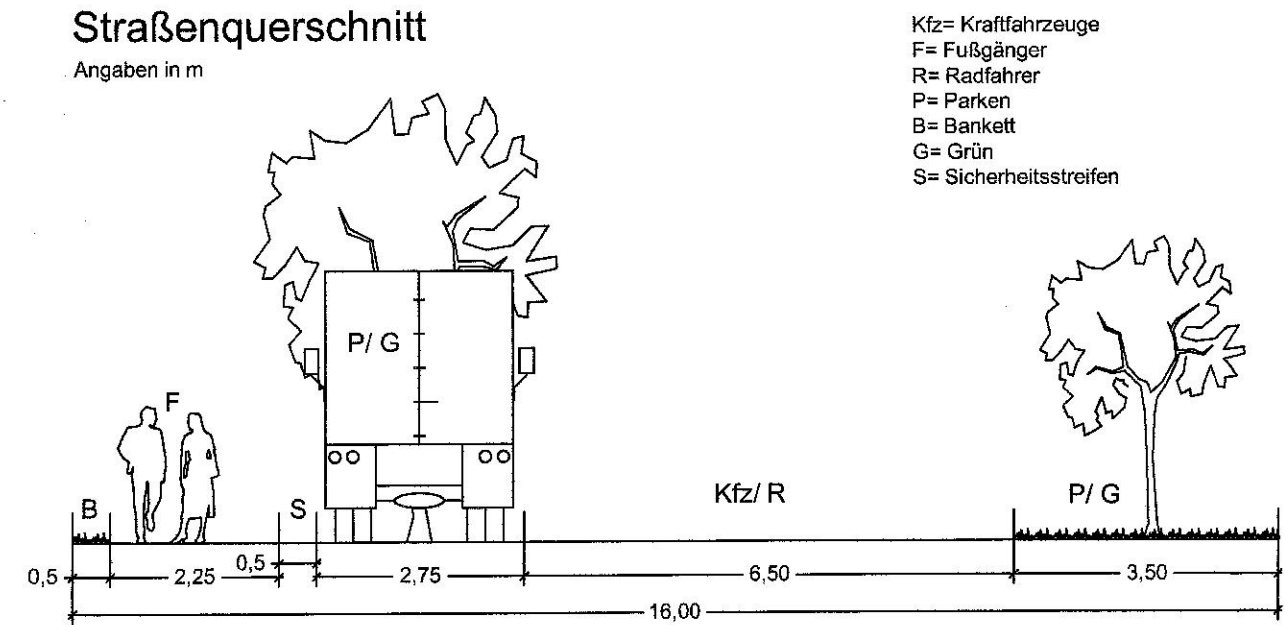
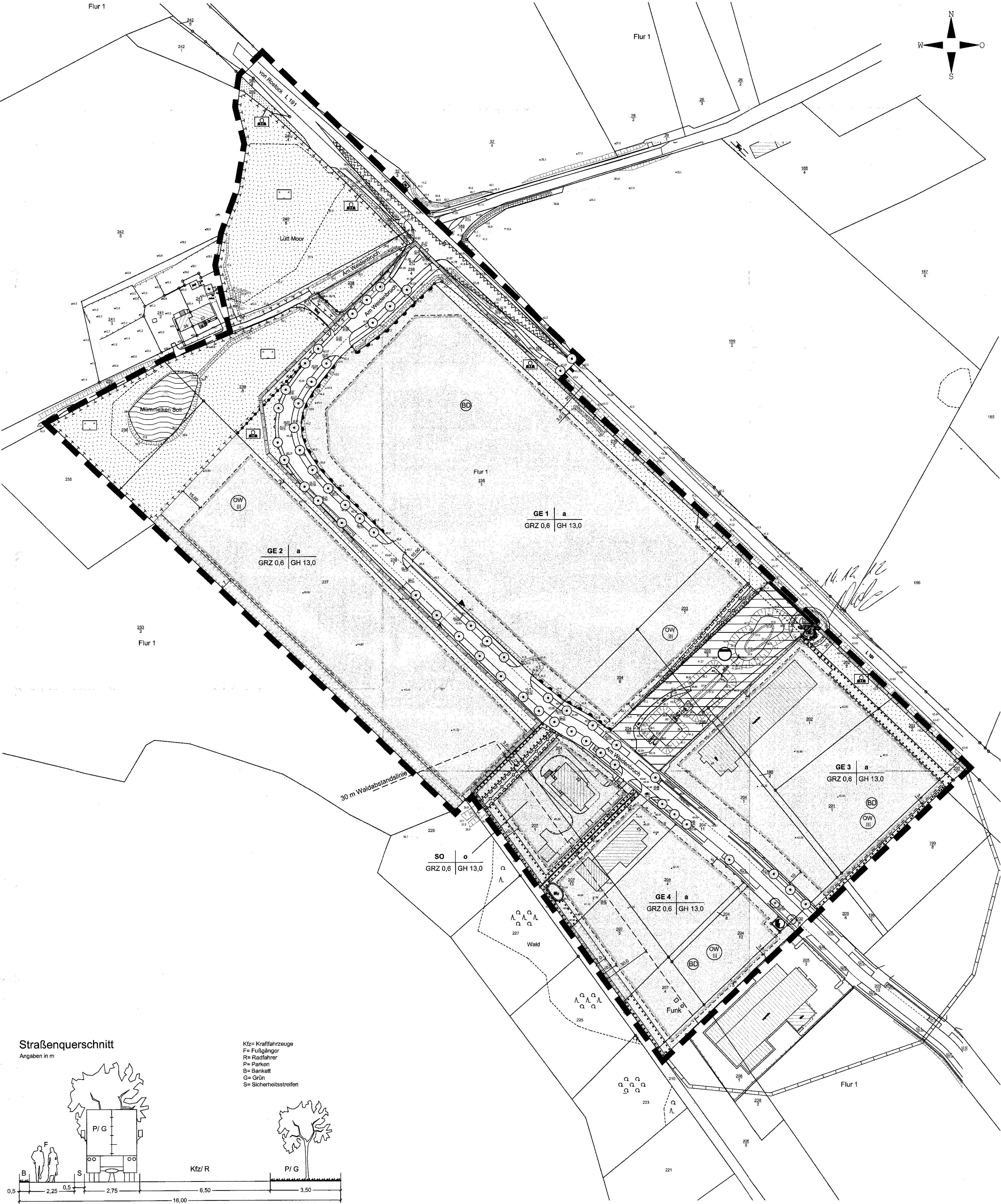


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF
über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Beselin"

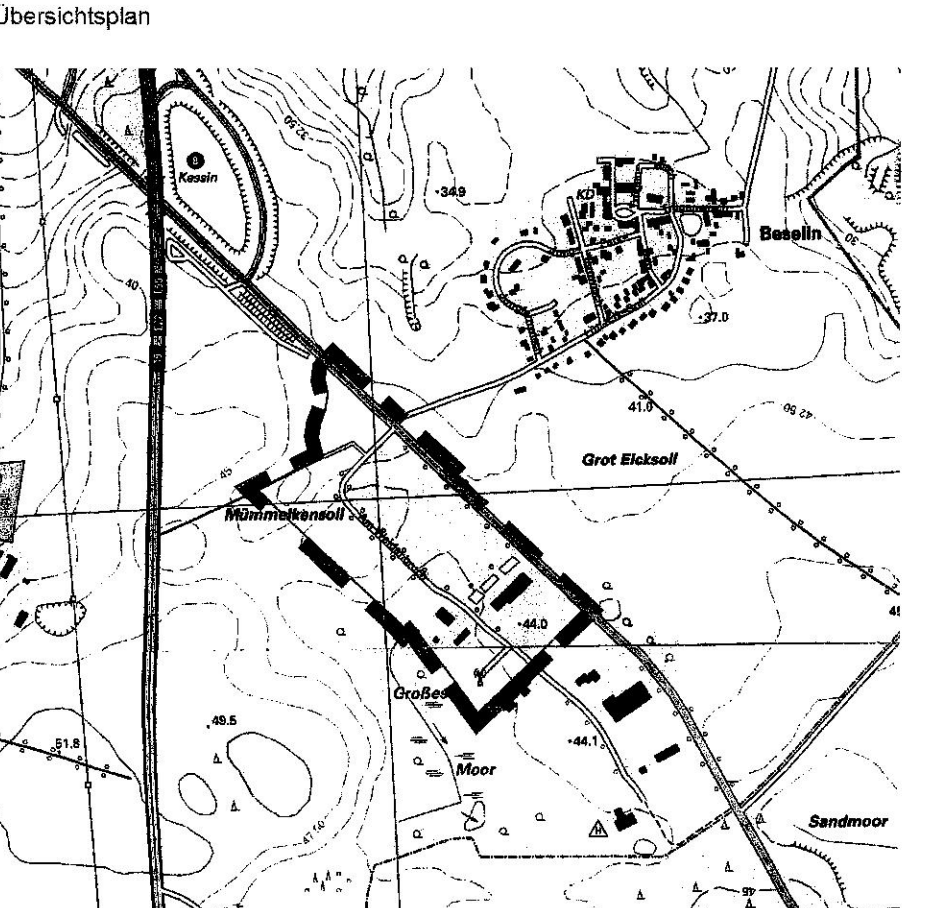
Teil A - Planzeichnung
M 1:1250



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen
2. Darstellungen ohne Normcharakter
3. Nachrichtliche Übernahmen
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Ergänzung der Planzeichenerklärung
Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Preamble
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung vom 28.4.2008 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf vom 14.12.12 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Beselin" (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kessin), im Nordwesten reichend bis zum Lütt Moor und zum Mümmelken Soll, begrenzt im Nordosten von der Landesstraße 191, im Südosten von weiteren Gewerbegebietsflächen des B-Planes Nr. 3 sowie im Südwesten von Acker- und Waldflächen, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:
Teil B - Text
Es gilt die Bauvorschriftenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8, 11, 16 - 19 BauNVO)
1.1 Die festgesetzten Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich beeinträchtigenden Gewerbebetrieben. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.
1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Forschungseinrichtung" sind wissenschaftliche Einrichtungen und Institute mit Labors, Büros, Betriebswohnungen und den zugehörigen Versorgungsanlagen zulässig.
1.3 Betriebswohnungen sowie dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienende bauliche Anlagen sind innerhalb des 30 m Waldabstandstreifens unzulässig.
1.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Forschungseinrichtung" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 in den GE 1, 2 und 4 bis zu einer GRZ von max. 0,8 und im GE 3 bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden.
1.5 Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Bezugspunkt die Höhe von 42,0 m i.H.N. festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den Gewerbegebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudehöhen mit mehr als 50,0 m zulässig.
3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstücksbefriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
4. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zwischen öffentlicher Fahrbahn und Grundstücksflächen gelegene Parkstreifen, Geh- und Radwege sowie Verkehrsgrünflächen dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)
5.1 Die Flächen innerhalb der umgrenzten Flächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Mümmelken Soll und Lütt Moor) sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Flächen um das Mümmelken Soll herum innerhalb des Geltungsbereichs sind als Dauergrünland herzustellen bzw. zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften.
5.2 Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume und vorhandenen Gehölze innerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18520 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
5.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
5.4 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrstufig aufgebaute, fünfjährige Hecke zu entwickeln. Es sind Sträucher ausschließlich heimischer Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.5) im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle 25 m ist in die Hecke ein Überhälter gem. Pflanzliste einheimische Bäume (Pkt. 6.5) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzgröße werden für Sträucher 60 - 100 cm und für Heister 150 - 175 cm festgesetzt.
5.5 Pflanzliste einheimische Sträucher: Roter Hirtentriegl (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffeliger Weidorn (Crataegus monogyna), Pfaffenröhren (Euonymus europaeus), Holzerle (Malus sylvestris), Traubeneiche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus). Pflanzliste einheimische Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).
5.6 An den festgesetzten Stellen entlang der Pflanzlinie sind einheitlich Winterlinde (Tilia cordata) oder Stieleiche (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.7 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist das Bilanzierungsdefizit aus dem Bebauungsplan Nr. 11 von 20.518 Punkten mit dem Ökotoke der Gemeinde Dummerstorf zu verrechnen.
6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V)
6.1 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blockierten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
6.2 Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.
6.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6.4 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Hinweise
Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Zufahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 191 bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbausträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow, Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 FStrG).
Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzone wurde durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.
Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des (§ 11 DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Bauauftrags des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Döberitz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke
(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 11 wurde am 07.09.2010 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Dummerstorf Amtsanzeiger" am 15.10.2010 erfolgt.
Dummerstorf, den 10.09.12 Der Bürgermeister
(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPBG) mit Schreiben vom 30.05.2011 beteiligt worden.
Dummerstorf, den 10.09.12 Der Bürgermeister
(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.06. bis zum 15.07.2011 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus Dummerstorf durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie der Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Dummerstorf, den 10.09.12 Der Bürgermeister
(4) Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Dummerstorf, den 10.09.12 Der Bürgermeister
(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 23.11. bis zum 23.12.2011 während der Dienstzeiten im Rathaus Dummerstorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 15.11.2011 durch Veröffentlichung "Dummerstorf Amtsanzeiger" bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie der Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.11.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dummerstorf, den 10.09.12 Der Bürgermeister
(6) Der katastermäßige Bestand am 3.1.2010 und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der gelegentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, den 14.12.12 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
(7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 21.08.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dummerstorf, den 10.09.12 Der Bürgermeister
(8) Der Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.08.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2012 gebilligt.
Dummerstorf, den 10.09.12 Der Bürgermeister
(9) Die Genehmigung der Satzung über den satzungsendenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2012, wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 23.11.12, Az. 61.12.10 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Dummerstorf, den 14.12.12 (Siegel)
(10) Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsendenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2012 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 23.11.12 bestätigt.
Dummerstorf, den 14.12.12 (Siegel) Der Bürgermeister
(11) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
Dummerstorf, den 14.12.12 Der Bürgermeister
(12) Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 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, ist am 15.01.13 durch Veröffentlichung im "Dummerstorf Amtsanzeiger" 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 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 ist mit Ablauf der 15.01.13 in Kraft getreten.
Dummerstorf, den 17.01.13 Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF
über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Beselin"
für den rd. 13,7 ha großen, nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes Beselin (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kessin), im Nordwesten reichend bis zum Lütt Moor und zum Mümmelken Soll, begrenzt im Nordosten von der Landesstraße 191, im Südosten von weiteren Gewerbegebietsflächen des B-Planes Nr. 3 sowie im Südwesten von Acker- und Waldflächen
Satzungsbeschluss
21.08.2012

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung der Gemeinde Kessin, Lage- und Höhenpläne Vermessungsbüro Manthey und Schmidt 1993/1998, Rostock; eigene Erhebungen

