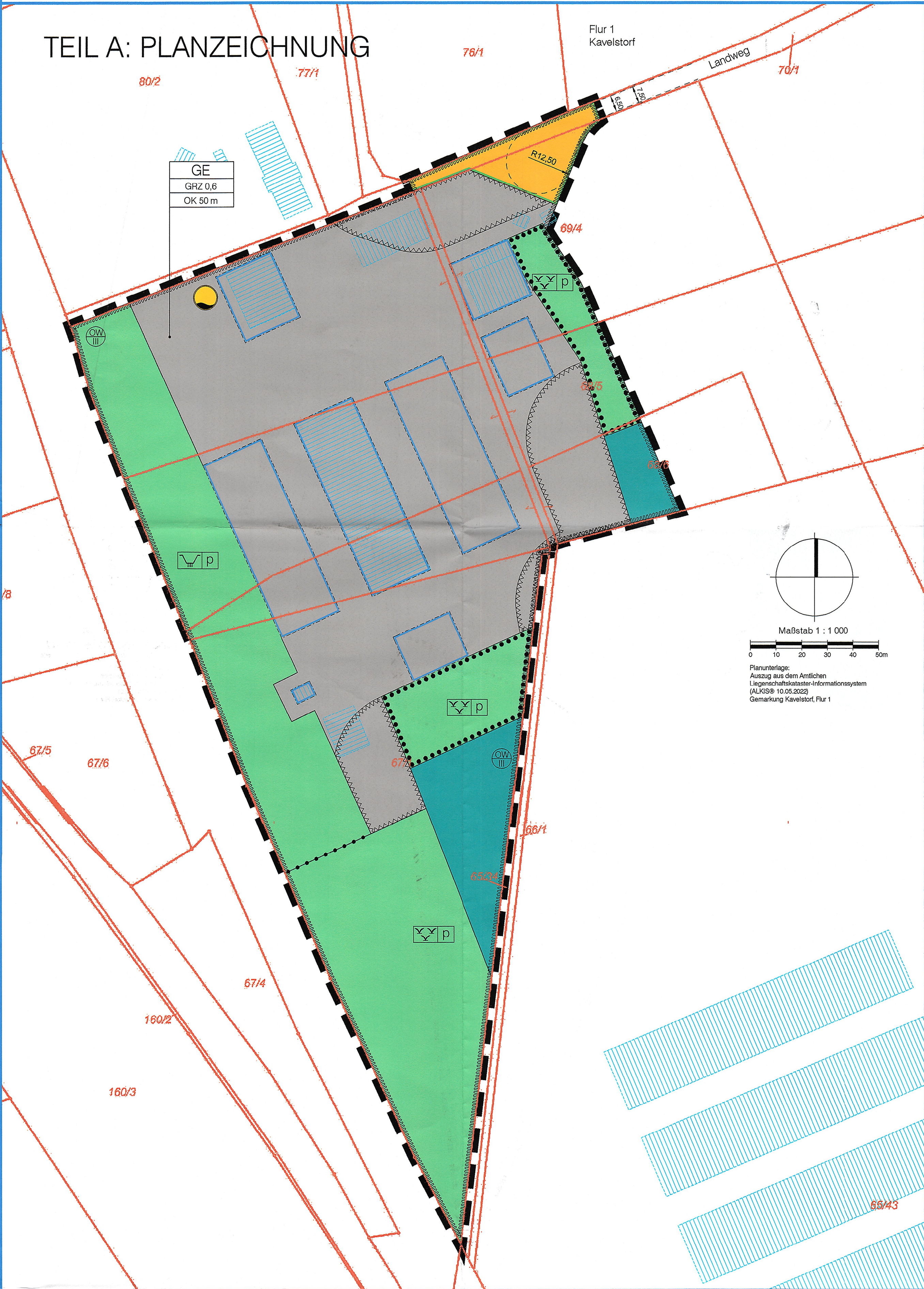


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 FÜR DAS „GEWERBEGEBIET LANDWEG NR. 10“ IN KAVELSTORF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1039), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 12.09.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 für das „Gewerbegebiet Landweg Nr. 10“ in Kavelstorf, südöstlich der Tischlerei Blascheck und nördlich der AMV Agrarhandel M-V GmbH / Getreideumschlag und -trocknung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 03.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.11.2020 und im „Dummerstorf Anzeiger“ am 15.11.2020 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist vom 27.06.2022 bis zum 11.07.2022 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 18.04.2023 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.05.2023 bis zum 22.06.2023 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung am 15.05.2023 auf der Homepage der Gemeinde und im „Dummerstorf Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.2023 und vom 18.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.09.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.09.2023 gebilligt.



A. Wichmann
Bürgermeister

Dummerstorf, 26.09.2023



K. Siwak
ÖbV

Wismar, 15.09.2023



A. Wichmann
Bürgermeister

Dummerstorf, 26.09.2023



A. Wichmann
Bürgermeister

Dummerstorf, 16.11.2023

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 12.09.23 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Der Beschluss über den 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 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.11.23 und im „Dummerstorf Anzeiger“ am 15.11.23 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.11.23 in Kraft getreten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§§ 1 (3), 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

OK 50 m Oberkante als Höchstmaß in Meter über NHN (DHHN 2016)

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

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Streifenverkehrsflächen, öffentlich

Streifenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Wasserversorgung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Regenwasserbewirtschaftung (i. V. m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Hier: Schutzgebiet für die Wassergewinnung aus Oberflächengewässern

Trinkwasserschutzzone II / III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“ (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 (2) LWaG M-V)

Wald (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 2 LWaG M-V)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 LWaG M-V)

III. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung

unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Straßenführung

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 In dem Gewerbegebiet (GE)

- sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach §§ 12, 13 und 14 BauNVO vorgesehenen Gebäude und Anlagen;

- sind unzulässig: Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art

- können als Ausnahme zugelassen werden: 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie 1 Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb jeweils zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaschine untergeordnet sind, und eine Geschossfläche von insgesamt 500 m² nicht überschreiten. (§§ 1 (3), (5), (6), (9) und 8 BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau NHN im Höhensystem DHHN 2016.

1.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist abweichend von § 19 (4) S. 2 BauNVO unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Lagerflächen und sonstige befestigte Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) allgemein zulässig. § 19 (2) BauNVO ist auf die Flächen nach Satz 1 anzuwenden.

2.2 Ausnahmen von dem in Teil A nachrichtlich übernommenen Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen können nach Maßgabe des § 20 LWaldG M-V i. V. m. den Vorschriften der Waldabstandsverordnung M-V zugelassen werden. Die Zulassung einer Ausnahme setzt eine entsprechende Entscheidung der Forstbehörde voraus.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Auf den mit Erhaltungsgebot für Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle zu ersetzen. Der Wurzelschutzbereich der betroffenen Bäume,

- ist von Aufschüttungen und baulichen Anlagen (z. B. Gebäude, sonstige befestigte Flächen) dauerhaft freizuhalten;

- ist während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun gem. Punkt 4.5 der DIN 18920 zu sichern und - vor, während und nach der Baumaßnahme von Störungen (z. B. Abgrabungen, Befahrungen, Materiallagerungen) freizuhalten.

Als Wurzelschutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich allerseits 1,50 Meter.

3.2 Auf den für Zwecke der Regenwasserbewirtschaftung festgesetzten Grünflächen sind landschaftsgerechte modellierte Mulden und der unterirdische Einbau technischer Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung (Rigolen) zulässig. Die Flächen sind durch Ansaat mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung als extensive Wiesen zu entwickeln und dauerhaft zu bewirtschaften.

HINWEISE:

A Die DIN 18920 ist beim Bauamt der Gemeinde Dummerstorf im Rathaus, 18196 Dummerstorf, Griebnitz Weg 2 einsehbar.

B Das B-Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“. Die Regelungen der Schutzzone-VO v. 27.03.1980 gelten gem. § 136 LWaG fort und sind entsprechend zu beachten.

C Zur Vermeidung der baubedingten Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ist bei Baumaßnahmen in der privaten Grünfläche „Regenwasserbewirtschaftung“ eine bauvorbereitende Prospektion der Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze/der Bahnstrecke durch eine ökol. Baubegleitung erforderlich. Soweit dabei Zauneidechsen aufgefunden werden, sind eingewanderte Tiere abzusammeln und an die Bahnböschung zu versetzen sowie das Maßnahmengebiet bauzeitlich durch einen Amphibienzaun abzusperren.

D Gem. § 1a (3) BauGB sind außerhalb des Plangebietes naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit einem Kompensationsflächenäquivalent 4.784 m² KfA durch Abbuchung von einem Ökoto nachzuweisen, das in der Landschaftszone „Rückland der Meckl. Seenplatte“ gebildet wurde.

Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 29

für das

„Gewerbegebiet Landweg Nr. 10“ in Kavelstorf

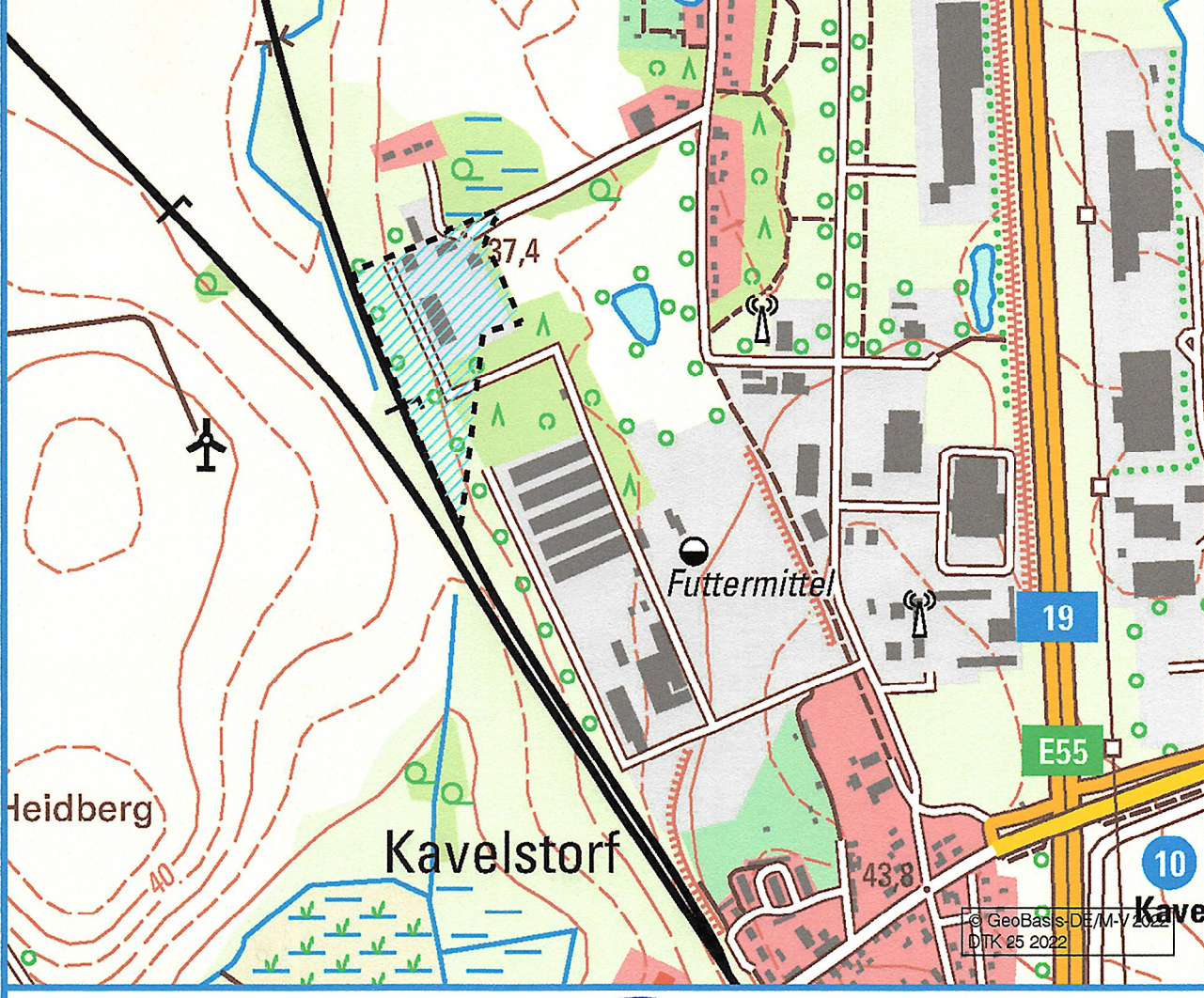
südöstlich der Tischlerei Blascheck und nördlich der AMV

Agrarhandel M-V GmbH / Getreideumschlag und -trocknung

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 18.08.2023

Übersichtsplan M 1 : 10 000



A. Wichmann
Bürgermeister

Dummerstorf, 16.11.2023

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-921-d

bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • wmi@bsd-rostock.de