

SATZUNG DER GEMEINDE DOLGEN AM SEE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

Wohngebiet "Siedlerstraße"

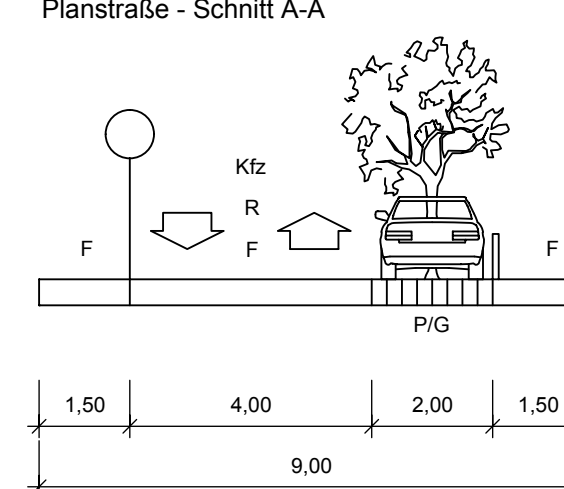
Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablone

WA	Io
GRZ 0,3	FH 9,0
DN 35° - 45°	
SD, KWD	

Empfohlener Straßenquerschnitt



Ktz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
B = Bänke

PIG

Legende

Art der baulichen Nutzung

- WA1 Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO
- I Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO
- O Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- a Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün (privat)
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger von WA1, WA2 der Gemeinde, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste im gesamten Bereich von VbZ1

Verkehrsberuhigter Bereich

- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg Gehrechte zugunsten der Anlieger von WA1, WA2 und WA3 im gesamten Bereich von VbZ1

Grünflächen

- Grünfläche, Zweckbestimmung: Biotop
- Grünfläche, Zweckbestimmung: Zugang zum See

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten Feldreife privat

Festsetzungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften

- SD / KWD Dachform Satteldach / Krüppelwalmdach

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Vorgeschlagene Grundstückspläne
- Beschung
- Grenze des Gewässerandrangstreffens

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der zentralen Ableitung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkühler für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie- Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmepumpe).

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach der Gemeinde Dolgen am See vom 03.09.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet - Siedlerstraße" - Bereich "Allgemeines Wohngebiet", gelegen im nördlichen Bereich der Ortslage Dolgen am See, direkt an der Gemeindestraße "Siedlerstraße", umfasst das dem Flurstück 264/2, der Flur 1 Gemarkung Dolgen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB; §§ 1, 4, 16 u. 19 BauNVO)
 - Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnecken. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte, die der überbauten Grundstücksfläche durch das Hauptgebäude am nächsten liegen.
 - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 1.000 m² je Einzelhaus festgesetzt.
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße und der straßenseitigen Baugrenze.
 - Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils mindestens zwei PKW Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.
 - Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksneinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.
- Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b, 202 BauGB)
 - Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist als Landschafts- räumliche mit Krautentwurf zu gestalten. Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind mindestens zwei Stielbäume der Art Prunus avium (Vogelkirsche) der Mindestpflanzqualität Hochstamm (mit einem Kronenansatz von 2 m), 3xv STU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend der örtlichen Erfordernisse der Erschließung der Grundstückszuwegungen geringfügig verschoben werden. Die Pflanzung von Strauchgruppen ist zulässig. Es sind heimische, standortgerechte Holzöle zu verwenden. Innerhalb der Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich ist eine max. Wuchshöhe von 0,8 m zulässig.
 - Entlang der Planstraße sind an den festgesetzten Stellen innerhalb der privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Erschließung Obstbäume der Art Prunus avium (Vogelkirsche) der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv STU 10-12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegungen geringfügig verschoben werden.
 - Für alle Pflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergaardung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvogelbrüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
 - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAu M-V)
 - Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte sowie einfach eingeborgte rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonplatten zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 15° sind auch Dächer mit grauen oder schwarzen Dachbahnen sowie als begründete Dächer zulässig.
 - Zulässig ist bei Dächern ebenso die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder für Anlagen der Solarthermie. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind außerdem zulässig, wenn sie Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Vertikale Hauswandanlagen sind bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Aufgeständerte oder überkragende Solaranlagen sind nicht zulässig.
 - Fassaden sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder als Holzfassaden auszuführen. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrottem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Die Kombination mit Fachwerk ist zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig.
 - Die Verwendung von reflektierendem Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind eine Verschönerung von Fassaden und sichtbare Rollkästen unzulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Stellplätze für Müllbehälter sind mit einer blökkichtigen, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten, als Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,25 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen, standortgerechten Arten und nur bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Zypressengewächse sind unzulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Es wird auf § 84 der LBAu M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAu M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) festgestellt, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Laage, Am Markt 7 in 18299 Laage im Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

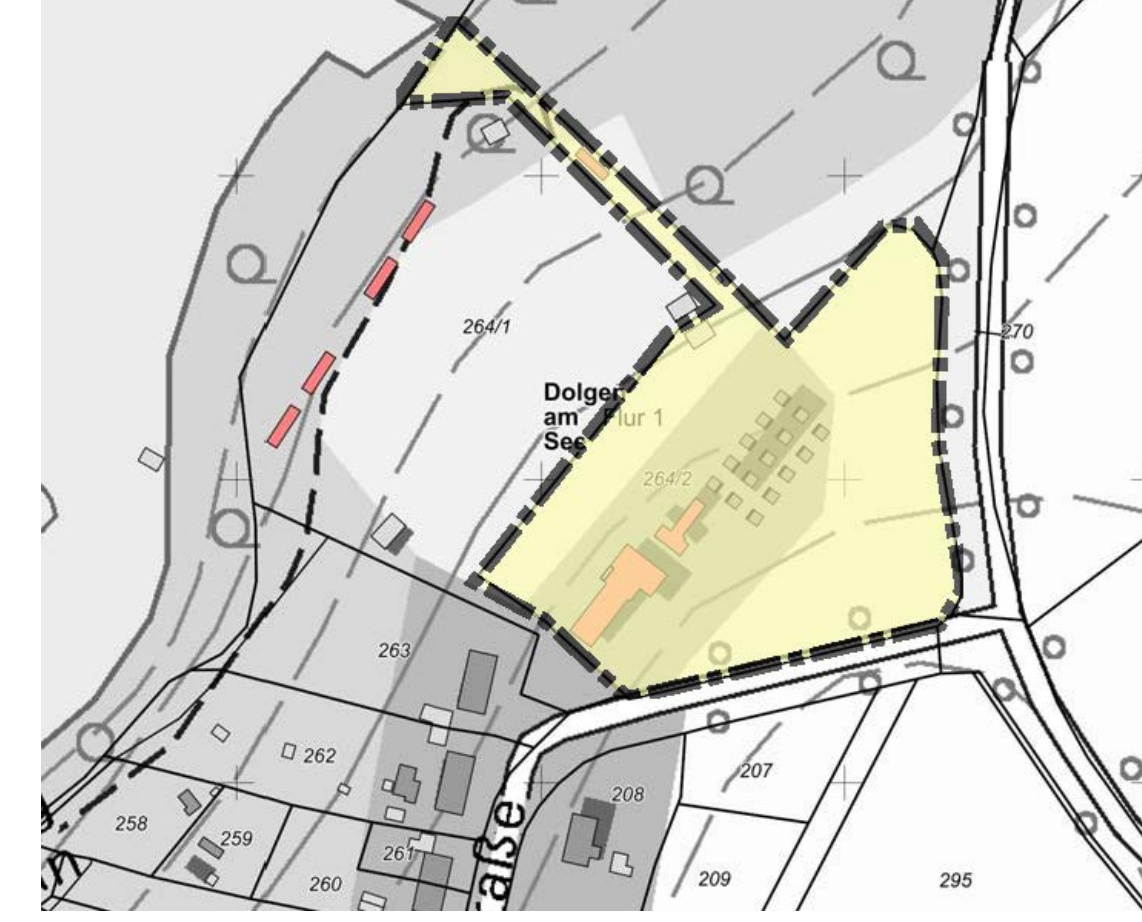


Dipl.-Ing. Arch.
Kauffmann Hans-Jürgen
Architekt freischaffend
18209 Steffersdamm, Birkenweg 6
Tel. 038203 440 32
Fax: 038203 440 34
Funk: 0172 38 17 665
e-mail: info@planungsbuero-kauffmann.de

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.09.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis zum erfolgt.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat am durch die Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer Einwohnerversammlung stattgefunden.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 27.09.2019 beteiligt worden.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 und den Entwurf der Begründung durch am 25.02.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Laage öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom bis zum durch Aushang bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 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 im Maßstab orliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... (Siegel) Öffentl. Best. Vermesser
- Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1, "Wohngebiet - Siedlerstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, "Wohngebiet - Siedlerstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit ausfertigt.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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, wurden durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gemeinde Dolgen am See, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtslageplan



SATZUNG DER GEMEINDE DOLGEN AM SEE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

Wohngebiet "Siedlerstraße"

Der Planbereich befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Dolgen am See und wird südlich durch die Gemeindestraße - Siedlerstraße bzw. östlich durch den Landwirtschaftsweg tangiert. Er schließt südlich an die zusammenhängende Bebauung der Ortslage Dolgen an. Der Planbereich besteht aus dem Flurstück 264/2, der Flur 1 Gemarkung Dolgen.

ENTWURF

21.01.2020