SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF über den Bebauungsplan Nr. 36 "Industriegebiet Waldeck"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1500

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

GH — maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

SW RW — Regenwasserleitung, unterirdisch verrohrter Graben

SW RW — Regenwasserleitung, unterirdisch verrohrter Graben, künftig fortfallend

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

R — Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, privat

Mähwiese

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

43,61 — vorhandene Geländehöhen

2/69 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

vorhandener Baum

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand März 2024, Höhenbezugssystem DHHN2016; Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2024; eigene Erhebungen.

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fröhe
Lübsche Straße 25
23966 Lübeck
Tel. 03841 8240700
info@sp-luebeck.de www.sp-luebeck.de

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Dummerstorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Industriegebiet Waldeck", gelegen südwestlich der bebauten Flächen von Waldeck, südöstlich des Waldgebietes, begrenzt im Süden durch die A 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 1, 9, 16 - 19 BauNVO)

1.1 Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
In den Industriegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.2 Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt 44,0 m ü.DHHN2016. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, Fahrstuhlüberfahrten usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

1.3 Werbepylone und Fahnenmasten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zulässig.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Entlang der Bundesautobahn A 20 dürfen in einer Entfernung bis zu 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der Genehmigung bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

4. Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

4.1 Zur Löschwasserversorgung ist auf jedem Grundstück der über die Grundversorgung von 48 m³ über einen Zeitpunkt von 2 Stunden hinausgehende Bedarf an Löschwasser entsprechend der jeweiligen Nutzung vorzuhalten.

4.2 Das in den Industriegebieten anfallende Niederschlagswasser ist zentral über das Rückhaltebecken mit einem gedrosselten Abfluss über einen Koaleszenzabscheider und einen Sandfang in die Vorflut einzuleiten. Für jedes Baufeld wird die maximale Einleitmenge in die zentrale Regenentwässerung je Hektar auf 50 l/s begrenzt. Für darüber hinaus anfallende Regenwassermengen ist auf dem jeweiligen Grundstück eine eigene Rückhaltung vorzusehen.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese" ist eine extensive Mähwiese mit einem hohen Kräuteranteil und einer dauerhaft naturschutzgerechten Nutzung herzustellen. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder Einsaat auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorzunehmen. Die Mahd hat nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes und je nach Standort höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu erfolgen.

5.2 Wird im weiteren Verfahren entsprechend Umweltprüfung ergänzt.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Wird im weiteren Verfahren entsprechend Immissionsgutachten ergänzt.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

7.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.3 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

Im Geltungsbereich der Satzung sind **keine Bodendenkmale** bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 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 Beauftragten 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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen** bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **nicht kampfmittelbelastet** bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Aufgrund des **Klima- und Ressourcenschutzes** wird der Einsatz von erneuerbaren Energien empfohlen. Luftwärmepumpen, Luftwärmetauscher, Erdwärmepumpen mit Erdsonden oder Erdkollektoren, Solarkollektoren für Photovoltaik und zur Nutzung der Solarthermie leisten einen bedeutenden Beitrag zur Einsparung fossiler Energien. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte daher bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen. Darüber hinaus sind energieeffiziente Kraft-Wärmekopplungsanlagen in Blockheizkraftwerken zu empfehlen.
Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Baumschutz:
Um eine Schädigung des Wurzelbereiches von Bäumen (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) im Plangebiet zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an (geschützten und zum Erhalt festgesetzten) Bäumen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten. Von diesen Verboten ist über Ausnahmegenehmigungen im Planverfahren zu entscheiden.

Vermeidungsmaßnahmen:
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Externe Kompensationsmaßnahmen:
Das verbleibende Kompensationserfordernis ist durch ein geeignetes Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" auszugleichen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bau- und Entwicklungsamt der Gemeinde Dummerstorf, Griebnitzer Weg 2, 18196 Dummerstorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 36 wurde am 11.07.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" am ..... erfolgt.

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 15.12.2023 beteiligt worden.

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch eine Veröffentlichung im Internet und 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 die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

(4) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B – Text mit den örtlichen Bauvorschriften, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Gemeinde Dummerstorf veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Rathaus Dummerstorf öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im „Dummerstorfer Amtsanzeiger" am ..... sowie auf der Internetseite der Gemeinde Dummerstorf am ..... und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dummerstorf, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (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 ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dummerstorf, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Dummerstorf, den (Siegel)
Der Bürgermeister

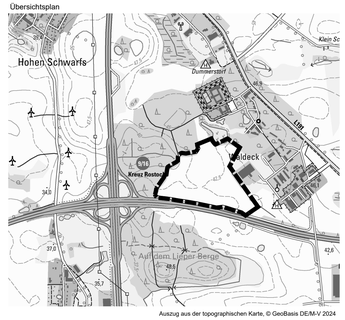
(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B - Text, mit den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 36 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 ist am ..... in Kraft getreten.

Dummerstorf, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/MV 2024

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF
über den
Bebauungsplan Nr. 36
„Industriegebiet Waldeck"

gelegen südwestlich der bebauten Flächen von Waldeck, südöstlich des Waldgebietes, begrenzt im Süden durch die A 20

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 14.05.2024