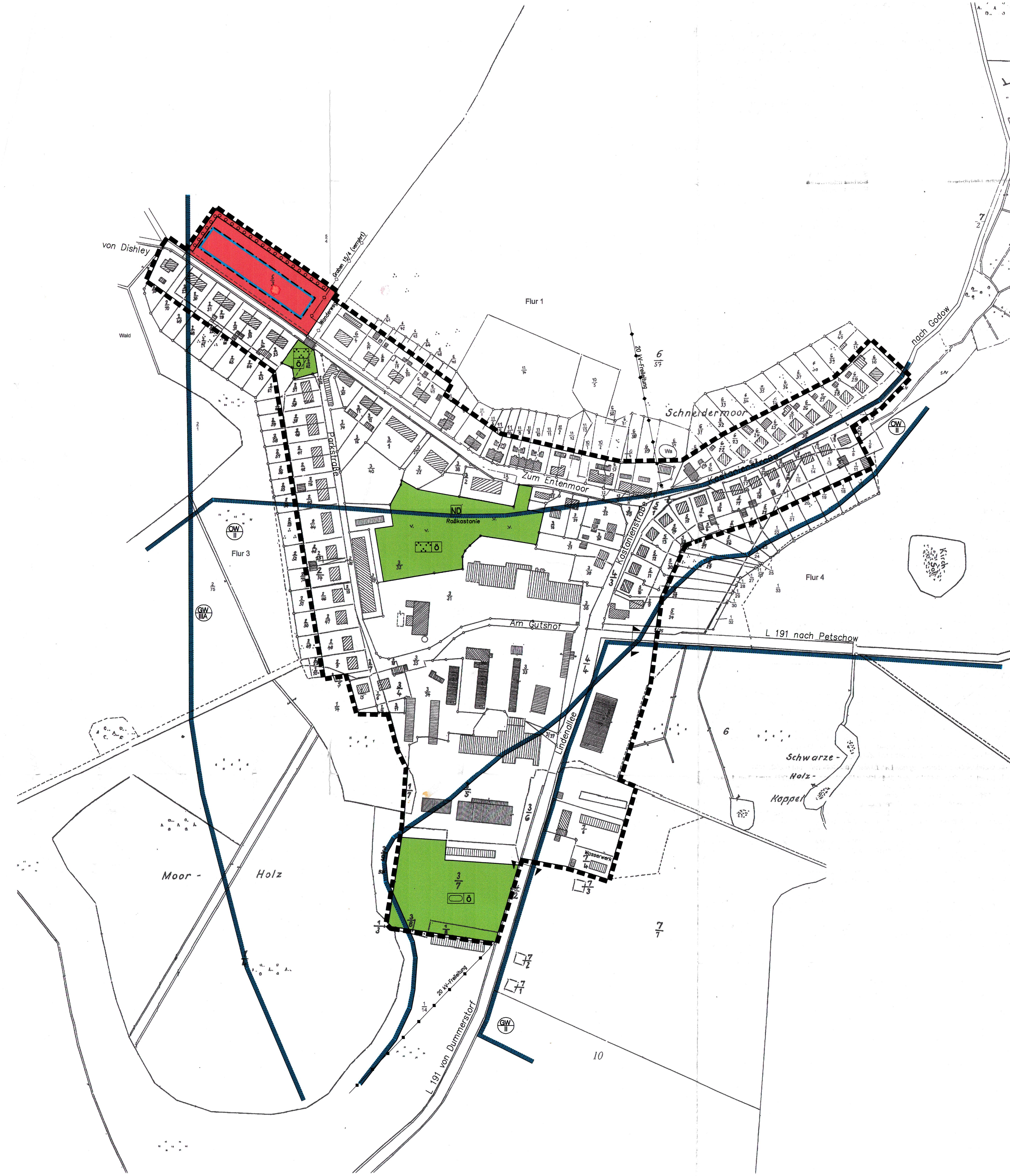
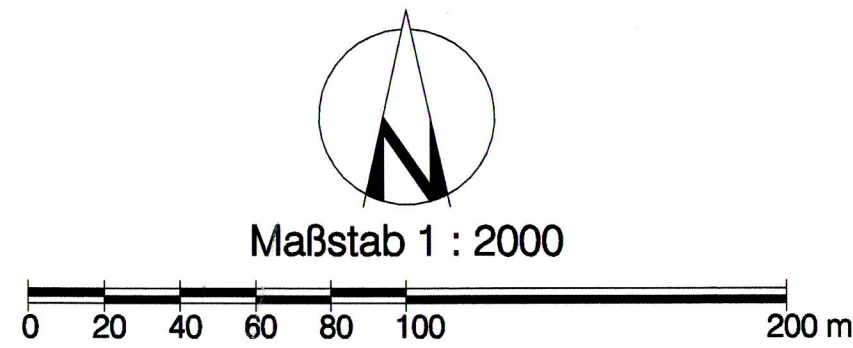
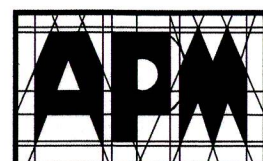


GEMEINDE DUMMERSTORF

INNENBEREICHSSATZUNG FÜR DIE ORTSLAGE BANDELSTORF



Planverfasser:
Bauteilplanung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächenverordnungen, Bebauungspläne und Raumordnungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DABL AK M-V 514/15-91-40
Beauftragter: Dipl.-Ing. D. Schumacher, Stadtplaner SRL, 49081 648-01-3-0
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242090, Fax: 2420911

Satzung der Gemeinde Dummerstorf für die Ortslage Bandelstorf

- über
1. die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB) sowie
 2. die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs.4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~16.07.2000~~ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für die Ortslage Bandelstorf erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs der Satzung liegen.
- (2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen zur Nutzung und Bebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche

- (1) Auf der in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsfläche sind nur Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Je Einfamilienhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
Die Grundflächenzahl beträgt 0,25. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB)
- (2) Die Gestaltung der Wohngebäude auf der einbezogenen Außenbereichsfläche an der Straße nach Dishley ist an die vorherrschende Bebauung des östlich angrenzenden Bereiches anzupassen:
 - Die Traufhöhe von Wohngebäuden, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Straße bis zur Schnittlinie der Dachoberfläche mit der Außenfläche der straßenseitigen Wand, ist mit höchstens 4,2 m festgelegt.
 - Als Dachform ist das Steldach als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 48° und mit einer Dachdeckung aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit festgelegt.
 - Die Firstrichtung ist im rechten Winkel zur Straße festgesetzt.
(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB und § 86 Abs.1 und 2 LBauO M-V)
- (3) An der Nordgrenze der einbezogenen Außenbereichsfläche ist eine dreireihige Hecke mit einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten; an der Westgrenze der einbezogenen Außenbereichsfläche ist eine 3 m breite Hecke, 2-reihig, anzulegen. Diese Hecken sind mit einem Gehölz je 2 m² Fläche zu pflanzen. 3 v.H. der zu pflanzenden Gehölze sind als Bäume zu pflanzen.
Je 200 m² der nicht überbaubaren und nicht vom Heckenpflanzgebot überdeckten Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bäume sind mit mindestens 18 cm Stammumfang in drei mal verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Sträucher sind in der Größe 100 bis 150 cm, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, zu pflanzen.
Es gilt folgende Gehölzliste:

Baumarten:	Aesculus hippocastanum
Rothkastanie	Quercus robur
Stiel-Eiche	Tilia cordata
Winter-Linde	Sorbus aucuparia
Eberesche	Sorbus intermedia
Schwedische Mehlbeere	Prunus avium
Vogelkirsche	Cornus sanguinea
Strucharten:	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Crataegus laevigata
Schlehe	Euonymus europaeus
Weißdorn	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Viburnum opulus
Hasel	Rosa rugosa
Schneeball	Cornus mas
Weiß-Rose	Salix caprea
Kornelkirsche	
Sal-Weide	

(§ 9 Abs.1a Satz 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs.4 Satz 5 BauGB)
- (4) Die im Geltungsbereich der Satzung festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Baugebiete genutzt werden.
- (5) Für bestehende öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die auf Privatgrundstücken verlaufen, werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt. Für den Graben 15/4 beträgt die Breite der Trasse mit Leitungsrecht (von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche) nach § 81 Abs.1 Satz 2 und Abs.2 Satz 2 Landeswassergesetz 7 m ab Rohrlängsschneise.
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB i. V. m. § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB)

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

Hinweise

1. Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs.1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 19 g - i des Wasserhaushaltsgesetzes der Unteren Wasserbehörde des Kreises bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.
Die gesamte Ortslage Bandelstorf liegt in der Trinkwasserschutzzone III bzw. II der Oberflächenwasserfassung der Warnow. Bei jedem Bauvorhaben ist die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen. In der Trinkwasserschutzzone II ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe (auch Heizöl) verboten.
2. Es gilt die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Bad Doberan. Hausmüll und hausmüll-ähnliche Gewerbeabfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Kreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benützungszwang.
3. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu planen.
Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden. Die Wiederverwendung von Boden außerhalb der Anfallstelle ist anzeigepflichtig.
Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten.
4. Für die Bereiche des Technikstützpunkts, der ehemaligen Tankstelle, des Düngerschuppens, des Kuhstalls, des FOM-Lagers besteht Altlastenverdacht. Nach Stilllegung dieser Anlagen oder bei Nutzungsänderung der betroffenen Flächen ist der Altlastenverdacht zu prüfen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abertiger Geruch, anomale Färbung, Ausstritt von verdächtig flüssigen, gasförmigen, ausgasenden oder festen alten Abfallgeräten (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
5. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (OVGBI. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
6. Es gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Bad Doberan vom 04.03.1996.
7. Die zu bebauenden Grundstücke sind über Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. Teil 2 zu erschließen. Für diese Gewässerbenutzung sind bei der Unteren Wasserbehörde gemäß § 8 LVwG wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.
Mit der Fertigstellung der Zentralsanierung, die nach dem Konzept des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes im Zeitraum 2000 bis 2005 zu erwarten ist, besteht für alle Grundstücke im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Anschlusspflicht. In diesem Zusammenhang sind die Kleinkläranlagen ordnungsgemäß stillzuliegen.
8. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.
9. Aufgefundene Meliorationsanlagen in Form von Drainageröhren oder sonstigen Rohrleitungen sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Grundstückseigentümers umzuverlegen bzw. anzubinden.
10. Gemäß § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m von der L 191, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 31 (2) StrVG M-V stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten den baulichen Anlagen des Absatz 1 gleich. Zur freien Strecke der L 191 dürfen direkte Zufahrten und Anbindungen nicht angelegt werden.

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Außenbereichsflächen
- Baugrenze
- Grünfläche
- öffentlich
- Sportplatz
- Park
- Naturdenkmal
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- unterirdische Hauptleitung, Bestand
- oberirdische Hauptversorgungsleitung, Bestand
- hier: 20 kV-Freileitung
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Grundwasser-Schutzzone II
- Grundwasser-Schutzzone III A
- Oberflächenwasser-Schutzzone II
- Grenze der Ortsdurchfahrt der L 191

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.02.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.03.2000 im Amtsanzeiger Nr. 3 erfolgt.

Dummerstorf, 31.07.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister

2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dummerstorf, 31.07.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 09.05.2000 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dummerstorf, 31.07.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 22.05.2000 bis zum 22.06.2000 während der Dienstzeiten im Amt Warnow-Ost öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsanzeiger Nr. 5 am 15.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dummerstorf, 31.07.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.2000 und am 11.07.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dummerstorf, 31.07.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister

6. Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde am 11.07.2000 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Dummerstorf, 31.07.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister

7. Die Satzung wurde mit Schreiben vom 08.08.00 der Genehmigungsbehörde beim Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt.

Dummerstorf, 18.10.2000 (Siegelabdruck) Bürgermeister

8. Die Genehmigungsbehörde beim Landrat des Landkreises Bad Doberan hat die angezeigte Satzung geprüft und mit Schreiben vom 16.10.00 mitgeteilt, daß kein Mangel besteht.

Dummerstorf, 18.10.2000 (Siegelabdruck) Bürgermeister

9. Der Mangel wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom behoben.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Bürgermeister

10. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, 18.10.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister

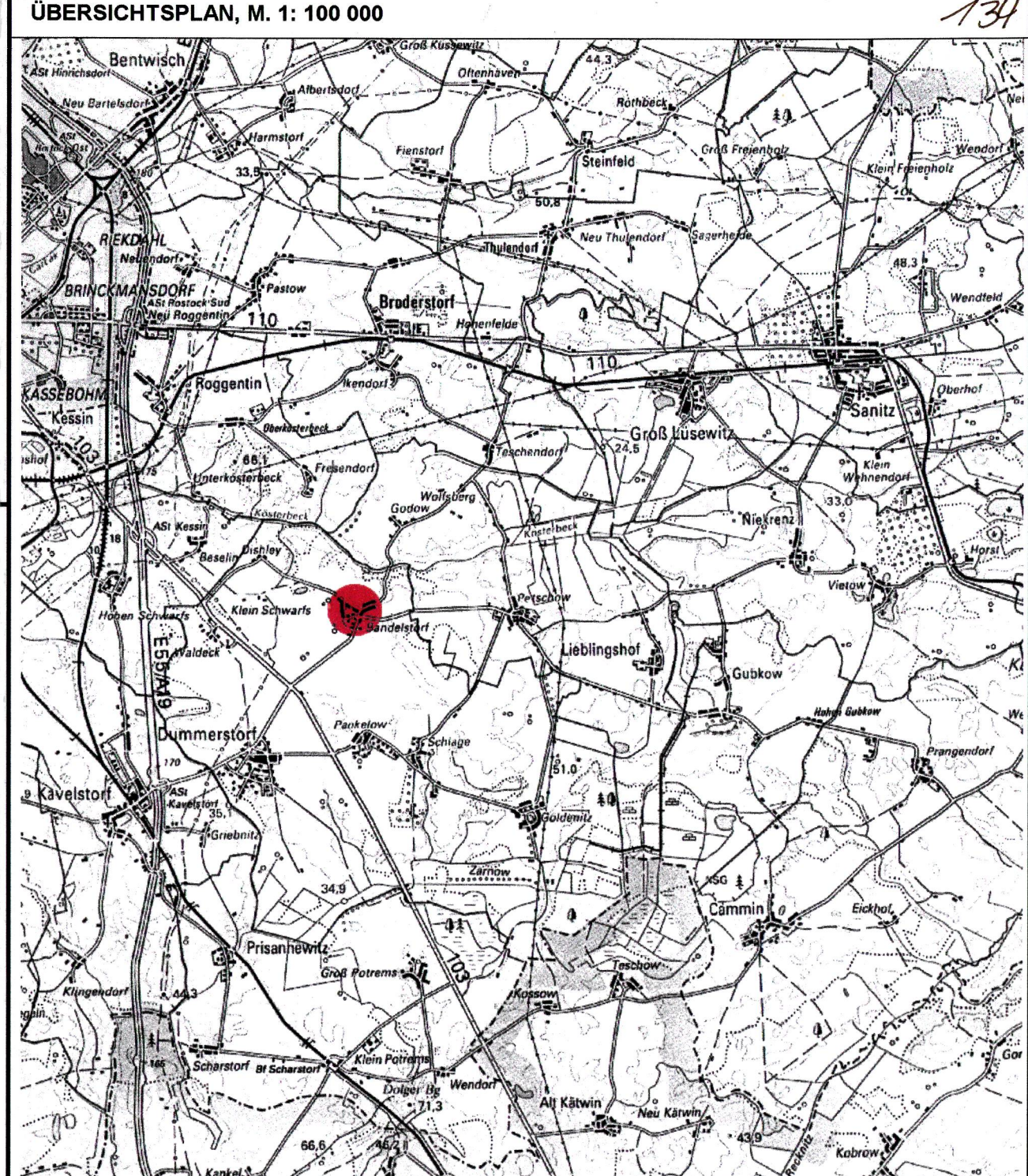
11. Der Beschluß über die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 18.10.00 im Amtsanzeiger Nr. 2 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs.5 KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.10.00 in Kraft getreten.

Dummerstorf, 18.10.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister

-

Dummerstorf, 18.10.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN, M. 1: 100 000



Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Innenbereichssatzung für die Ortslage Bandelstorf

Dummerstorf, 31.07.00 (Siegelabdruck) Bürgermeister