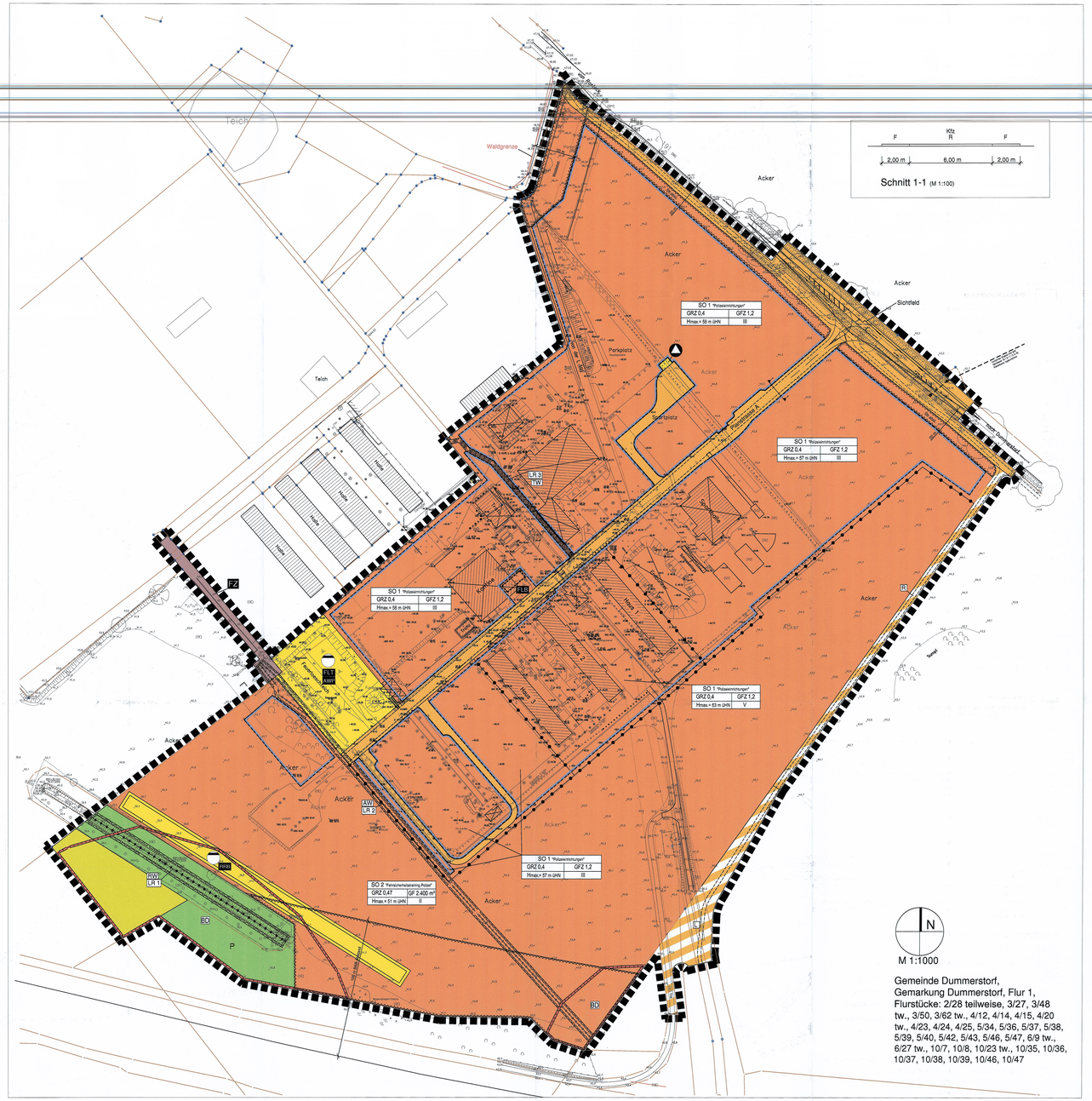
Bebauungsplan Nr. 12 "Polizeiliegenschaft Waldeck" der Gemeinde Dummerstorf



Gemeinde Dummerstorf,
Gemarkung Dummerstorf, Flur 1,
Flurstücke: 2/28 teilweise, 3/27, 3/48 tw., 3/50, 3/62 tw., 4/12, 4/14, 4/15, 4/20 tw., 4/23, 4/24, 4/25, 5/34, 5/36, 5/37, 5/38, 5/39, 5/40, 5/42, 5/43, 5/46, 5/47, 6/9 tw., 6/27 tw., 10/7, 10/8, 10/23 tw., 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 10/39, 10/46, 10/47

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- Sonstiges Sondergebiet — § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

SO 1 "Einrichtungen Bundes- und Landespolizei" — § 11 BauNVO

SO 2 "Fahrsicherheitstrainig Polizei" — § 11 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GF — Geschossfläche
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: 3 Vollgeschosse
- H max. — max. Gebäudehöhe
- üHN — Bezugshöhe HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. u. priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf — § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Zweckbestimmung:

- FZ — Feuerwehrzufahrt

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.9, 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Zweckbestimmung:

- R — Fuß- und Radweg
- L — Landwirtschaftsweg

Flächen für Versorgungungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB
- Fläche für unterirdische Löschwasserzisterne

Zweckbestimmung:

- Abwasser — § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB
- Abfall — § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB
- FLT — Feuerlöschteich (Regenwassersammelstelle)
- FLB — Feuerlöschbehälter (unterirdisch)
- RRB — Regenrückhaltebecken
- AWP — Abwasserpumpstation

Hauptversorungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung

Zweckbestimmung:

- TW — Trinkwasser
- AW — Abwasser
- RW — Regenwasser

Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- P — Private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald — § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB

- E — Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Regelungen für den Denkmalschutz — § 9 Abs. 6 BauGB

- Bodendenkmal
- BD — Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- LR1 — Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes zum Betrieb und zur Wartung eines oberirdischen Entwässerungsgrabens
- LR2 — Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Schmutzwasserentsorgers zum Betrieb und Wartung einer unterirdischen Abwasserleitung
- LR3 — Leitungsrecht zugunsten des Trinkwasserversorgers des B-Plan-Bereichs zum Betrieb und Wartung einer unterirdischen Trinkwasserleitung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 Abs.5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs.7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand — § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
- (Straße) Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotszone an Landstraßen — § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 31 StrWG M-V
- (Bundesstraße) Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotszone an Bundesfernstraßen — § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 FStrG

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Bebauung
- sonstige Bebauung (Nebengebäude)
- Abriss bestehender Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- 43,6 — Geländehöhen über HN
- unbef. — unbefestigte Fläche (Schotter)
- Laterne
- Hinweistafel
- Sichtfeld (Sichtdreieck) — § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- verrohrter Graben (Gewässer 15/2/12) Verlauf unsicher
- Planung Ausbau Knotenpunkt mit L191
- Zaun
- Hecken
- Gebüsch
- Böschung
- Heide (Wiese)
- Laubgehölzbestand
- Einzelbaum
- Schacht
- Bodenstrahler / Lampe

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Polizeiliegenschaft Waldeck" der Gemeinde Dummerstorf, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), I. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros der Ihros Lachner AG, Rostock in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsbüro Toplan GmbH, vom Mai 2009 verwendet. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vom Juni 2009 zu Grunde. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplanes dient das topographische Kartenmaterial des Landesamtes für Innere Verwaltung - (TALIV M-V) -.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet 1 „Polizeieinrichtungen" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO1 mit Zweckbestimmungen „Polizeieinrichtungen" dient der Errichtung bzw. Unterbringung von Einrichtungen der Institutionen der Polizei.

Zulässig sind
- Einrichtungen der Polizei
- Zugehörige Technik- und Servicegebäude bzw. Einrichtungen

Die Errichtung einer Trainingsstrecke für das Fahrsicherheitstraining ist ausschließlich im dafür festgesetzten Sondergebiet SO 2 zulässig. Sonstige Test- und Trainingsstrecken für Fahrzeuge sind im SO 1 oberfläche nicht zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO2 „Fahrsicherheitstraining Polizei" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO2 mit Zweckbestimmung „Fahrsicherheitstraining Polizei" dient der Anlage einer Trainingsstrecke für das Fahrsicherheitstraining von Institutionen der Polizei

Zulässig sind
- Trainingsstrecke für das Fahrsicherheitstraining von Institutionen der Polizei
- Zugehörige Garagen sowie Einrichtungen zur Reparatur und Wartung von Fahrzeugen sowie für weitere Servicedienstleistungen im Zusammenhang mit der Trainingsstrecke
- Gebäude für Schulungs- und Ausbildungszwecken sowie zur Verwaltung der Trainingsstrecke

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für das sonstige Sondergebiet SO1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,42 zulässig. Für das SO 2 ist eine entsprechende Überschreitung ausgeschlossen. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist HN.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es ist je 10 Stellplätze ein Baum gebietstheimischer, standortgerechter Arten der Qualität Hochstamm, 3xv., 16/18 zu pflanzen. Die Anwuchspflege hat sich auf mindestens 3 Jahre inklusive einer bedarfsweisen Bewässerung zu erstrecken.

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen ist die Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken, die verbleibenden Flächen sind zu begrünen. Die erforderlichen zu befestigenden Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung als Planzeichen ohne Normcharakter vermerkt.

FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs.1 und 5 BNatSchG

VERMEIDUNGSMASNAHMEN

V1: Erhalt für entfallendes Nahrungshabitat Fledermäuse

5 % der Fläche des Sondergebiets SO1 ist zur Sicherung der Nahrungsgrundlage für im B-Plan-Geltungsbereich jagende Fledermäuse mit einheimischen Gehölzen, z.B. hochstämmige Obstbäume oder Sträucher sowie Stauden, zu bepflanzen. Des Weiteren sind an windexponierten Standorten mehrreihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen zur Schaffung von windgeschützten Bereichen.

V2: Bauzeitenbeschränkung für Abrissarbeiten

Der Abriss von Gebäuden und die Baufeldberäumung ist nur im Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober zulässig. Zudem ist eine ökologische Baubetreuung beim Abriss zur Sicherstellung der Nichtbesetzung potentieller Quartiere von Fledermäusen und Gebäudebrütern. Eine Ausnahme von vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der abzureißenden Gebäude durch einen anerkannten Fachgutachter für Fledermäuse und Gebäudebrüter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

V3: Bauzeitenbeschränkung für Baufeldbereinigung im bisher unbebauten Bereich

Die Baufeldbereinigung von bisher unbebauten Bereichen ist nur im Zeitraum vom 30. September bis 01. März zulässig. Eine Ausnahme von vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der abzureißenden Gebäude der zu bebauenden Fläche durch einen anerkannten Fachgutachter für Brutvögel und nach vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

CEF-MASNAHMEN

E1: Ersatz von Quartieren Gebäude bewohnender Fledermausarten

An neu errichteten oder sonstigen langfristig zum Erhalt vorgesehenen Gebäuden der Liegenschaft sind 7 Fledermauskästen des Typs "Schwegler WQ 1" in mindestens 5 m Höhe in unterschiedlicher Ausrichtung (vorwiegend Süd und West) anzubringen. Die Maßnahme muss vor Beginn der Abrissarbeiten an den Gebäuden, an denen die auszugleichenden Quartiere entfallen, abgeschlossen sein.

E2: Ersatz von Nist- und Ruhestätten Gebäude bewohnender Vogelarten

An neu errichteten oder sonstigen langfristig zum Erhalt vorgesehenen Gebäuden der Liegenschaft sind 6 Nistkästen für Rauchschwalbe und insgesamt 40 Nistkästen für Mauersegler, Feld- und Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze anzubringen. Bei der Auswahl der Nistkästen ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Arten zu achten. So müssen sich die Kästen hinsichtlich ihrer Größe und Einflugchorgröße unterscheiden. Folgende Modelle der Firma Schwegler sind empfehlenswert:
- Mauersegerkästen des Typs 17 und/oder 18 = 12 Stück
- Sperlingskolonie 1Sp mit jeweils 3 Brutkammern = 12 Stück
- Hausrotschwanz und Bachstelze - Nistbrüterhöhle 1N 8 8 Stück + Halbhöhlen 2H o. 2HW 8 8 Stück = 16 Kästen gesamt

Für die insgesamt 6 Rauchschwalbennisthilfen sind z.B. Bretter als Haftunterlage an vorhandenen Gebäuden anzubringen. Ohne Sichtschutz sind Abstände von mehreren Metern zwischen den Nisthilfen einzuhalten und die ausgewählten Örtlichkeiten sind vorher auf eventuell schon vorhandene Ansiedlungen und ihrer generellen Eignung (z.B. Anflugmöglichkeiten, Windschutz u.a.) hin zu überprüfen. Letzteres gilt ebenso für die Nistkastenplatzwahl. Bei der Anbringung von Mauersegerkästen ist auf eine Mindesthöhe von 6 m zu achten. Die Maßnahme muss, was die Sperlingsquartiere betrifft, vor Beginn der Abrissarbeiten an den Gebäuden, an denen die auszugleichenden Quartiere entfallen, abgeschlossen sein, betreffend der Quartier der anderen Arten vor Beginn der auf der auf den Abriss folgenden Brutsaison (bis 01.03.).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME — § 9 Abs. 6 BauGB

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des BP Nr. 12 der Gemeinde Dummerstorf befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglichen Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufälliger Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

Anbauverbot an A20 und L191

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbot). Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen zudem Baugenehmigungen der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Entsprechend § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) besteht zudem ein Verbot zur Errichtung von baulichen Anlagen im Abstand von 20 m von Landesstraßen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand aus.

Alleenschutz

Der entlang der L 191 bestehende Baumbestand fällt unter den gesetzlichen Alleenschutz entsprechend § 19 NatSchAG M-V. Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG erteilen, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

HINWEISE

Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hinsichtlich der Rotbauchunke

S1: Das aktuell bestehende Wasserregime im Feuchtbereich Bültmoor, südöstlich der geplanten Fahrsicherheitsstrecke, ist zu erhalten. Im Falle von erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen im Rahmen des Baus der Trainingstrecke ist hierzu eine ausreichende Wasserzufuhr des Feuchtbereiches zu gewährleisten. Diese Maßnahme ist über eine ergänzende vertragliche Regelung zwischen Gemeinde, Betrieb für Bau und Liegenschaften und zuständiger Aufsichtsbehörde vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Vermeidungsmaßnahme zur Verhinderung eines Störungstatbestandes entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenüber vorhandener Fledermausvorkommen

V4: Es ist eine möglichst sparsame Beleuchtung während der Nacht anzustreben. Für eine geplante Beleuchtung nahe der Quartieren sollte darauf geachtet werden, dass Lampen verwendet werden, die eine möglichst hohe Abstrahlung Richtung Boden haben. Im Rahmen der Beleuchtungsfachplanung ist ein anerkannter Fachgutachter für Fledermäuse hinzuzuziehen.

Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs

Der durch die Planung verursachte Eingriff von 113.985 m² Kompensation-Flächenäquivalent wird unter Anwendung des Ökokontoprinzips im Rahmen von externen Maßnahmen ausgeglichen. Folgende Maßnahmen kommen in Betracht:

1. Gewässerrenaturierung im Gebiet der Gemeinde Dummerstorf (Rückbau eines Staus, ca. 30.000 m² Flächenäquivalent stehen noch zur Verfügung).
2. Weitere Gewässerrenaturierung im Gebiet der Gemeinde Dummerstorf (in Vorbereitung) oder alternativ,
3. Renaturierung des Rotbachs in der Gemeinde Lambrechtshagen.

Zur Sicherung des Ausgleichs im Rahmen vorstehender externer Maßnahmen (Ökokonten) wird vor Satzungsbeschluß eine diesen Bebauungsplan ergänzende vertragliche Regelung zwischen Gemeinde, Betrieb für Bau und Liegenschaften und zuständiger Aufsichtsbehörde erforderlich.

Die über die Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume hinausgehende Anzahl der entfallenden Bäume wird durch Ausgleichszahlung kompensiert.

Die Ersatzpflanzung für die entfallenden 4 Alleebäume (12 Stück) an der L191 erfolgt in Abstimmung zwischen BBL (Betrieb für Bau und Liegenschaften) und dem Straßenbauamt Güstrow außerhalb des Ausgleichs für den B-Plan an einer Gemeindestraße. Dazu erfolgt noch vor Satzungsbeschluß eine vertragliche Regelung zwischen BBL und der Gemeinde.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Bauamt Gemeinde Dummerstorf in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag und Donnerstag von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Dienstag von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

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

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....

..... (ÖBVI)

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, ...

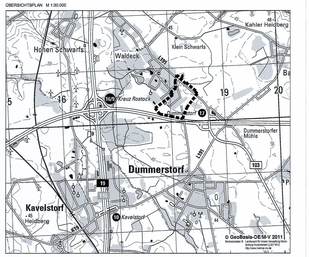
Bürgermeister

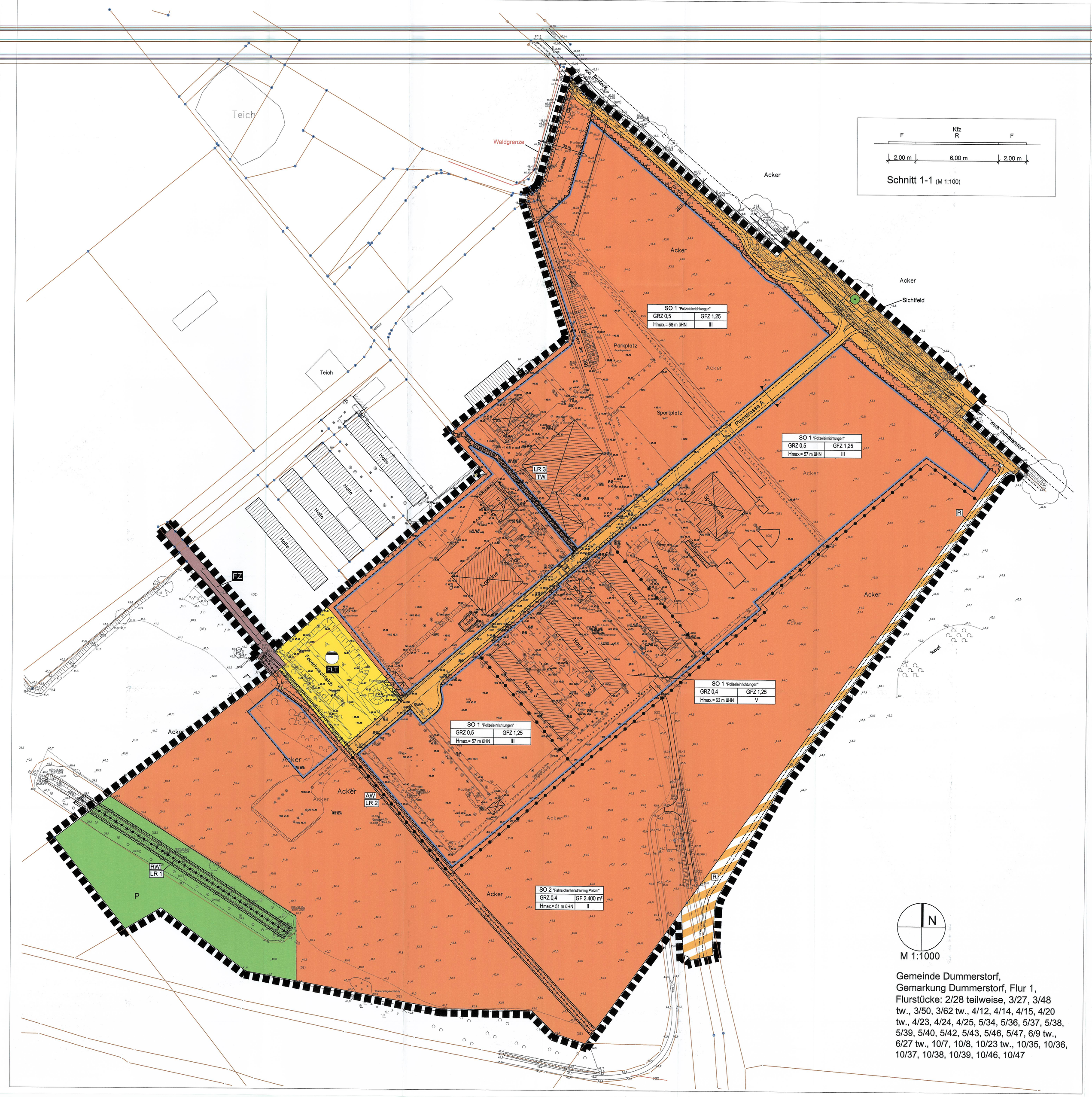
13. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... / in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:50.000


Kühlungsborn
Bad Doberan
Kühlungsborn West
Heiligendamm
Bad Schwartau
Kühlungsborner Moor
Ostsee
Kühlungsborner Straße
Waldeck
Hohen Schwarfe
Rostock
Rostock-Warnemünde
Dummerstorf
Kavelstorf
Gelbensande
Kritzmow
Pölitz
Vorbeck
Lüsewitz
Jürgenstorf
Bartenshagen-New Parkentin
Parkentiner See
Parkentin
Kessin
Kröpelin
Satow
Bad Sülze
Tessin
Teterow
Malchin
Waren (Müritz)
Röbel/Müritz
Müritzsee
Plau am See
Malchow
Feldberger Seenlandschaft
Neustrelitz
Mirow
Wesenberg
Strasen
Penzlin
Woldegk
Pasewalk
Anklam
Usedom
Wolgast
Greifswald
Stralsund
Grimmen
Tribsees
Franzburg
Barth
Ribnitz-Damgarten
Marlow
Bad Doberan
Güstrow
Laage
Sanitz
Rostock
Bad Doberan
Graal-Müritz
Ribnitz-Damgarten
Tessin
Satow
Bad Sülze



Gemeinde Dummerstorf,
Gemarkung Dummerstorf, Flur 1,
Flurstücke: 2/28 teilweise, 3/27, 3/48 tw., 3/50, 3/62 tw., 4/12, 4/14, 4/15, 4/20 tw., 4/23, 4/24, 4/25, 5/34, 5/36, 5/37, 5/38, 5/39, 5/40, 5/42, 5/43, 5/46, 5/47, 6/9 tw., 6/27 tw., 10/7, 10/8, 10/23 tw., 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 10/39, 10/46, 10/47

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- Sonstiges Sondergebiet — § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

- SO 1 "Einrichtungen Bundes- und Landespolizei" — § 11 BauNVO
- SO 2 "Fahrsicherheitstrainig Polizei" — § 11 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GF — Geschossfläche
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: 3 Vollgeschosse
- H max. — max. Gebäudehöhe
- üHN — Bezugshöhe HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. u. priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf — § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Zweckbestimmung:

- FZ — Feuerwehrzufahrt
- FLT — Feuerlöschteich (Regenwassersammelstelle)

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.9, 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Zweckbestimmung:

- R — Radweg

Flächen für Versorgungungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

Zweckbestimmung:

- Abwasser — § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung

Zweckbestimmung:

- TW — Trinkwasser
- AW — Abwasser
- RW — Regenwasser

Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- P — Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB

- Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- LR1 — Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes zum Betrieb und zur Wartung eines oberirdischen Entwässerungsgrabens
- LR2 — Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Schmutzwasserentsorgers zum Betrieb und Wartung einer unterirdischen Abwasserleitung
- LR3 — Leitungsrecht zugunsten des Trinkwasserversorgers des B-Plan-Bereichs zum Betrieb und Wartung einer unterirdischen Trinkwasserleitung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 Abs.5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs.7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand — § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotszone an Landstraßen — § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 31 StrWG M-V

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Bebauung
- sonstige Bebauung (Nebengebäude)
- Abriss bestehender Bebauung
- Flurstücksgrenze
- 10/27 — Flurstücksbezeichnung
- 43,8 — Geländehöhen über HN
- unbef. — unbefestigte Fläche (Schotter)
- Laterne
- Hinweistafel
- Zaun
- Hecken
- Gebüsch
- Böschung
- Heide (Wiese)
- Laubgehölzbestand
- Einzelbaum
- Schacht
- Bodenstrahler / Lampe
- Sichtfeld (Sichtdreieck) — § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Polizeiliegenschaft Waldeck" der Gemeinde Dummerstorf, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros der Inros Lackner AG Rostock in Zusammenarbeit mit de Vermessungsbüro Toplan GmbH vom Mai 2009 verwendet. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vom Juni 2009 zu Grunde. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplanes dient das topgraphische Kartenmaterial des Landesamtes für innere Verwaltung (LAIV M-V) .

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet 1 „Polizeieinrichtungen" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO1 mit Zweckbestimmungen „Polizeieinrichtungen" dient der Errichtung bzw. Unterbringung von Einrichtungen der Institutionen der Polizei.

Zulässig sind
- Einrichtungen der Polizei
- Zugehörige Technik- und Servicegebäude bzw. Einrichtungen

Die Errichtung einer Trainingsstrecke für des Fahrsicherheitstraining ist ausschließlich im dafür festgesetzten Sondergebiet SO 2 zulässig. Sonstige Test- und Trainingsstrecken für Fahrzeuge sind im SO 1 ebenfalls nicht zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO2 „Fahrsicherheitstraining Polizei" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO2 mit Zweckbestimmung „Fahrsicherheitstraining Polizei" dient der Anlage einer Trainingsstrecke für das Fahrsicherheitstraining von Institutionen der Polizei

Zulässig sind
- Trainingsstrecke für das Fahrsicherheitstraining von Institutionen der Polizei
- Zugehörige Garagen sowie Einrichtungen zur Reparatur und Wartung von Fahrzeugen sowie für weitere Servicedienstleistungen im Zusammenhang mit der Trainingsstrecke
- Gebäude für Schulungs- und Ausbildungszwecken sowie zur Verwaltung der Trainingsstrecke

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Für das sonstige Sondergebiet SO1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist HN.

HINWEISE

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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 (§ 11 DSchG M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Bauamt Gemeinde Dummerstorf in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ....., erfolgt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag und Donnerstag von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Dienstag von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

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

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ....., gebilligt.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., ...

..... (ÖBVI)

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, ...

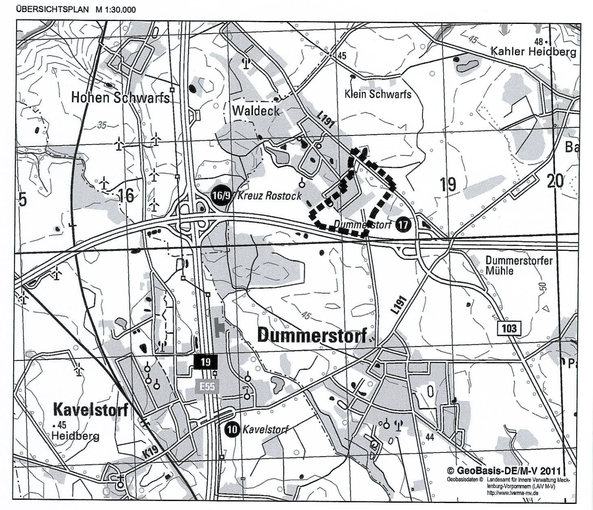
Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...../ in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich 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 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .....in Kraft getreten.

Dummerstorf, ...

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:50.000



PROJEKTNAME
Gemeinde Dummerstorf -
Bebauungsplan Nr. 12 "Polizeiliegenschaft Waldeck"

PLANBEZEICHNUNG		PLANNUMMER
Vorentwurf		1.0
MASSSTAB	DATUM	BEARBEITUNG / GEZEICHNET
1 : 1000	05.04.2011	Wagner / Schlenz / George

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Dummerstorf
über Betieb für Bau und Liegenschaften M-V Geschäftsbereich Rostock
Waldstraße 2, 18055 Rostock

PLANVERFASSER

wagner Planungsgesellschaft
Stadtumbau . Stadtentwicklung . Tourismus
Doberaner Str. 7
18057 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de