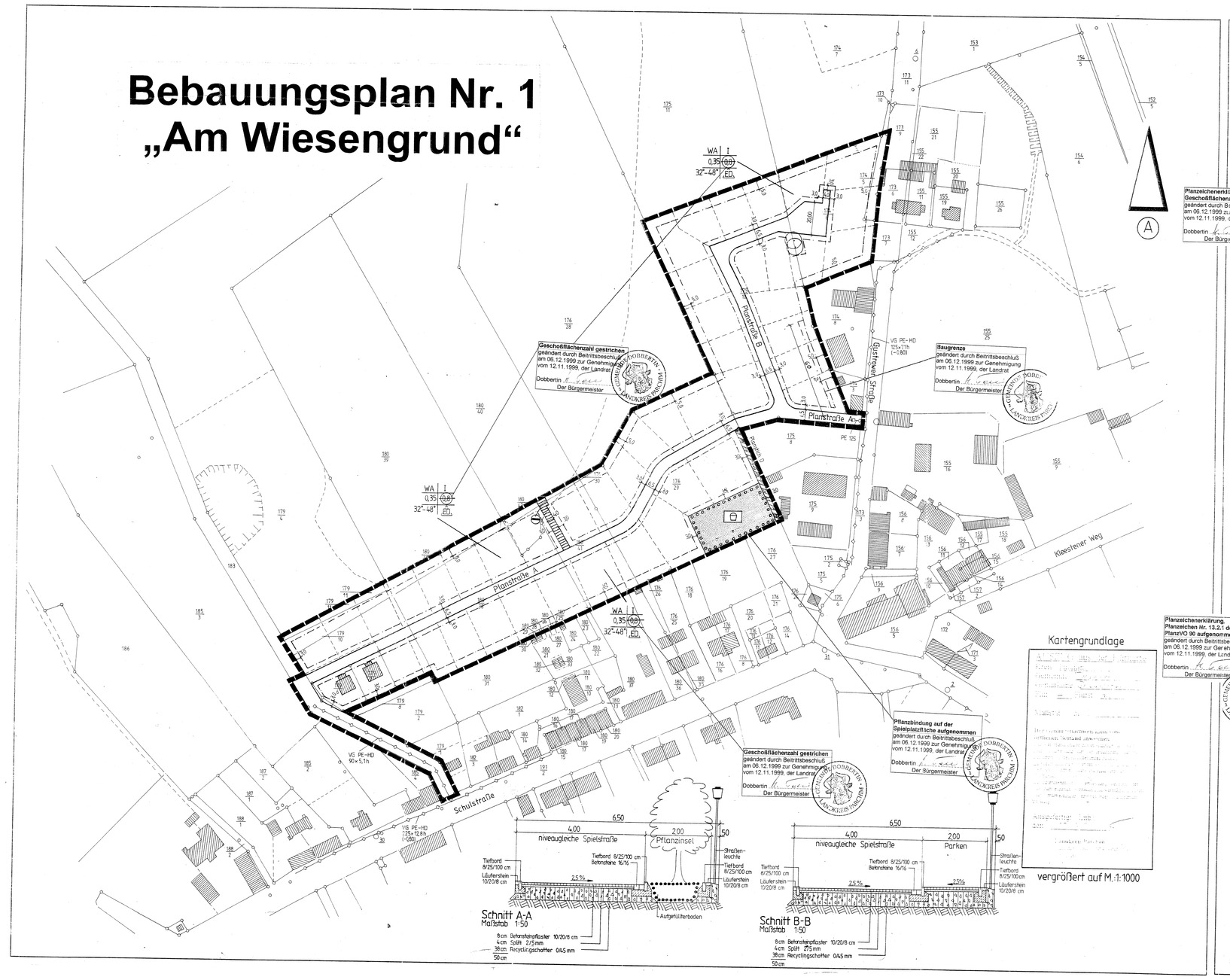
Bebauungsplan Nr. 1
„Am Wiesengrund“



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 des BauGB
§§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Geschoßflächenzahl
0,35 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
32°-48° — Dachneigung

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R — Fuß- Radweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB); § Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Einrahmung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Bestandsdarstellung, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

geplante Grundstücksgrenzen
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
vorh. Gebäude
vorh. Entgasleitung

Planzeichenerklärung, Geschoßflächenzahl gestrichen geändert durch Beinhaltbeschluß am 06.12.1999 zur Genehmigung vom 12.11.1999, der Landrat — Dobbertin, Der Bürgermeister

Baugrenze geändert durch Beinhaltbeschluß am 06.12.1999 zur Genehmigung vom 12.11.1999, der Landrat — Dobbertin, Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung, Planzeichen Nr. 13.2.1 der PlanzVO 90 aufgenommen geändert durch Beinhaltbeschluß am 06.12.1999 zur Genehmigung vom 12.11.1999, der Landrat — Dobbertin, Der Bürgermeister

Punkt 1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB gestrichen geändert durch Beinhaltbeschluß am 06.12.1999 zur Genehmigung vom 12.11.1999, der Landrat — Dobbertin, Der Bürgermeister

Punkt 2 Satz 1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB gestrichen geändert durch Beinhaltbeschluß am 06.12.1999 zur Genehmigung vom 12.11.1999, der Landrat — Dobbertin, Der Bürgermeister

Punkt 8 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB gestrichen geändert durch Beinhaltbeschluß am 06.12.1999 zur Genehmigung vom 12.11.1999, der Landrat — Dobbertin, Der Bürgermeister

B

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. § 86 L. BAU O M-V

1. Die Traufhöhe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden max. 6,80 m über der Rohdecke des darunterliegenden Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hiervon nicht berührt.
2. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten, wie zu Hauptanlagen; ausnahmen sind etwa Anlagen mit Reetgedecken einzurgrünen. Garagen und Nebengebäude sind mit gemeinen Dächern auszuführen. Winkelgarten, Gewächshäuser oder ähnliche bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dacheigung ausgeschlossen.
3. Die höchstens das dritte Erdgeschoßdecken wird im Eingangsbereich nur max. 0,6 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
4. Dachaufbauten / -gauben sind nur bei einer Dachneigung von 20° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben / Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.

Textliche Fesssetzungen gem. § 9 BauGB

5. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine nachteiligen Flächen entnommen werden.

   Wird die festgesetzte Grundfläche überschritten, ist auf gleichem Grundstück Ersatz zu schaffen.

6. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen realisiert werden.

   Die Maßnahme Nr.19 im beigefügte Maßnahmenkonzept zur Sanierung der havarierte Dobbertin Anlage Nr. 01 ist externe Ausgleichsmaßnahme. Die Genehmigung und restliche Realisierung liegen in der Verantwortung der Gemeinde Dobbertin.

7. Die nach § 21 BauGB zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anpflanzung von Bäumen sowie durch flächige Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen naturnah zu gestalten. Folgender standortgerechte Laubbäume sind für die Anpflanzung bindend:

Crataegus Paulii x Scarsiri	-	Rotdorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Pirus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus aria, S intermedia	-	Mehlbeere
Obstbäume lokal altbewährte Sorten		

   Folgende Hecken aus Laubgehölzen als Grenzeinfassung sind für die Anpflanzung bindend:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster

8. Innerhalb des Bebauungsplanes sind Versorgungsstätten gem. § 4 a BauNVO zulässig.
9. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot, sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
10. Für die Realisierung des Spielplatzes und Sitzens und Grünanlage als 3 bis 4 m breite Hecke zu pflanzen und zu schützen. Pflege und Regenerationsschnitt sind zulässig. Es befindet sich um eine öffentliche Ersatzmaßnahme, die im Rahmen der Erschließung durchzuführen ist. Folgende Baum- und Strauchartten sind für die Anpflanzung bindend:

Betula verrucosa	-	Sandbirke
Corylus avellana	-	Haselnuß
Corylus colchicus	-	Ginster
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Rhamnus frangula	-	Steinliche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

   Die Gehölzpflanzungen sind im Verhältnis 2 % Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm und 98 % Sträucher (2 x verpflanzte Ware) anzulegen. Der Abstand ist in und zwischen den Reihen muß 1 m betragen.
10. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mindestens ein kleinkroniger bzw. schmalkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende klein- und mittelkronige bzw. schmalkronige Bäume sind im Straßenraum bindend:

Tilia cordata	-	Winterlinde
Corylus colurna	-	Baumhasel
Pirus calleryana Chanticleer	-	Birne
Carpinus betulus Fastigiata	-	Hainbuche

   Als Unterpflanzung sind heimische Bodendecker und Stauden bevorzugt zu berücksichtigen, insbesondere sollte verwendet werden:

rosa nitida, Rosa rugosa i.S.	-	Rosen
Hedera helix	-	Efeu
Hypericum Calycynum, H. hidcote i.S.	-	Johanniskraut
Vinca minor	-	Immergrun
Geranium macorrhizum i.S., S. endersii	-	Storchschnabel
Lamium galeobdolon Florentinum	-	Goldnessel
Salix repens argentea - Caprea	-	Kriechweide
Ligustrum vulgare Lodense	-	Liguster

11. Innerhalb der mit WA festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschoßzahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl eingehalten wird.

Grundsätzlich des Bebauungsplanes werden Tankstellen ausgeschlossen.

10. Vom Vorhabenträger der Erschließungsmaßnahme ist vor Baubeginn eine einfache archäologische Prospektion in Absprache mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege vorzunehmen.
11. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.
12. Der Planstich D wird als Fuß- Radweg in durchlässiger Bauweise ausgebaut.

HINWEISE

1. Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes, sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträgern, ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen und Abtauf im Benehmen mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg mindestens 10 Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
2. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumungsdienst zu verständigen.
3. Wenn während der Erdarbeiten 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 ur- geschichtlicher Bodendenkmäler der Finder, sowie der Leiter der Arbeiten.
4. Der Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 7 Monate vor Baubeginn der West Mecklenburgischen Energieversorgung AG (WEMAG) bekannt zu geben.
5. Werden bei Baugruben Anzeichen für unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, wie
   - übartiger Geruch
   - sonstmale Färbung
   - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
   - Ausgasungen
   - Rest alter Ablagerungen

   Mönnen erst die Arbeiten nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Sachverhaltes fortgeführt werden.

Punkt 3 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO geändert durch Beinhaltbeschluß am 06.12.1999 zur Genehmigung vom 12.11.1999, der Landrat — Dobbertin, Der Bürgermeister

3. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,50 m, bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück, festgesetzt.

Punkt 6 Satz 1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB geändert durch Beinhaltbeschluß am 06.12.1999 zur Genehmigung vom 12.11.1999, der Landrat — Dobbertin, Der Bürgermeister

6. Unterhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mindestens ein kleinkroniger bzw. schmalkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende klein- und mittelkronige bzw. schmalkronige Bäume sind im Straßenraum bindend:

Tilia cordata	-	Winterlinde
Corylus colurna	-	Baumhasel
Pirus calleryana Chanticleer	-	Birne
Carpinus betulus Fastigiata	-	Hainbuche

Punkt 8 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB gestrichen geändert durch Beinhaltbeschluß am 06.12.1999 zur Genehmigung vom 12.11.1999, der Landrat — Dobbertin, Der Bürgermeister

Präambel

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

Der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Im Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung vom 22.01.1998 (GVOBl. M-V S. 78)

Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. IS. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127), sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

Der Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 22.06.1991 (BGBl. IS. 58)

Der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.12.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.12.1991 bis 05.02.1992 vollzogen.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

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

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.01.1991 durchgeführt worden.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 03.03.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.02.1992 bis 03.04.1992 während der Dienststunden im Amt Mildenitz, Amtsstraße 1, Lützow Straße 5 in Dobbertin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, in der Zeit vom 25.02.1992 bis 09.04.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zif. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 05.11.1996 bis zum 06.12.1996 während der Dienststunden im Amt Mildenitz erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gestand gemacht werden können, in der Zeit vom 21.10.1996 bis zum 06.12.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zif. 8) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 17.11.1998 bis zum 18.12.1998 während der Dienststunden im Amt Mildenitz erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist nach der öffentlichen Auslegung (Zif. 8) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 17.11.1998 bis zum 18.12.1998 während der Dienststunden im Amt Mildenitz erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gestand gemacht werden können, in der Zeit vom 29.10.1998 bis zum 21.12.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.09.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.09.1999 gebilligt.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Satzung/Satzungsänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.12.1999 Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dobbertin, den 12.10.1993 — Der Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.12.1999 erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.02.2000 Az: bestätigt.

Dobbertin, den 13.02.2000 — Der Bürgermeister

14. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Dobbertin, den 09.02.2000 — Der Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 15.02.2000 bis zum 01.03.2000 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 01.03.2000 in Kraft getreten.

Dobbertin, den 02.03.2000 — Der Bürgermeister

Übersichtsplan (Bebauungsplan Nr. 1 „Am Wiesengrund“)

ingenieurbüro Hochbau Neubrandenburg
Hermann-Löns-Straße 1
17034 Neubrandenburg
Tel. (0395) 5 42 10 00
Fax (0395) 5 42 10 01

FIETZ

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Dobbertin
Kreis Parchim

PROJEKT
Bebauungsplan Nr.1
"Am Wiesengrund"

MAßSTAB 1: 1000
ANLAGE 2
GEÄNDERT 17.09.1997 (L)
04.07.1998 (L)
15.03.1999 (L)
ERGÄNZT 30.08.1999 (L)
27.12.1999 (L)

VORGANG	BEARBEITET F
	GEZEICHNET Ad
ZEICHNUNG Bebauungsplan	PROJ.-NR 9604. 2
	DATUM 03.07.1996
FACHGEBIET Städtebau	DATEI 9 Fietz