

Gemeinde Dahmen, Landkreis Güstrow

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zum Seeblick" Dahmen

Auf Grund des § 10 (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GS M-V Gl. Nr. 2130-9) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dahmen vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zum Seeblick" Dahmen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Plangrundlage:
Ausgang aus dem Katasterkartenwerk: Landkreis Güstrow Gemarkung Rothermoor Flur 1 und Dahmen Flur 1, Maßstab 1:2000, vergrößert auf 1:1.000.
Zur Vervielfältigung freigegeben vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Güstrow, Genehmigung Nr.: 10/2010 vom 28. April 2010 ausschließlich für den B-Plan Nr. 1 "Zum Seeblick" Dahmen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Hinweis: Die Planzeichenerklärung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes I

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GE eingeschränktes Gewerbegebiet
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,0 Traufhöhe als Höchstmaß
- Hauptfahrichtung

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- sowohl offene Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungsfläche
- Straßenverkehrsfläche
- G+R Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- § 4 BauNVO
- § 8 BauNVO
- § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- § 23 Abs. 3 BauNVO
- § 22 Abs. 2 BauNVO
- § 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzgebiet für Bäume

Sonstige Planzeichen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grundstücksnummerierung
- Standort für Verkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Maßgaben in m

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 (a) BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

§ 1 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 7 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Hinweis: Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes werden soweit sie für den Geltungsbereich der 1. Änderung zureichend sind unverändert übernommen. Nicht zureichende Festsetzungen werden nicht dargestellt. Für die neue Nutzung - eingeschränktes Gewerbegebiet GE werden zusätzliche Festsetzungen ergänzt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Um den dörflichen Charakter der Ortslage zu erhalten, wird für das allgemeine Wohngebiet als Obergrenze für die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE wird die Grundflächenzahl 0,8 gemäß § 17 BauNVO.
- Das im Teil A angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig, um die Grundstücke von einer rückwärtigen Bebauung freizuhalten und damit große zusammenhängende Freiräume innerhalb des Baugebietes und in der Randlage zur freien Landschaft zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gebäude und Anlagen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die folgende lärmbezogene Schallleistungspegel gemäß 18005, Abschnitt 3 nicht überschreiten:
tags (6.00-22.00 Uhr): 60 dB (A)
nachts (22.00-6.00 Uhr): 45 dB (A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsbetrieben - nicht zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis zu 75 m zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

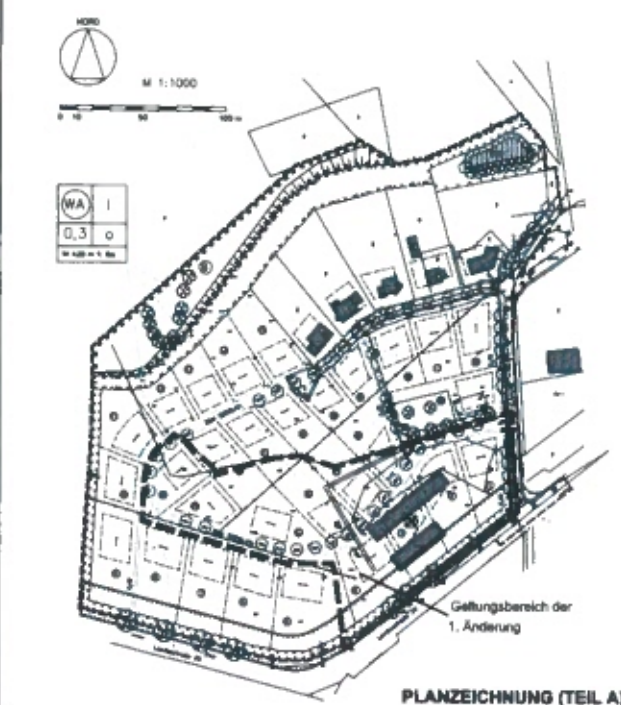
Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nur für das Allgemeine Wohngebiet

- Außenwände
 - Es sind nur Mauerwerk, verputzte Flächen und Teilflächen aus Holz und Glas zulässig.
 - Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.
 - Kunststoffe als Außenwandverkleidung sind nicht zulässig.
- Dächer
 - Für die Farbgebung verputzter Flächen sind die RAL - Farben 9010 -hellweiß- und 9016 -verkehrsweiß- nicht zulässig, da sie störend im Landschaftsbild wirken.
- Dächer
 - Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von 40° - 49° zulässig.
 - Für Garagen oder andere Nebenanlagen sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer bei Carports.
- Dacheindeckungen aus Beton- oder Tonziegeln sind nur in den Farbgebungen rot, rotbraun und braun zulässig.
- Jahreszeiten- oder Werbeschriften aus dem Dacheindeckungsmaterial in der Dachfläche sind unzulässig.
- Bei Ausbau des Dachraumes sind entweder Dachgaupen oder Dachflächenfenster auf jeweils einer Dachseite zulässig. Die Größe der Dachflächenfenster darf max. 78/118 betragen. Die Breite einer Dachgaupe oder mehrerer Dachgaupen zusammen darf nicht mehr als die halbe dazugehörige Länge an der Traufseite des Daches betragen. Eine Reihung von mehr als 2 Dachflächenfenstern ist unzulässig. Dachausstiegfenster sind zusätzlich zulässig.
- Sonnenkollektoren sind zulässig.

Nebenanlagen

 - Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden in der Außengestaltung anzupassen.

Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Dahmen "Seeblick"



- Nebengebäude dürfen an der Erschließungsstraße nicht vor der Bebauung der Wohngebäude angeordnet werden, sondern in der Flucht zum Wohnhaus zurückgesetzt.
- Flussbegrenzungs- und Gärten dürfen in Vorgärten oberhalb nicht aufgestellt werden. In den hinteren Bereichen der Grundstücke sind sie einzuräumen.
- Einbauten
- Einbauten sind nur an den Straßenbegrenzungslinien und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten laubtragenden Hecken, aus Holz und im rückwärtigen Bereich als Maschendrahtzaun zulässig. Natursteinpfeiler und -sockel und Pfeiler aus Mauerwerk sind zulässig.
- Einbauten aus Holz und die Hecken dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.
- Vorgärten
- Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Sie sollen gärtnerisch gestaltet sein.
- 30 % der Fläche sind als Stellplatz oder Zuweg nutzbar. Die Stellplätze sind als befestigte Rasenfläche auszubilden. Zulässiges Befestigungsmaterial sind Rasenmatten, Pflastersteinen und Schottersteinen, material sind Rasenmatten, Pflastersteinen und Schottersteinen.

3. Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Für die dargestellte Baum- und Strauchpflanzung werden folgende Arten und Qualitäten festgelegt:
- entlang der Straße am Ortseingang des Baugebietes: Zierpfl. (Malus x merlandica "Liedt"), H 3 x v mOB, 16-18 cm STU, Abstand von Baum zu Baum 7 m.
- im Bereich der Erschließungsstraße "Zum Seeblick": Feldahorn (Acer campestre), H 3 x v mOB, 16-18 cm STU, Abstand von Baum zu Baum 12 m.
Die Straßenbäume sind mit einer Dreiecksanordnung zu sichern.
- Innere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Süd- und Westseite sowie in der öffentlichen Grünfläche ist eine Hecke aus heimischen Arten wie folgt anzulegen:
Bäume sind unregelmäßig anzuordnen - Menge: 1.500 qm, Qualität HmB 12-14 (Malus und Pyrus St. 100-150)
Arten: Feldahorn (Acer campestre) - 10%, Birke (Betula pendula) - 10%,
Hainbuche (Carpinus betulus) - 10%, Holzapfel (Malus sylvestris) - 20%,
Vogelkirsche (Prunus avium) - 20%, Holzeiche (Quercus robur) - 20%,
Eiche (Quercus robur) - 10%.
Sträucher: Menge 1.500 qm, Qualität St. 60-100.
Arten: Hainrose (Rosa rugosa) - 10%, Kirsche (Corylus avellana) - 10%,
Weißdorn (Crataegus monogyna) - 10%, Heckenrose (Rosa x y-pyramidalis) - 10%,
Hundertrose (Rosa canina) - 10%, Schlehdorn (Rosa x y-pyramidalis) - 20%,
Zaubrose (Rosa rugosa) - 10%, Schneeball (Viburnum opulus "Roseum") - 10%,
Liguster (Ligustrum vulgare) - 10%.
- Die zu erhaltenden Bäume im und am Rande des Baugebietes sind gemäß DIN 18520 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.
- Die öffentliche Grünfläche ist mit den in Festsetzung 3.2 genannten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstände wie: Pflanzabstände: 1,5 x 1,5 m, Abstand zum Weg 3 m, Abstand zu den übrigen Rändern der Grundstücke: 2 m.
- Die Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung 3.4 werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 gepflanzt. Die Pflanzungen sind als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zuzurechnen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Festsetzungen 4.1 (4.1.1 - 4.1.3) und 4.7 entfalten, da sie die Änderungsbereich nicht betreffen.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18195, Bl. 2 zu sichern und zum Wiedereinsatz vorschriftsmäßig wiederherzustellen oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.
 - Zum Schutz des natürlichen Reliefs und des Bodens sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Geländeauf- und -abtrag von mehr als 0,50 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abträge für die Anlagen von Gartenwegen. Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen und darf nicht zu Abfall werden.
 - Dachwässer sind durch geeignete Vorrichtungen (Versickerungsmulden, Sockelgruben) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu versickern und als Brauchwasser wiederzuverwenden. Nur Überschussschmutzwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.
 - Das Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen ist in einem Regenüberlaufbecken zu sammeln und zu versickern.
 - Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher, Hecken und Vegetationsflächen im und am Rande des Baugebietes sind gemäß DIN 18520 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu sichern.
 - Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung Netzdimmleuchten zu verwenden.

5. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 BauGB

- Der nicht bebauten Teil der Baugrundstücke ist als Nutz- und Erholungsflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Neben Bäumen, Sträuchern, Hecken, Stauden, Kräutern, Gräsern, Wilden, Teichen, Mauern, Landschaftsgestaltungselementen wie Treppen, Mauern, Weg sind aus natürlichen Materialien herzustellen (Stein, Holz, Kies, Rindenmulch).
Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume aus nachfolgend aufgeführten Arten frei in der Wahl des Standortes zu pflanzen: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Prunus padus), Holzeiche (Quercus robur), Stieleiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Robinie (Robinia pseudoacacia), Weibahn (Juglans regia) und Eichenlaube (Corylus avellana) sowie Kultursorten der genannten Arten.
- Bei der Anlage freistehender Hecken und Formhecken sind ausschließlich laubtragende Gehölzarten auszuwählen. Insgesamt darf die Menge der verwendeten Nadelgehölze die der Laubgehölze nicht überschreiten.
- Festsetzung enthält, da sie den Änderungsbereich nicht betrifft.
- Carports sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und
- Bereitstellung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58, BGBl. II 213-14)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. 2010 S. 66)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503, 613) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittels Mecklenburg/Rostock (RROR MM) vom 18. Oktober 1994 (GVBl. M-V v. 11.11.1994 Nr. 24 S. 1022)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GS Meckl.-Vorpommern Gl. Nr. 2130-9)

