

# SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.7 - FÜR DAS MISCHGEBIET - "HEIDEN HOLZ"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVO Bl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.7 "Heiden Holz" - Nordlich und Östlich Begrenzt durch die Landwirtschaftliche Nutzfläche, Westlich Durch die Trafostation und ein Wohnhaus und Südlich durch die Landstraße 191, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



M = 1 : 500



MI I FH max. = 9,00m

MI I FH max. = 12,50m

MI I FH max. = 9,00m

MI I FH max. = 12,50m

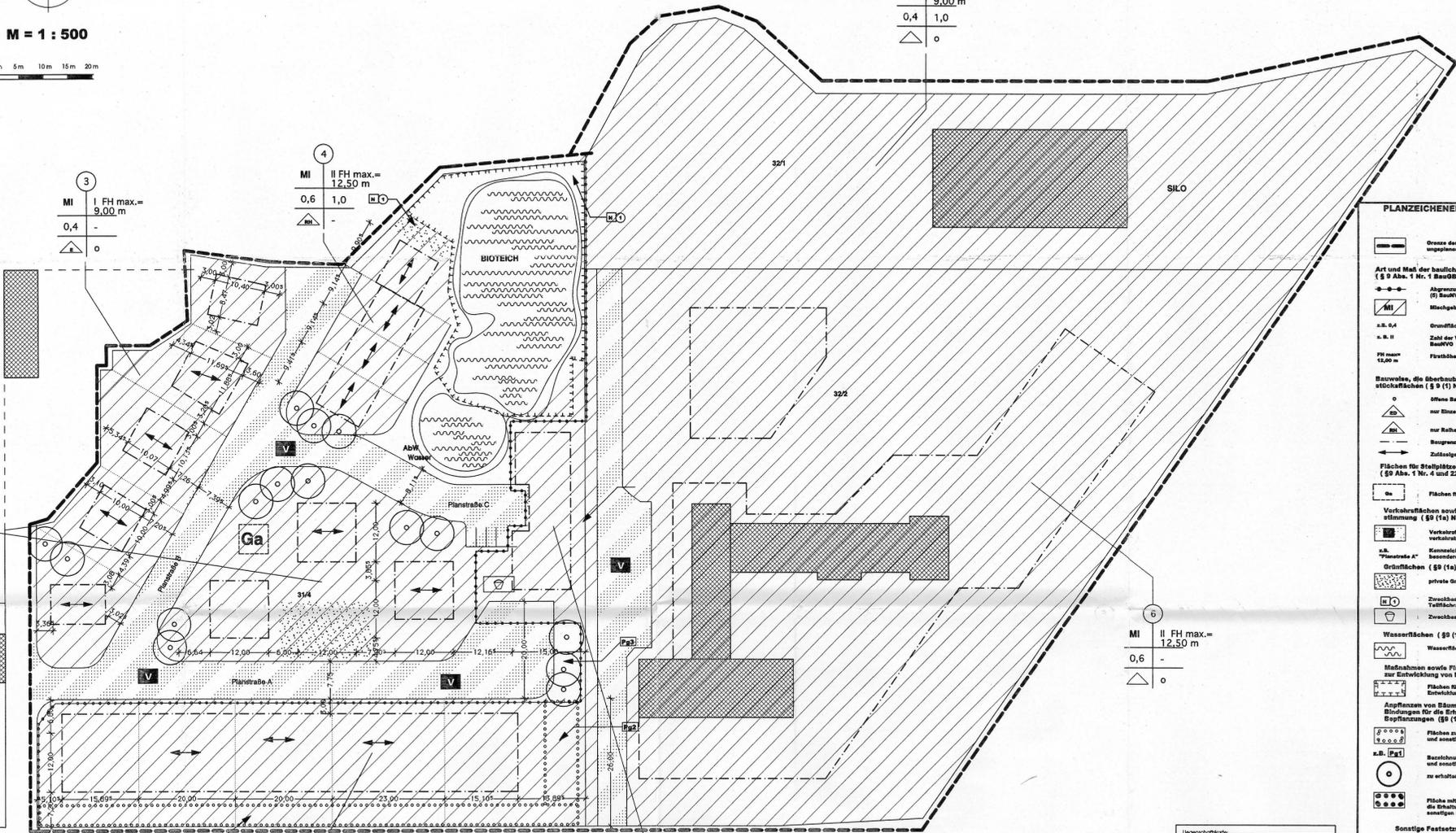
MI I FH max. = 9,00m

MI I FH max. = 9,00m

MI I FH max. = 12,50m

MI I FH max. = 12,50m

MI I FH max. = 9,00m



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (2-3) und § 10 (9) BauNVO)
	Mischgebiet (MI) (§ 9 BauNVO)
	z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
	z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4), 18 BauNVO)
	FH max. 12,50 m Festhöhe (FH) als Höchstmaß
	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Streuzone
	Zulässige Festsitzung
	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Flächen für Garagen
	Verkehrsmittel sowie Verkaufsstellen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1a) Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung Verkaufsstellen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Kennzeichnung von unterschiedlichen Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung
	Grünflächen (§ 9 (1a) Nr. 15 BauGB)
	private Grünflächen
	Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlagen
	Tafelchen 1-3
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Wasserflächen (§ 9 (1a) Nr. 16 BauGB)
	Wasserflächen Zweckbestimmung: Erholung
	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1a) Nr. 20 BauGB)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1a) Nr. 23 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bearbeitung von Tafelchen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	zu erhaltende Einzelbäume
	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstige Festsetzungen
	Darstellungen ohne Formcharakter
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksummer
	Höhepunkt NN (in + Meter über NN)
	vorhandene Zäune
	Gebäudebestand
	Baumbestand

Legende:  
des Kataster- und Vermessungsamtes: Rod Doberan  
Gemeinde Dummerstorf - Standort Dummerstorf  
Ruf: 02121 123456  
Verkehrsmittel sind durch die  
Kataster- und Vermessungsamtes Rod Doberan  
am: 15.01.1998  
Abkürzungen:

- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (B):
- Die Bebauung der Fläche Flurstück 31/1, 31/4, 32/1 und 32/2 welche im Süden und Westen durch die Hauptstraße und einen Wohnweg, im Osten und Norden durch ein Landwirtschaftsgebiet und Ackerland umgeben ist, soll die folgenden Funktionen aufnehmen:
    - Zone 1 - Flurstück 31/4 - 5 Gewerbe- und Wohnhäuser mit Garagen und Stellplätzen
    - Zone 2 - Flurstück 31/4 - Drei Einzel- oder Doppelhäuser
    - Zone 3 - Flurstück 31/4 - Fünf Einfamilienhäuser
    - Zone 4 - Teilfläche Flurstück 31/4 - Vier Reihenhäuser
    - Zone 5 - Flurstück 32/1 - Gewerbliches Gebäude
    - Zone 6 - Flurstück 32/2 - Gewerbliches Gebäude
    - Zone 7 - Teilfläche Flurstück 31/4 - Gastronomie und Freizeitbeschäftigung
    - Teilfläche Flurstück 31/4 - Wasserfläche sowie Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
  - nicht zulässig sind Handwerks- und Gewerbe-Einrichtungen, Lagerplätze, die generell störende Funktionen haben.
  - Eine Erweiterung der Nutzungspalette ist zu jeder Zeit im Rahmen der festgelegten städtebaulichen Grenzlinie (GFZ, GRZ) möglich (z.B. öffentliche Sport- und Kinderplätze)
  - Bebaubarkeit
    - 1 Grenzbebauung ist nur für die Garagen erlaubt.
    - 2 Ausgenommen von der allgemeinen Bebaubarkeit sind:
      - a) Flächen im Abstand von 7,20 m bzw. 9,20 m von der südlichen Grundstücksgrenze
      - b) Flächen im Abstand von mind. 3,00 m von der nordwestlichen Grundstücksgrenze
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 1 Die maximalen Festhöhen im Mischgebiet sind mit 12,50 m bzw. 9,00 m angegeben und dürfen nicht überschritten werden. Die jeweilige Bezugsfläche ist die natürliche gewachsene Geländeoberfläche.
    - 2 Die Bebauungsgrenzen können geringfügig (bis 0,85 m) durch Dachüberstände überschritten werden.
    - 3 Das Verhältnis bebauter Wohnfläche zu Gewerbefläche ist 50%:50% festgelegt.
    - 4 Nebenanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
    - 5 Bei der dargestellten Festsitzung, ist die Festsitzung der Baulichen Anlagen entsprechend der Einordnung im Bebauungsplan anzuordnen.
    - 6 Die Artenauswahl für die vorgeschriebenen Gehölzplantagen soll die standörtlichen Gegebenheiten und die potentiell naturnahe Vegetation berücksichtigen.
    6. Das zu errichtende Gebäude soll unter Berücksichtigung der festgelegten städtebaulichen Grenzlinie (GRZ) nicht mehr als ein- bzw. zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss haben.
    - 7 Geringfügige Geländeregulierungen zur Abwechslung sind möglich, Geländeerhöhende Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Gebiet bzw. im Bereich von der Wasserfläche statthaft.

Festsetzungen zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

Für den Fall einer künftigen Rechtsverordnung gemäß § 22 BauGB für das Plangebiet durch die Landesregierung, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, daß für alle Grundstücke die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) und Dauerwohnrechte oder Dauerwohnrechte (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 83(1) BauO

- Dächer
  - 1 Als Dachformen sind nur Walmd- oder Satteldächer zulässig.
  - 2 Eine Dachneigung zwischen 04 und 50 Grad ist zulässig. Die Dachneigung ist in Ziegel oder Schiefer möglich. Farben sind frei wählbar.
  - 3 Dachflächen dürfen in ihrer Summe 1/2 der Grundfläche nicht überschreiten. Eine Überschreitung dieses Maßes ist in besonderen begründeten Ausnahmefällen möglich. Mit dem Überschreiten dieses Maßes ist in besonderer begründeter Ausnahmefällen möglich. Mit dem Überschreiten sind die folgenden Mindestabstände einzuhalten: Von Ostang mindestens 1,5 m, von Westang mindestens 1,5 m, von Südang mindestens 1,5 m, von Nordang mindestens 1,5 m.
  - 4 Dachflächen dürfen in ihrer Summe 1/2 der Grundfläche nicht überschreiten. Auf jedes Dachflächenmeter muß dabei eine geschlossene Dachfläche von mindestens der gleichen Breite folgen.
  - 5 Dachflächen dürfen in ihrer Summe 1/2 der Grundfläche nicht überschreiten. Auf jedes Dachflächenmeter muß dabei eine geschlossene Dachfläche von mindestens der gleichen Breite folgen.
  - 6 Das zu errichtende Gebäude soll unter Berücksichtigung der festgelegten städtebaulichen Grenzlinie (GRZ) nicht mehr als ein- bzw. zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss haben.
  - 7 Geringfügige Geländeregulierungen zur Abwechslung sind möglich, Geländeerhöhende Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Gebiet bzw. im Bereich von der Wasserfläche statthaft.
- Außenhaut, Fassade
  - 1 Die maximal zulässige Fassadenlänge beträgt 12 m. Die Fassaden sind maßstäblich zu gliedern.
  - 2 Metallfassaden sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen, Sicht-, Windschutzmauern
  - 1 Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Es gelten die Festsetzungen 7.4 (eingemäht).
  - 2 Sicht- und Windschutzmauern sind nur rechtmäßig zur Hauswand zulässig. Ihre Höhe darf 2,00 m betragen und die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ihre Länge 4,50 m nicht überschreiten. Als Material ist Mauerwerk oder Holz in Naturfarben oder weiß zulässig.
  - 3 Abstellhalter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgeplanten Flächen abgestellt werden.
- Tank- und Flüssiggasbehälter
  - 1 Tank- und Flüssiggasbehälter sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
  - 2 Die Anordnung auf dem Grundstück unter Beachtung der vorgenannten Maßgabe nicht möglich, so ist der Stellplatz für Behälter abzuplanen.
  - 3 Als Material ist Mauerwerk oder Holz in Naturfarben oder weiß zulässig.
- Schwimmbäder
  - 1 Schwimmbäder müssen mit ihrer Außenwand mit der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche abschließen.
  - 2 Aufbauten, Überdachungen und Sprungtische sind nicht zulässig.
- Antennen
  - 1 Pro Wohngebäude ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Antenne sowie eine Parabolantenne zulässig.
  - 2 Die Farbe der Parabolantennen ist dem jeweiligen Untergrund anzupassen.
- Einfriedungen
  - 1 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken (auch mit integriertem Drahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,00 m, im Bereich von Straßeneinfriedungen (Sichtzäune) bis 80 cm, zulässig.
- Werbeanlagen/Außenleuchten
  - 1 Werbeanlagen sind nur zu einer Höhe von maximal 3,5 m über dem natürlichen Gelände mit einer Sichthöhe von maximal 0,5 m zulässig, wobei dies nur an dem Gebäude am Ort der Leistung gestattet ist.
  - 2 Freilebende Schaukästen sind nur für den Spaltekanal ausstrahlung gastronomischer Betriebe zulässig. Ihre Größe darf 0,5 qm nicht überschreiten und die konstruktiven Elemente müssen in Holz ausgeführt werden.
  - 3 Außenleuchten müssen blendfrei angebracht sein und sind nur in warmer Leuchtart (bis 3300 Kelvin) Lichtfarbe bis zu einem Lichtstrom von max. 2000 Lumen zulässig.
- Verkehrerschließung, Parkplätze und Stellplätze
  - 1 Die Errichtung des Mischgebietes erfolgt anschließend über der Landstraße 191. Von der Landstraße wird das Mischgebiet über 2 Sichtachsen und 2 Verbindungsstraßen mit 5,00 m nutzbarer Fahrbahnbreite erschlossen. Am Südende der Planstraße A ist eine Verkehrsfläche für LKW (Bau, Müll, Umzugsfahrzeuge u.a.). Die Planstraße C hat eine begrenzte Nutzung. Die Straße auf Flurstück 32/2 ist vorhanden.
  - 2 Die LKW-Verkehrserschließung wird mit dem Wasser von Teich realisiert.
  - 3 Die Beleuchtung und die Eintragung des Flurstückes erfolgt von der Landstraße.
  - 4 Die für die Eintragung der entsprechenden Funktionen notwendigen Pkw-Stellplätze für Einwohner und Besucher sind auf den Grundstücken anzuweisen.
  - 5 Die Stellplatzanzahl beträgt mind. 1 pro Haus und 4 auf der Planstraße "C". Alle Stellflächen auf dem Grundstück sind in Grünstreifen auszuführen.
  - 6 Alle Verkehrsflächen, die zur Nutzung durch Fußgänger vorgesehen sind, sind mit Pflaster auszuführen.
- Schuldbestimmungen
  - 1.1 Ausnahmen von den hier getroffenen bauordnungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen können nur dann zugelassen werden, wenn diese zwingende Gründe erfordern und das Umfeld gewahrt bleibt.

Nichtörtliche Eintragungen:  
1. Planzeichnung:  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit dem Flächenutzungsplan von 16.05.1998 begründet und entspricht der städtebaulichen Entwicklung des Dorfes.  
2. Rechtsgrundlagen  
(a) der §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)  
(b) Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und -baulandG v. 22.04.1999 (BGBl. I. S. 466)  
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)

Alle Maße sind Rohbaumaße und von den ausführenden Firmen auf der Baustelle selbstverantwortlich zu prüfen.  
Bei Maßstimmigkeiten und bei Veränderung der Lagerstätte des Grundwassers oder seines Fließverhaltens ist unverzüglich den Entwurfsverfasser zu unterrichten.  
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Autors. Vom Autor gestellte Zeichnungen, Fotos und Texte sind Eigentum des Autors und dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Autors wieder verwendet werden. Alle Rechte vorbehalten.

Bauherr: .....

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN - ERGÄNZUNGEN

**Dr.-Ing. I.E. Danov, Architekt**  
Alt-Karow 53; 13125 Berlin  
Tel: 0173/2010748

Phase: VORENTWURF  
Bearbeiter:  
Maßstab: 1:500  
Datum: 19.06.99

Planung für:  
BEBAUUNGSPLAN Nr.7  
für das Mischgebiet  
"HEIDEN HOLZ"  
Darstellung: