

# SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 FÜR DAS WOHNGEBIET "KAVELSTORFER SÜDBLICK" 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. 2 G v. 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch G v. 28.06.2021 (GVBl. M-V S. 1058), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 31.05.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet „Kavelstorfer Südblick“ in Kavelstorf, südlich des Friedhofs und östlich der Klingendorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### VERFAHRENSVERMERKE

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 14.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.06.2019 und im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ am 15.06.2019 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFG beteiligt worden.
  - Die Öffentlichkeit konnte sich am 25.06.2019 und am 27.06.2019 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bis zum 05.07.2019 zu der Planung äußern.
  - Die Gemeindevertretung hat am 31.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung geteilt und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 30.09.2021 bis zum 01.11.2021 nach § 13 a (2) I V. m. § 3 (2) BauGB und § 6 3 PlanSIG öffentlich ausliegen. 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 auf der Homepage der Gemeinde am 01.09.2021 und im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ am 15.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.04.2022 bis zum 05.05.2022 nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Auslegung ist am 15.04.2022 auf der Homepage der Gemeinde und im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.2021 und vom 28.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.04.2022, 31.05.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.05.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.05.2022 gebilligt.

Dummerstorf, 16.06.22  
A. Wichmann  
Bürgermeister

Rostock, 08.06.2022  
Hansch  
Oblv

Dummerstorf, 10.06.22  
A. Wichmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 16.06.22  
A. Wichmann  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (GGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.09.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

**I. FESTSETZUNGEN**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1, 4.1) (§ 6 (1) (3), 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.2)

OK 10,0 m Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße

TH 4,7 m Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Straße

TH 5,5 - 7,0 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straße

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 2 (6) LBO M-V)

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

o offene Bauweise

o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o nur Einzelhäuser zulässig

BAUGRENZE (sh. TF 2)

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

o Straßenverkehrsflächen, öffentlich

o Straßenbegrenzungslinie

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Zweckbestimmung:

M Mischverkehrsfläche

L Landwirtschaftsweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

o unterirdisch (fortfallend)

o unterirdisch (Neuverlegung)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

o Flächen für die Abwasserbeseitigung

o Rückhaltung / Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

o Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

p naturreisendes Feuchtgrünland, privat

p Gehölzsaum, privat

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

o Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MABNAIEN UND FLÄCHEN FÜR MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

o Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindung für die Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

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

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (6) BauGB I V. m. § 19 NatSchAG M-V)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

o Flächen für Aufschüttungen mit Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche in Meter nach DHH-N 92 (vgl. Teil B Nr. 4.1) (§ 9 (1) Nr. 16 c, 17 I V. m. (3) BauGB)

o Mit Leitungsrecht zugunsten der Schmutz- und Niederschlagswasserabführung zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

o Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Verkehrslärm, Schall, bauliche Vorkehrungen entsprechend Lärmpegelbereich (sh. Teil B Nr. 3.2, 3.3) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

S, K, W Vorgabe der zulässigen Dachform auf Hauptgebäuden

Hier: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach (§ 9 (4) BauGB I V. m. § 86 LBO M-V)

Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden als Mindest- und Höchstmaß (gilt nicht für Garagen/Carports und Nebengebäude) (§ 9 (4) BauGB I V. m. § 86 LBO M-V)

o Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Hier: Schutzgebiet für die Wassergewinnung aus Oberflächengewässern

o Trinkwasserschutzzone II / III der Oberflächengewässerverschutzverordnung Warnow-Rostock (§ 9 (6) BauGB I V. m. § 136 (2) LwAG M-V)

o Umgrünung von Bodendenkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB I V. m. § 2 Abs. 5 DSchG M-V)

o Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

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

**II. KENNZEICHNUNGEN**

o vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung

o Zu rodende Einzelbäume, die gesetzlich geschützt sind (Ausnahme- bzw. Befreiungsvorbehalt gem. § 19 NatSchAG M-V)

o Sichtfläche (vgl. RAS 06, Pkt. 6.3.9.3)

o unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Straßenführung

o Unterirdische Ver- / Entsorgungsleitungen (hier: WAW, TW DN 150 ASZ)

**HINWEISE:**

A Die Nutzungsaufgabe auf den Flurstücken 144 und 54 gem. TF 4.1 ist durch vertragliche Vereinbarung vom 11.02.2022 zwischen der Gemeinde Dummerstorf und der Agrar GmbH Kavelstorf gesichert.

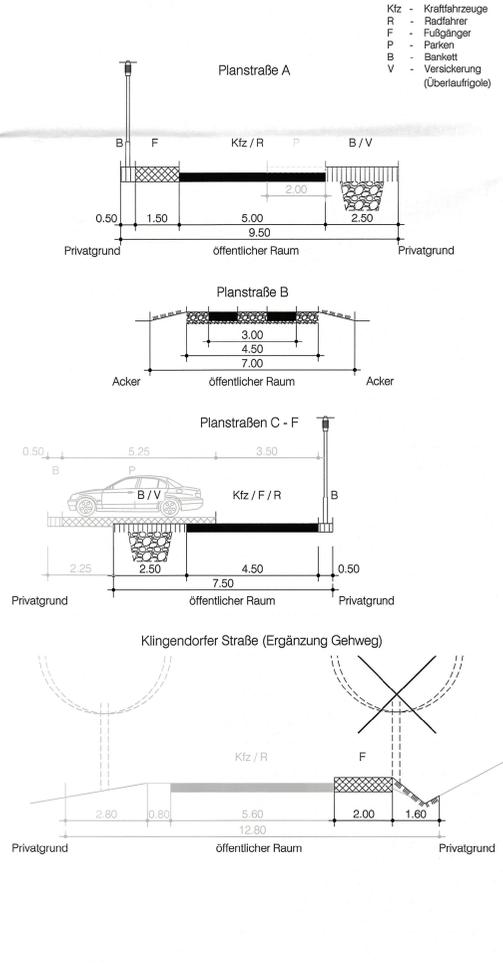
B Die DIN 4109-1 ist beim Bauamt der Gemeinde Dummerstorf im Rathaus, 18196 Dummerstorf, Griebnitz Weg 2 einsehbar (vgl. TF 4.2).

C Bzgl. der im Zusammenhang mit den Anbindungen der Planstraßen A und B zu rodenden 4 Einzelbäume wird die Bestimmung des § 19 NatSchAG M-V verwiesen. (Eine Befreiung nach § 19 (2) NatSchAG M-V wurde durch die Naturschutzbehörde am 04.04.2022 mit Bedingungen und Auflagen erteilt; Az. 66.1-51.10-201-170.)

D Das StALU Mittleres Mecklenburg hat in seiner Zuständigkeit für Entscheidungen über Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 136 (3) LwAG (Schutzgebietsfestsetzungen TWSZ, Warnow Rostock) und für die Prüfung von vorhabenbezogenen Planungsunterlagen auf die Einhaltung der Vorgaben nach WRRL mit Stellungnahme vom 10.05.2022 die wasserrechtliche Zustimmung zu diesem B-Plan erteilt. Dies gilt als Einvernehmen i. S. der Konzentrationswirkung des § 113a LwAG im Rahmen von sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben. Die Verpflichtung zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zur Ableitung des Oberflächenwassers bleibt unberührt; hier werden die Rahmenbedingungen (sachbezogen konkretisiert (Einleitstelle, Einleitmenge, Einbau eines Lamellenklärs))

E Der Landkreis Rostock (Amt für Straßenbau und Verkehr) hat als Baulastträger der K19 in seiner Stellungnahme vom 11.05.2022 der Einmündung der Planstraße B (Landwirtschaftsweg) zugestimmt; § 31 (5) StrVG M-V ist anzuwenden.

### empfohlene Straßenquerschnitte (M. 1 : 100)



### TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind allgemein zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Scharnk- und Spielwieseanlagen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesellschaftliche und sportliche Zwecke.
- sind unzulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - jwils. einschl. Ferienwohnungen -, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- können als Ausnahme zugelassen werden: nicht störende Handwerksbetriebe nur in den Baugebieten WA 1, WA 2a sowie Räume für nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen) in sonst anders genutzten Gebäuden - jeweils bei Überwiegen der Wohnnutzung auf dem Baugrundstück.
- Die aufschließende Bedingung gem. TF 4.1 ist zusätzlich zu beachten.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.2.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBO M-V ist das Höhenniveau der Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfäche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück. Eine abweichende Bezugshöhe kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die natürlich anstehende Geländeoberfläche des Baugrundstücks im Mittel mehr als 0,5 m über dem Anschlusspunkt liegt. (s. a. TF 4.1)
- 1.2.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaufbauten mit der aufgehenden Fassade.
- 1.2.3 Für Dachaufbauten (stehende Scharfen, Frontspitze) bis zu einer Gesamtbreite je Dachseite von 60 % der zugeordneten Fassadenbreite ist die festgesetzte Traufhöhe unbeschädigt.
- Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden, Loggien, Gebäudeterrassen), sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindesttraufhöhe unbeschädigt.
2. Bauweise, überbaute Grundstücke, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
- 2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsforderungen bleibt hiervon unberührt.
- 2.2 Für die Errichtung ebenerdig angebaute Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)
- 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Planstraßen im Geltungsbereich zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (6) BauNVO)
3. Öffentliche Parkstände (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 3.1 Die festgesetzten öffentlichen Parkstände sind als Mindestanzahl zu verstehen. Standortverschleungen innerhalb des jeweiligen Straßenraums sind zulässig.
- 3.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 4.1 aufschließende Zulässigkeitsbedingungen: Die gem. Teil A und TF 1.1 zugelassenen Nutzungen in den Baugebieten WA 1 - WA 6 sind erst mit der darunterliegenden Aufgabe des Geschäftsbereiches der Agrar GmbH Kavelstorf auf den Flurstücken 144 und 54 (Gmk. Kavelstorf, Fl. 3) zulässig (Hinweis 4.1).
- 4.2 Innerhalb der für bauliche Lärmerschutzzwecke festgesetzten Flächen der Baugebiete WA 1, 2 a, sowie WA 3, 5 und 6 sind Gebäudesetten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung und dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich (LPB) so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmwerte entsprechend für die LPB II bzw. III gem. Nr. 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmwerte aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudesetten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
- 4.3 Im ausgewiesenen Lärmpegelbereich II der Baugebiete WA 1, 2 a sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallgeschützten Orientierung zur Regenwasserabführung und Vermeidung von Verengungen der Lüftungseinrichtungen erforderlich.
5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 (1) Nr. 14, 16 c BauGB)
- 5.1 Als Bestandteil des gebietsbezogenen Regenwassermanagements und zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen ist die Regenwasser-Abführung von den privaten Baugrundstücken in das öffentliche Kanalsystem durch technische Einrichtungen zur Regenwasserabführung und Vermeidung zu verzögern. Dazu ist durch Einbau entsprechender Versickerungsanlagen (Rigolen) im Nebenanschluss zum Oberflächenwasseranschluss des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation dauerhaft ein Retentionsvolumen von mind. 3 m³ je Baugrundstück bereitzustellen und funktionsfähig zu unterhalten.
- 5.2 Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB I V. m. § 86 (1) LBO M-V)
- 6.1 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten; die erforderlichen Sichtverhältnisse beidseitig von Ausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen sind zu gewährleisten.
- 6.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

### Satzung der Gemeinde Dummerstorf über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet „Kavelstorfer Südblick“ in Kavelstorf, südlich des Friedhofs und östlich der Klingendorfer Straße

**AUSFERTIGUNG** | Bearbeitungsstand: 31.05.2022

Übersichtplan M 1 : 10 000

Dummerstorf, 16.06.22  
A. Wichmann  
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn  
Architekt für Stadtplanung, AKM 872-92-1-d  
tsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59