

TEIL A: ~~PLANZEICHNUNG~~



Zweckbestimmung:

	Regenwasserbewirtschaftung, öffentlich (Mulden-Regigen-Versickerungssystem; temporäre Überflutung im Bedarfsfall)	(§ 1 v. m. § 9 (1) Nr. 16 b BauGB)
	Straßenbegleitgrün/Straßenentwässerung, öffentlich (Landesstraße 39)	
	naturlabelsens, privat	 Gehölzpflanzung, öffentlich
	Verbindungsgrün, öffentlich	 Schutzgrün, öffentlich

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

	Wald	(§ 9 (1) Nr. 18 i. V. m. § 6 BauGB)
---	------	-------------------------------------

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

	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 (1) Nr. 20 a) BauGB und § 6) BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindung für die Erhaltung (sh. TF 4.1)	(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (sh. TF 4.3)	(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. Teil B Nr. 5)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen Hier: Zweckbestimmung Stellplätze	(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Hier: Schutzgebiet für die Wassergewinnung aus Oberflächengewässern Trinkwasserschutz III / III) der Oberflächengewässer, Warnow-Rostock	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 (2) LWaG M-V)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 (4), § 16 (5) BauVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

	Flächen, die für die Nutzung, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Hier: Altlastenkarte 72-029-018; Bauschutt, Schlacke, Glas, Bahnstreckenechtigungsmaterial)	(§ 8 (5) Nr. 3 und § 6) BauGB
	vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung	
	Sichtfläche (vgl. RASI 06, Kap. 6.3.9.3)	
	Bezeichnung von Einzelmaßnahmen des Naturschutzes (sh. TF 4.1., 4.3. Hinweis A)	
	Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs nach DIN 4109	
	Abgrenzung der Flächen für eine Waldumwandlungserklärung nach § 15 a LWaldG M-V Entscheidung der Ver- / Entsorgungseinrichtung Hier: Gas (DN 300, DN 150 - Stadtwere Rostock AG)	
	Schutzstreifen bestehend je 4 m, Mindestunterdeckung 1,0 m Strom (Einspeisungselement Windpark Pansinawetz, 2 x 20 kV + 2 GWL; Schnitzleitung bestehend je 1,0 m)	
	unvermeidliche Vornutzung der vorgesehenen Höhenlage der Geländeoberfläche in Meter nach DHHN 2016 / Höhenlage Gasetzung, Bestand	
	Kennzeichnung von Böschungen an vorgesehenen Abgrabungslängs-	
	Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbots-	
	handlungen (sh. Hinweis A)	

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Bau- uBodG und §§ 1, 16, 18 BauVNO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA)

- sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für die Kulturelle, Sportliche, Freizeitanlagen sowie öffentliche und sportliche Zwecke und die nach §§ 12, 13 und 14 BauVNO vorgesehenen Gebäude und Anlagen;
- sind unzulässig: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen; können als Ausnahme zugelassen werden; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für den Handel - jedoch keine Verkaufsstellen für Waren und Warengruppen - Betriebe des Betriebs gewerblichen Dienstes, einschließlich der Räume für Ferienwohnungen (vgl. § 13 a BauVNO).

(§ 1 (3), 12, 13, 14, 4 BauVNO)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit umweltgefährdenden Bodenbelastungen sind die nach Absatz 1 erlaubten bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis zum Abschluss der erforderlichen Sanierung unzulässig. (§ 9 (2) Nr. 2 BauVNO)

1.2 Das Sondergebiet Naturvorsorge (SON) dient der Unterbringung eines Lebensmittellieferungsdienstes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 120 m² mit einem kleinen Shop des Lebensmittelhandels, bei dem eine Verkaufsstelle höchstens 60 m² sowie zwei Abstellräume höchstens 30 m² für Zwecke (z.B. Arztpraxis, Physiotherapie/Friseur) zulässig ist.

der Zweck des Lebensmittells sowie branchenübergreifend Rand- und Nebenbestimmungen an letzterem. Der Verkauf von branchenübergreifend Rand- und Nebenbestimmungen des mittelmäßigen Bedarfs ist auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche ist ausschließlich für die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für den durch die Einzelhandelsentwicklung verursachten Bedarf und die Errichtung von Überdachungen für das Abstellen von Einkaufswagen;

- im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung die vorübergehende Aufstellung mobiler Verkaufsstellen in Freigebiet;
- für Werbezwecke die Errichtung eines pylons und von Fahnenmasten außerhalb der Bauhöhenbeschränkung gem. Teil A.

(§ 1 (3), 12, 13, 14, BauVNO)

Als Verkaufsstelle gilt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Statistiken für die Erreichungsgegend, Kasse(n) und der Abrechnung sowie Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsfächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzzeitig genutzt werden. Für diese Verkaufsstelle zählt auch Shop-in-Shop-Läden im Eingangsbereich des Geschäfts.

(Entwurf des Ministeriums für Bau, Landwirtschaft und Umwelt vom 4. Juli 1998 - VII/40 505-3/4; BVerwG 4 C 8/05 und 4 C 14/04 v. 21.11.05)

1.3 Innerhalb der Gebieteabschnittsflächen für die Feuerwehr/Rettungswache sind Gebäude und Anlagen, die der Erbergung oberirdischer Plangetränke dienen, auf bereits vorhandenen Grundstücken zulässig. (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

1.4 Hohe bauliche Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauVNO)

Höhebegrenzung: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und der Höhenlinie der Geländeoberfläche ist § 3 i.d.BauM V als die Höhenlinie der zur Grundstückserschließung bedingten Verkehrsmittel im Anschlußpunkt an das jeweilige Baugrundstück. Eine abweichende Bezugshöhe kann als Ausnahme zugestanden werden, wenn die natürlich ansteigende Geländeoberfläche der betroffenen Fläche des Baugrundstücks im Mittel mehr als 0,5 m über dem Niveau des Anschlußpunktes liegt.

2. Bauweise, überbauende Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1, 2 a BauGB)

Für Vorbauten (Verandern, Ecker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudedeckfläche einnehmen und an (entworfener) Außenwand angelenkt sind, ist eine maximale Höhe von 1,50 m zugelassen zu werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (2) BauVNO)

2.2 Für die Errichtung überdauernder angebaubar Carports und für Balkone kann eine Überschreitung der jeweiligen Abstandsflächenbegrenzungen zuzulassen sein, wenn die entsprechenden Anforderungen an Garagen und überdauernde angebaute Terrassen (S. v. § 12 BauVNO sowie Nebenabstufung S. v. § 14 (1) BauVNO), die Gebäude sind, dürfen außerhalb der überbauenden Grundstücksflächen (Pavillonen) mit nur einem Mindestabstand von 3 m zu den Planstrahlen im Geltungsbereich zugelassen werden. In diesem Fall müssen die überbauenden Stellplätze und von Nebenabstufung § 12 BauVNO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (3) BauVNO)

3. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 (1) Nr. 11, 16, 18 BauGB)

Als Bestandteil des gebietsbezogenen Regenwassermanagements und zum Schutz vor Überflutungen, Übersättigung und anderen Risiken durch Starkregen sind die Plananlagen so zu gestalten, daß die Auswirkungen in das öffentliche Kanalsystem durch technische Einrichtungen zur Regenwassererückhaltung und -versickerung zu vermindern. Dazu wird durch Einbau entsprechender Versickerungsanlagen (Rügen) im Nebensicht zum Oberflächenwasserschloss des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation ein Retentionsvolumen mit mind. 3 m³ je Baugrundstück bereitzustellen und funktionsfähig zu unterhalten.

3.2 In den Baugebieten WA 8a, Wa 8b sind die Dachflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser als Retentionsflächen mit einem Wassereispeichervolumen von mind. 20 l/m² der abflusswirksamen Dachfläche auszustatten und optional mit einer Schutzschicht gegen mechanische Beschädigung von Rinnen zur Nutzung von Sonnenenergie können auf max. 50 % der Dachfläche errichtet werden, soweit das Wasserspeichervolumen dadurch nicht verringert wird; die verbleibende Dachfläche ist entsprechend freizugeben.

4. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anfrähebände, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVNO)

4.1 (Raum Nr. 1) auf den für Boden- und Naturschutzmaßnahmen festgesetzten Flächen sind Gruppen von Bäumen, die standortsgerecht und naturnah anzupflanzen, die Pflanzengruppen zu bilden. Die Größe von 50 m² anzulegen, darauf ist je 2,25 m² ein Strauch zu pflanzen. Je 500 m² Gesamtfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbäum einzuzuorden. Wege sind zulässig.

4.2 auf den für Zwecke der Regenwasserbewirtschaftung festgesetzten Grünflächen sind landschaftsechte modulierte Mulden und Auffrischungen nach dem Leitbild des ökologischen Gewässerbaus auszuführen. Pflanzung einer naturgemäßen, variierenden Ufervegetation und der Aufbau von Rippen. Die Flächen können im Bedarfsfall temporär geflutet werden. Im Randbereich der wasserwirtschaftlich genutzten Flächen - vorzugsweise südseitig - sind einzelne Gehölze anzupflanzen. Die Gestaltung der Flächen soll sich an der natürlichen Ufergestaltung orientieren. Die Berücksichtigung sollte versuchen zu entwickeln und dauerhaft zu bewirtschaften. Wege sind zulässig.

4.3 (Raum Nr. 2) Die gem. Teil A zu erhaltenen Gehölzbestände an der nördlichen und an der südlichen Pegelgrenze (Einschiebung, Bäume) sind ab Beginn der Erschließungsarbeiten und über die gesamte Laufzeit durchgehend, der von dem ausgewiesenen Längsschnittbereich, ist dieser Bereich nachweislich zugrunde zu legen. Dabei darf die ermittelte maßgebliche Außenlängspegel für die lärmabhängigen Gebäudesetzen ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

4.4 Innerhalb der Baugebiete WA 6 bzw. WA 8 a, b sind Fenster von Schallschirmen und Kinderzimmern sowie von öffentlichen Gebäuden, die ebenfalls einen Schallschirm haben, Lärmpegelbegrenzung gem. DIN 4109 akustisch gesichert. (§ 9 (1) Nr. 11 BauVNO)

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionszonierung) (§ 9 (1) Nr. 1, 24 BauGB)

5.1 Innerhalb des Schutzgebietes (WA SO) mit Festsetzung von Vorkehrungen zum Lärmsschutz (Teil A) für die Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des in Teil A jeweils gekennzeichneten Lärmpegelbereichs die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gemäß Tab. 7 der DIN 4109 -1 (2016) eingehalten werden.

Soweit sich binnen nachweislicher resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionsstation, Abschirmung durch Gebäude) ein maßgeblicher Lärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser Bereich nachweislich zugrunde zu legen. Dabei darf die ermittelte maßgebliche Außenlängspegel für die lärmabhängigen Gebäudesetzen ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

5.2 Innerhalb der Baugebiete WA 6 bzw. WA 8 a, b sind Fenster von Schallschirmen und Kinderzimmern sowie von öffentlichen Gebäuden, die ebenfalls einen Schallschirm haben, Lärmpegelbegrenzung gem. DIN 4109 akustisch gesichert. (§ 9 (1) Nr. 11 BauVNO)

6. Öffentliche Bauvorhaben (§ 9 (4) BauGB, § 1 v. M. § 86 (1) BauM V)

6.1 Einfriednungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einfriednungen von Außentischen für Milieuhotels oder ähnlichen Sichtverstellungen beidseitig von Ausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen und zu gewährleisten.

6.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 01.06.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.06.2021 durch Veröffentlichung im „Dummerstorf-Anzeiger“ und auf der Homepage der Gemeinde erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist vom 01.07.2021 bis zum 16.07.2021 sowie am 23.11.2021 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist am 13.01.2022 und am 11.02.2022 sowie mit Schreiben vom 21.11.2023 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 und den vorliegenden Umweltinformationen wurde in der Zeit vom 11.12.2023 bis zum 15.01.2024 nach § 3 (2) BauGB auf der Internetseite der Gemeinde und dem Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 15.11.2023 im „Dummerstorf-Anzeiger“ und auf der Homepage der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und zusätzlichen Umweltinformationen wurde in der Zeit vom 23.02.2024 bis zum 07.03.2024 nach § 4 (3) BauGB auf der Internetseite der Gemeinde und dem Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausliegen. Die erneute Veröffentlichung ist am 15.02.2024 im „Dummerstorf-Anzeiger“ und auf der Homepage der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

D. Spänk
Bürgermeister

Dummerstorf, (Siegelt)

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wurde als richtig dargestellt beschriegen.

D. Manthey
OBv

Rostock, (Siegelt)

11. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

D. Spänk
Bürgermeister

Dummerstorf, (Siegelt)

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am und im „Dummerstorf-Anzeiger“ am örtlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist fällige auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 d) BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

_____se Unterlagen wurden in der Zeit vom 23.07.24 bis 22.08.24 im Internet eingestellt.
_____se Unterlagen wurden in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
_____se Unterlagen waren in der Zeit vom 23.07.24 bis 22.08.24 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

Ort: _____ Datum: _____

Stempel / Unterschrift

für das Wohngebiet „Am Hang“ in Kessau
östlich der Neubrandenburger Straße zwischen dem Friedhof
dem Roggentiner Weg und der Bahnstrecke Rostock-Tessin

3. ENTWURF	Bearbeitungsstand: 06.05.2016 ergänzt: 14.06.2016
------------	--

Übersichtsplan M 1 : 5 000



Dummerstorf, (Siegel) J. Spr
Bürgermei