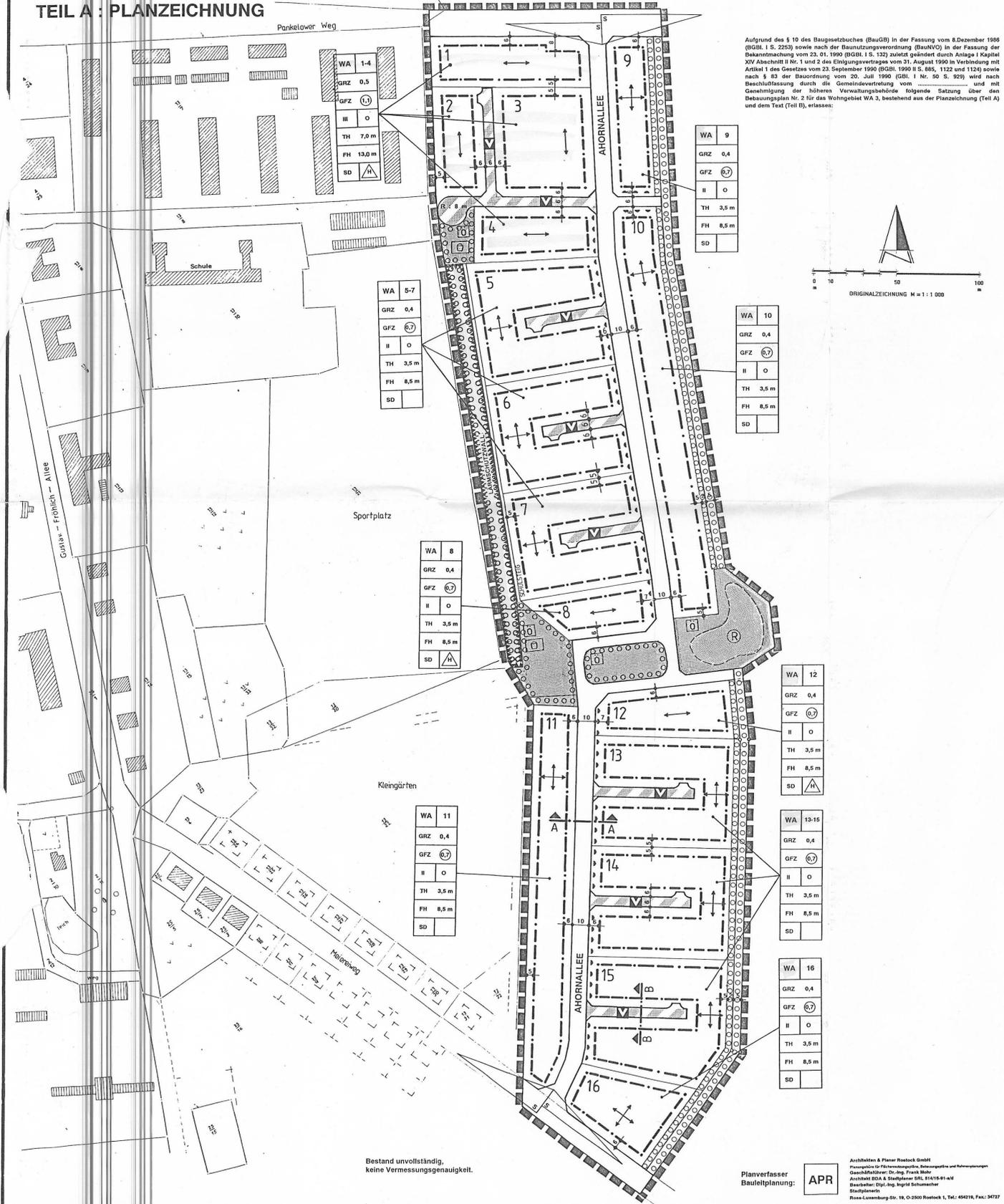


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 FÜR DAS WOHNGEBIET "AHORNALLEE" SÜDLICH DES PANKELOWER WEGES, ÖSTLICH DER SCHULE UND DES SPORTPLATZES, NÖRDLICH DES MEIEREIWEGES

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt III Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 29. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet WA 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO) (§ 4 BauVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

GFZ (0,4) Geschößflächenzahl GFZ
GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 3,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzendem öffentlichen Gehweg
FH 8,5 m Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzendem öffentlichen Gehweg

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

O Offene Bauweise
H nur Hausgruppen zulässig
SD Satteldach

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

□ Straßenverkehrsflächen
□ Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
M Verkehrsberuhigter Bereich
- - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Grünflächen
□ öffentliche Grünflächen
□ Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
○ ○ ○ ○ schmale Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

▨ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

△ Sichtdreieck
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

→ Firstrichtungen
↔ Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN
WA 3 Nummer des Baugebietes
7 Nummer der Baufäche
○ vorhandene Flurstücksgrenze
13/10 Flurstücksbezeichnung
5,8 Bemaßung (z.B. 5,0 m)
▨ vorhandene hochbauliche Anlage
□ Regenrückhaltebecken, unverbundene Vorwerkung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Einzeleinheiten sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- In allen Baufeldern ist für die Hauptachse der Gebäude eine Dachneigung von 38° als Mindestmaß bis 45° als Höchstmaß festgesetzt.
- Alle Hauptdächern sind mit Dachziegeln/Dachpfannen oder Betondecksteinen in roter oder rotbrauner Farbe zu decken.
- Die Außenwände sind je Baufeld einheitlich in Verblendsmasurewerk oder Putz auszuführen.
- Die Erdgeschosßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig.
- Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Maschendrahtzäune sind an der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite mit Hecken zu bepflanzen.
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten u.dgl.) genutzt werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB)

- Die Schutzgrünfläche am Ostrand des Gebietes und der Lärmschutzwall zwischen dem Sportplatz und dem Wohngebiet sind mehrreihig, schachbrettartig versetzt, mit heimischen Laubbäumen und mit Sträuchern als Unterholz zu bepflanzen. Der Bereich um das Regenrückhaltebecken wird für ungesteuerter Anrecht ausgewiesen.
- Für den öffentlichen Straßenraum der "Ahornallee" wird ein Pflanzgebot für mindestens eine Reihe hochstämmiger Ahornbäume - Stammumfang größer als 18 cm - festgesetzt. Die unbelastete Baumstämme muß mindestens 2,0 x 2,0 m groß und stauchend mit Oberboden versehen sein. Der in der Straßeneinmündung entstehende Dorfplatz ist ebenfalls mit hochstämmigen Ahornbäumen zu bepflanzen.
- Der an die östliche Schutzgrünfläche angrenzenden Privatflächen der Baufelder 9 und 10 sowie der Baufelder 12 bis 16 wird ein Pflanzgebot für eine zwei Meter breite Hecke festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen:
15. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des zugeordneten öffentlichen Gehweges.

Hinweis:
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdenarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.11.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.01.1992 durchgeführt worden.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ... 07.07.1992, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrat von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Grenzansprüche können nicht abgeleitet werden.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

8. 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, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrat von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... AZ ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... AZ ... bestätigt.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

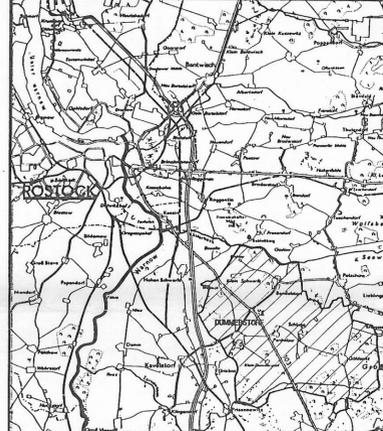
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

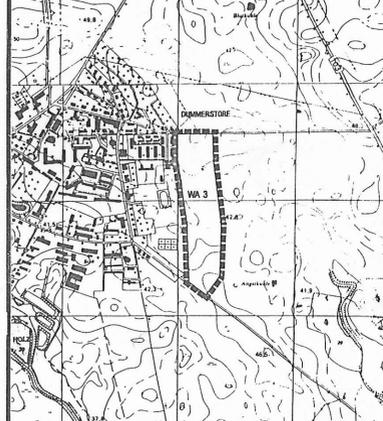
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschärfen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Dummerstorf, (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 100 000



Übersichtsplan M 1 : 10 000



DUMMERSTORF
Kreis Rostock-Land/Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 2
Wohngebiet "Ahornallee"

südlich des Pankelower Weges, östlich der Schule und des Sportplatzes, nördlich des Meiereweges

- Entwurf -

Dummerstorf, Juli 1992
Sperber Bürgermeister

Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächenverkehrsplanung, Baugesetze und Fachverfahren
Gesellschaft für: Dr.-Ing. Frank Müller
Architekt BDA & Stadtplaner BDL 01415-01-04
Baubehälter Dipl.-Ing. Ingrid Schumacher
Stadtplanerin
Rosa-Luxemburg-Str. 19, D-2300 Rostock 1, Tel.: 454216, Fax: 34737

Planverfasser
Baufeldplanung: APR

Bestand unvollständig,
keine Vermessungsgenauigkeit.

KZ = Kraftfahrzeug; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche.
G = Grünfläche; OB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück

