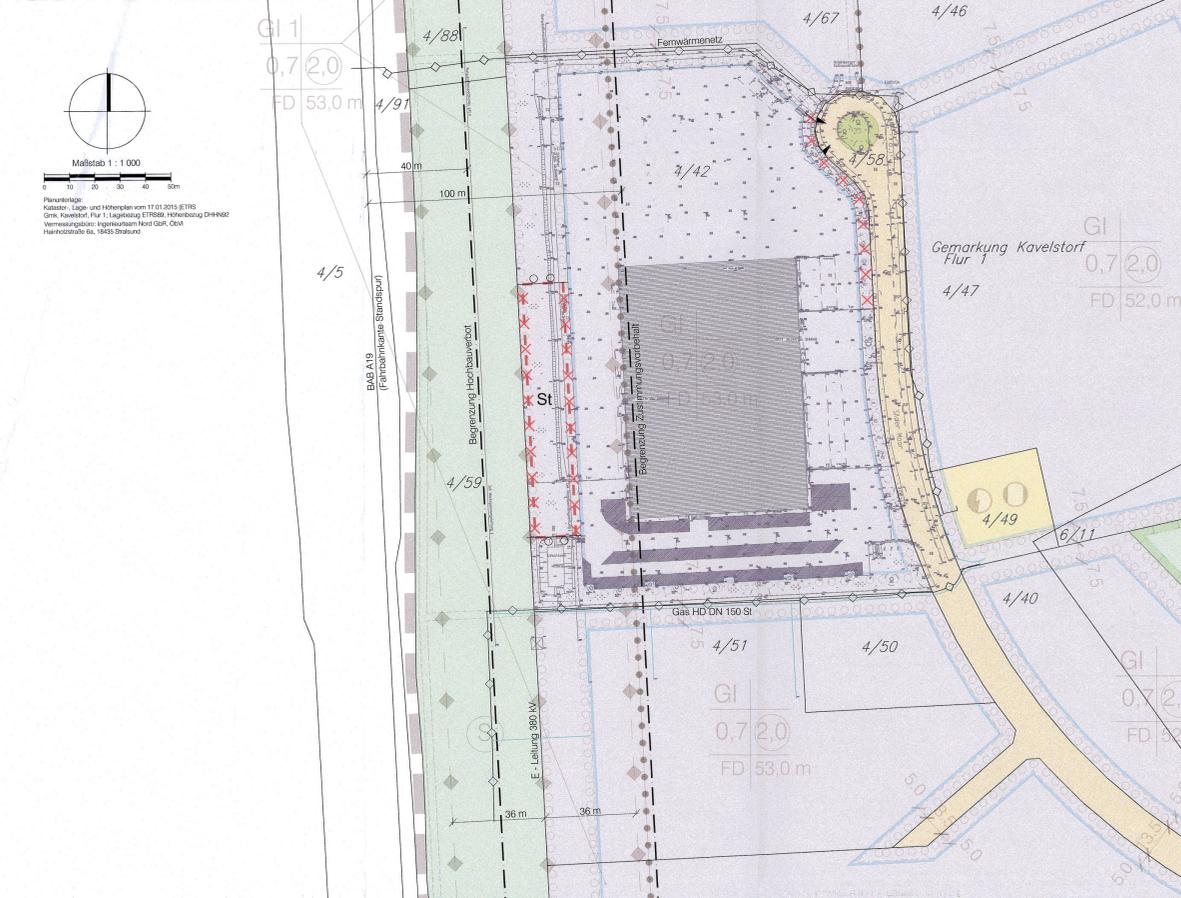


# SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1A DER EHEM. GEMEINDE KAVELSTORF FÜR DAS GEBIET "GEWERBEPARK KAVELSTORF NEU GRIEBNITZ"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BauBzV, S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BauBzV, S. 1549) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BauBzV, 1991 I S. 38), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BauBzV, S. 1509).

Gegenstand der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die in Teil A (Planzeichnung) schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgesetzte hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
GI 1	Industriegebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
(20)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
0,7	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
GR	Grundfläche	
53,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
—	Baugrenze	
FD	Flachdach	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
—	Einfahtbereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
—	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
⊕	Zweckbestimmung: Elektrizität	
⊕	Zweckbestimmung: Fernwärme	

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
—	öffentliche Grünflächen
⊙	Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche, auch § 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. § 9 (6) BauGB und § 9 (1) FStG
—	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
—	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
—	Anpflanzen und Erhaltung von Einzelbäumen
—	Aufhebung bisher bestehender Anpflanzungspläne
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. KENNZEICHNUNGEN

37,7	vorhandene Höhe nach DIN EN 92 (N+H)
—	vorhandene Flurstücksangabe
4/42	Flurstücksbezeichnung
—	vorhandene hochbauliche Anlage (nicht flächendeckend erfasst)
—	vorhandene Hauptversorgungsleitung oberirdisch hier: 380 kV-Stromtrasse mit Freileitungen
—	unterirdisch: hier: Gas-Hochdruckleitung DN 150, Fernwärme-Hauptleitung (Lage ungenau; im Planbereich sind weitere unterirdische Leitungssysteme vorhanden)
—	Begrenzung der Flächen mit Hochbaubetrieb bzw. Zustimmungsvorbehalt gem. § 9 (1, 2) FStG
7,5	Bemessung

## TEIL B: TEXT

Gegenstand der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die in Teil B (Text) blau hervorgehobenen Festsetzungen. Schwarz abgedruckt sind die Textfestsetzungen des Ursprungsplans; sie sind nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans.

- Bei einer ausnahmsweise bis zur GRZ 0,8 möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl sind Ausgleichsmaßnahmen wie Pflanzung von zusätzlichen Bäumen, Fassadenbegrünung etc. erforderlich.  
(Pro 5 % Überschreitung 1 hochstämmiger Baum/500 m<sup>2</sup> Grundstück oder 15 % Begrünung der Betriebsgebäudefassaden)  
Auf dem Flurstück 4/42 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen (s.v. § 14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darüber hinaus bis zu einer GRZ von 0,82 überschritten werden, wenn diese weitere Überschreitung durch eine flächengleiche Entsigelung an anderer Stelle ausgeglichen wird.  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - mit Ausnahme der gem. Teil A festgesetzten Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze - sind Stellplätze und Garagen unzulässig.  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO
- Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.  
§ 8 (7) BauO M.-V.
- Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (einschließlich gründer Fußwege max. 3,00 m, Grundstückszufahrten max. 12,00 m, im Geländebereich 5,00 m Breite bzw. in Teil A festgesetzte Einfahrtbereiche) entsprechend der Planziele im Grünordnungsplan zu begrünen.  
(1) Pflanzempf., in Gruppen 2-8 Stück je Art, mind. 4 Arten  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Grundstückszufahrten sind bei zwei unmittelbar benachbarten Betriebsgebäuden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu einer zusammenzufassen, wenn diese nicht weiter als 10,00 m an der engsten Stelle voneinander entfernt sind.  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von max. 1,80 m und innerhalb des anzulegenden Grünstreifens zulässig.  
§ 86 (1) Nr. 4 LBauO M.-V.
- Erlang der Grundstücksgrenzen sind, wenn keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen sind, mind. 3,00 m breite, zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 5,00 m breite Pflanzstreifen anzulegen. Die Breite der Pflanzstreifen darf ausnahmsweise für geringfügige Gebirgsbereiche (max. 10 %) um bis zu 60 % unterschritten werden, wenn dies für die Vorhabensrealisierung zwingend erforderlich und für die ökologischen Belange tragbar ist und an anderer Stelle die Grenzbegrenzung entsprechend erweitert wird.  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Gebäude sind in rotem Ziegelmauerwerk und anderen Baustoffen roter bzw. brauner Färbung ausnahmsweise in grauer Farbe zu errichten. Aus gestalterischen Gründen sind untergeordnete gliedernde Teile in dunkelgrüner oder dunkelbrauner Färbung möglich. Bei Bauwerken mit Wänden über 10,00 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 10,00 m Entfernung, bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 20,00 m bei Betriebsgebäuden einzubringen.  
§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M.-V.
- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Straße der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufhöhe bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechselschichten sind bewegliche Anlagen sind unzulässig.  
§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M.-V.
- Ausnahmen von der max. zulässigen Gebäudehöhe sind im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess zwingend erforderlich ist und die Überschreitung nur einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z. B. Schornsteine und Silos) betrifft.  
§ 18 BauNVO
- Stellplatzanlagen für Personentransportfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbau pro 6 Einstellplätze zu begrünen. Das auf die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen/Stellplätze (Flst. 4/42) entfallende Anpflanzungsgebot ist außerhalb der 380 kV-Stromtrasse zu realisieren.  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebseigene Abfälle ist Wasserabwendung in Zisternen oder offenen, natürl. geformten Speichertecken zu betreiben. Eine Speicherung von 2 % der jährlichen Niederschlagsmenge pro m<sup>2</sup> Dachfläche - ab 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche pro Grundstück (bis zu 200 m<sup>3</sup>, ansonsten mind. 5 m<sup>3</sup>) ist vorzunehmen. Der GI 2-Bereich darf nur dann im Sinne des GI 1-Bereiches genutzt werden, wenn das primär geltende Pflanzgebot ersatzweise auf der westlich benachbarten Fläche realisiert wird.  
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Innerhalb des GI 1-Bereiches sind generell nur Stellplätze und sonstige oberirdige Anlagen allgemein zulässig. Abweichend davon ist in der GI 1 - Fläche innerhalb der Baugrenze auf dem Flst. 4/42 auch die Errichtung eines angebauten Betriebsgebäudes mit einer Höhe bis 48 m N+H zulässig. Der GI 2-Bereich darf nur dann im Sinne des GI 1-Bereiches genutzt werden, wenn das primär geltende Pflanzgebot ersatzweise auf der westlich benachbarten Fläche realisiert wird.  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (4) BauNVO, § 9 FStG
- Im Sichtbereich sind bauliche Anlagen und Bepflanzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnhöhe zulässig.  
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Zum Zwecke des Eingriffs ist in der nördlich festgesetzten Ausgleichsfläche eine Freuchtfläche im Nahbereich des Zäungrases anzulegen und das Umfeld standortgerecht zu bepflanzen. In der südöstlich gelegenen Ausgleichsfläche sind als Draaagehaltungen zu verschließen und standortgerechte Anpflanzungen in linearer Form vorzunehmen.  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 66 LBauO M.-V.)

Siehe Festsetzungen: 3, 6, 8, 9

FD Flachdach

## HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS:

Das gesamte Pflanzgebot liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb der einzelnen Flächen gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850 und DVGW W 101.

Im Freileitungsbereich der 380 kV-Stromleitung (ca. 50 m Abstand zur Achse) sind die „Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich“ zu beachten. Anträgen zur Erläuterung von Zustimmungen sind an die VEGK vereinigte Energieversorger AG (Tel.: 03843 282681) zu richten.

Zum Ausgleich der gem. Textfestsetzung Nr. 1 auf dem Flurstück 4/42 zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche und entsprechend dem vorzulegenden Bauantrag v. 29.04.2015 wurde in einem städtebaulichen Vertrag eine Entsigelungsmaßnahme über 421 m<sup>2</sup> auf dem Flst. 144/2 der Flur 2, Gmk. Dummerstorf (einem Trockenwerk Dummerstorf) vereinbart.

## VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFg beteiligt worden.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis einschließlich zum 23.03.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Planänderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschutzprüfung durchgeführt wird, wo die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planänderung unterrichten kann, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 18.02.2015 und im „Dummerstorf Anzeiger“ am 15.02.2015 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Erwägungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die festmäßig abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.02.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.05.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.05.2015 gebilligt.

Dummerstorf, 25.05.2015

Dummerstorf, 07.06.2015

Dummerstorf, 10.06.2015

Dummerstorf, 16.06.2015

Wiedmann Bürgermeister

Schramm OVM

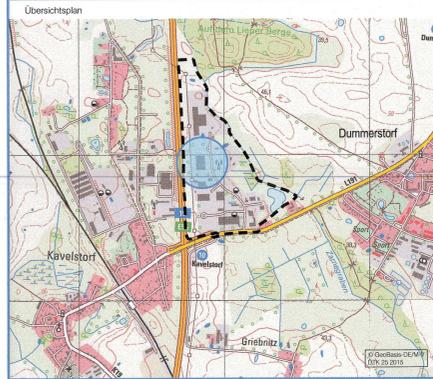
Wiedmann Bürgermeister

Wiedmann Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock  
über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1A der ehem. Gemeinde Kavelstorf für das Gebiet „Gewerbepark Kavelstorf Neu Griebnitz“, betreffend das Betriebsgrundstück in Dummerstorf, Silder Moor 9 östlich der Bundesautobahn A19

SATZUNG Bearbeitungsstand: 12.05.2015



Dummerstorf, 10.06.2015

Wiedmann Bürgermeister