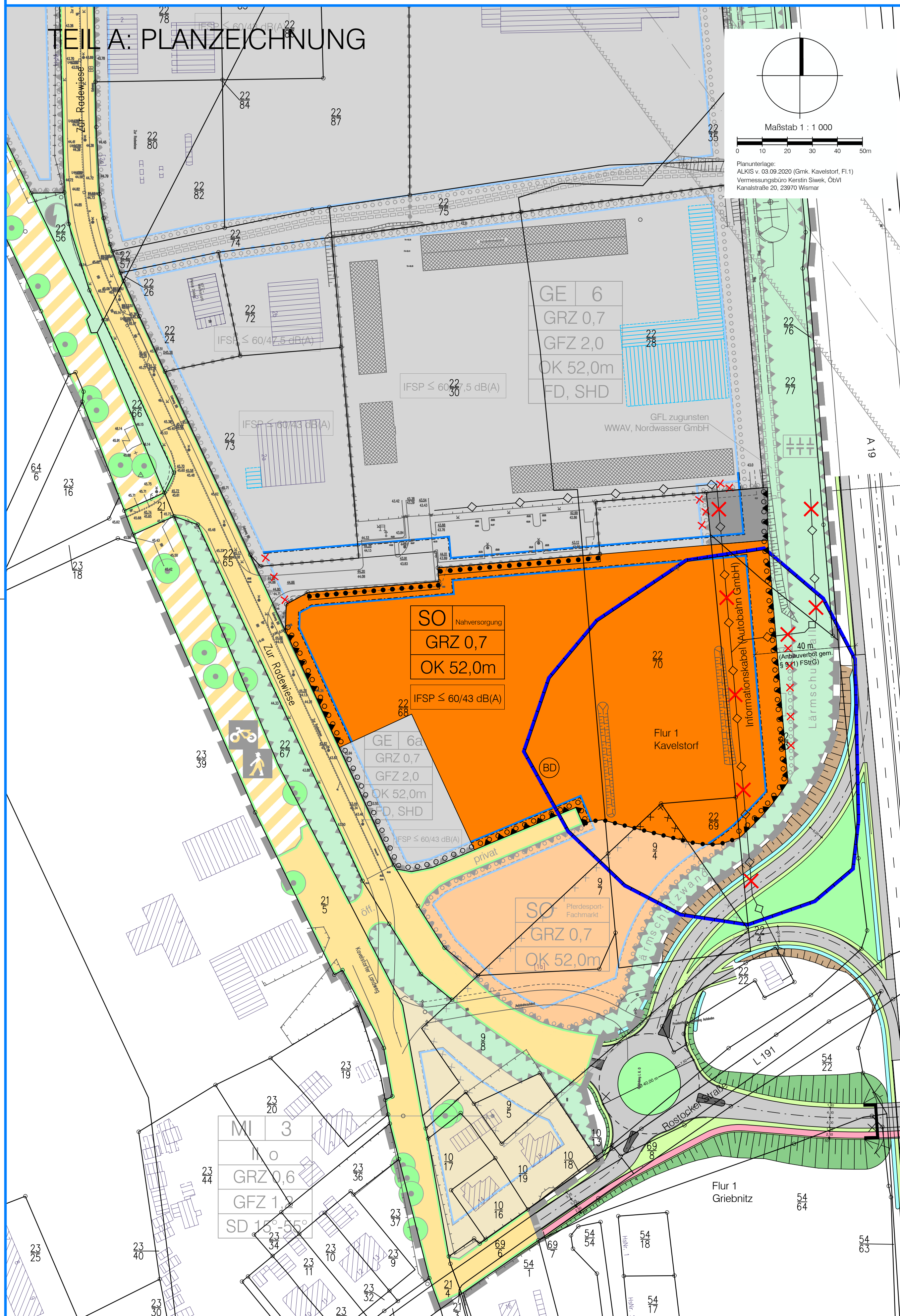


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1B FÜR DAS GEBIET "GEWERBEPARK KAVELSTORF"



TEIL B: TEXT

In Teil B des Bebauungsplans Nr. 1B „Gewerbegebiet Kavelstorf“ werden die nachfolgenden Textfestsetzungen Nr. 12, 14 a eingefügt und wird die Textfestsetzung Nr. 17 gestrichen.

12. Arbeiten zur Baufeldfreimachung müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Die Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutvögel beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Ein Maßnahmenbegrenzung oder eine Vordraufnahme der Arbeiten außerhalb des o. a. Zeitraums ist nur nach einer Kontrolle des aktuellen Brutvogelbesatzes durch eine ökologische Bauaufsicht und Freigabe der Eggabstände durch die untere Naturschutzbehörde zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauBG i. V. m. § 44 (1) i) BNatSchG

14a. Das Sondergebiet "Nahversorgungs" dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche bis 2.000 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche bis 600 m²
- ein Fischereierg für regionale Produkte mit einer Verkaufsfläche bis 250 m² und
- eine Gemüse- (Erliebsnisstationen) mit einer Verkaufsfläche bis 150 m².

Die Gesamt-Verkaufsfläche darf 3.000 m² nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon können gestatten werden für periodisch wiederkehrend im Freigalende aufgestellte Verkaufsstände für Frische- und regionale Produkte (Wochenmarkt). (§ 11 (2, 3) BauNVO)

17. Im Bereich des Baugebietes GE-GS sind Wand- und Fensterfenster der dem Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäude, entsprechend der Schallschutzklasse 3 (Schallschutzmaß 35 – 39 dB (A)) zu errichten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauBG)

Hinweis:

Darüber hinaus gelten die Textfestsetzungen des Uplans sowie seiner 1. bis 5. Änderungen fort. Auf die fortgeltenden Festsetzungen Nr. 3 (nicht überbaubare Flächen), Nr. 7, 11 (Grünordnung), Nr. 9 (Werbeanlagen/Pylone) und Nr. 13 (Obergrenzen der zulässigen immisionsschwachen flächenbezogenen Schalleitungspegel im Tag- bzw. Nachtzeitraum) wird besonders hingewiesen:

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauBG; § 12 (6) BauNVO)

7. Entlang der Grundstücksgrenzen sind, wenn keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen sind, mind. 3,00 m breite, zu öffentlichen Verkehrsmitteln mind. 5,00 m breite Pflanzstreifen anzulegen. Die Breite der Pflanzstreifen darf ausnahmsweise für geringfügige Grenzbereiche (max. 10 %) um bis zu 50 % unterschritten werden, wenn dies für die Vorhabensrealisierung zwingend erforderlich und für die ökologischen Belange tragbar ist und an anderer Stelle die Grenzabgrenzung entsprechend erweitert wird. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauBG)

9. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufhöhe bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bei Schrifzlängen gestattet. Für Werbeanlagen bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechselrichteranlagen sowie bewegliche Anlagen sind zulässig. Als Ausnahme von der vgl. Größenbeschränkungen sowie von der festgesetzten Bauhöhe und den überbaubaren Grundstücksflächen können Werbeflyer bis zu einer Höhe von 74 m u. NNH (ca. 30 m i. G.) auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen als Gemeinschaftsanlage mehrerer Unternehmen zugelassen werden, wenn die an einem Pylon angebrachten Werbeträger in der Ausführungsart ähnlich sind, eine Kantenlänge von jeweils 5 m nicht überschreiten und wenn die werbliche Information in einfacher, piktoramartiger Gestaltung vermittelt wird. In einem Abstand von ≤ 100 m zum Fahrbandrand der Autobahn darf die Ausnahme nur gestattet werden, wenn Bedenken i. S. v. § 9 (3) FStG nicht bestehen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG; i. V. m. § 16 (2) BauNVO und § 83 (1) Nr. 1 BauM-M-V)

11. Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro 5 Stellplätze zu begrünen. Die festgesetzten Anpflanzungen dürfen auch an anderer Stelle ausgeführt werden. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauBG)

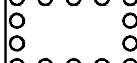
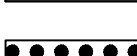
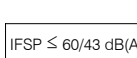
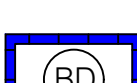
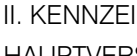
13. Innerhalb der GE-, SO- und MI-Flächen dürfen die jeweils festgesetzten immisionsschwachen flächenbezogenen Schalleitungspegel für den Tag- bzw. Nachtzeitraum nicht überschritten werden (FSF: ≥ 1 dB(A)). Werden durch ein Vorhaben die festgesetzten Flächenschalleitungspegel nicht eingehalten, kann im Einzelfall ein Ausnahmefall als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Anforderungen der TA-Lärm unter Berücksichtigung der kritischen Immissionsorte im benachbarten WA-Gebiet eingehalten werden und dabei sichergestellt ist, dass nach dem Stand der Lärminderungs-technik die immisionsschwachen Minderungsmöglichkeiten auf dem Vorhabensgrundstück ausgeschöpft sind. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 9 (1) S. 1 Nr. 24 BauBG)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B.

Die farblich abgeschwächten Darstellungen in Teil A und schwarz abgedruckte Festsetzungen in Teil B verweisen auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 1b einschließlich seiner 1. - 5. Änderungen; sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete hier: großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung - sh. Teil B Nr. 14 a (beachte Teil B Nr. 13 (fortgeltend) - Lärmschutz)	(§ 11 (2, 3) BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Fortgeltend: Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
OK	Fortgeltend: Oberkante / Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
	Baugrenze	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	
	Aufgrund der 6. Änderung entfallende Festsetzung	
	Flächen mit Anpflanzgebot	
	Nachrichtlich: Erhaltung gesetzlich geschützter Baumreihen	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 19 NatSchG M-V)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. TF 13 - fortgeltend)	(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
	Festsetzung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegels (tags/nachts), bezogen auf die maßgebenden Immissionsorte im WA-Gebiet am Kavelstorfer Landweg (vgl. TF 13 - fortgeltend)	
	nachrichtlich: Umgrenzung von Bodendenkmälern, deren Veränderung oder Beseitigung bei fachgerechter Bergung und Dokumentation genehmigt werden kann	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 2 (5) DSchG M-V)
II. KENNZEICHNUNGEN		
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
	unterirdisch; hier: Bestand, Fernmeldekabel (künftig entfallend)	
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (ehem. Hausmülldeponie)	(§ 9 (5) Nr. 3 (6) BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.12.2022 erfolgt.
 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.01.2023 bis zum 13.02.2023 durchgeführt.
 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 18.04.2023 erfolgt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 23.05.2023 bis zum 22.06.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
gelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informa-
tionen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abge-
ben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt blei-
ben können, am 15.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 6. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am geprüft. Das Ergeb-
nis ist mitgeteilt worden.
 7. Der Bebauungsplan (6. Änderung), 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.
 8. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- A. Wichmann
Bürgermeister

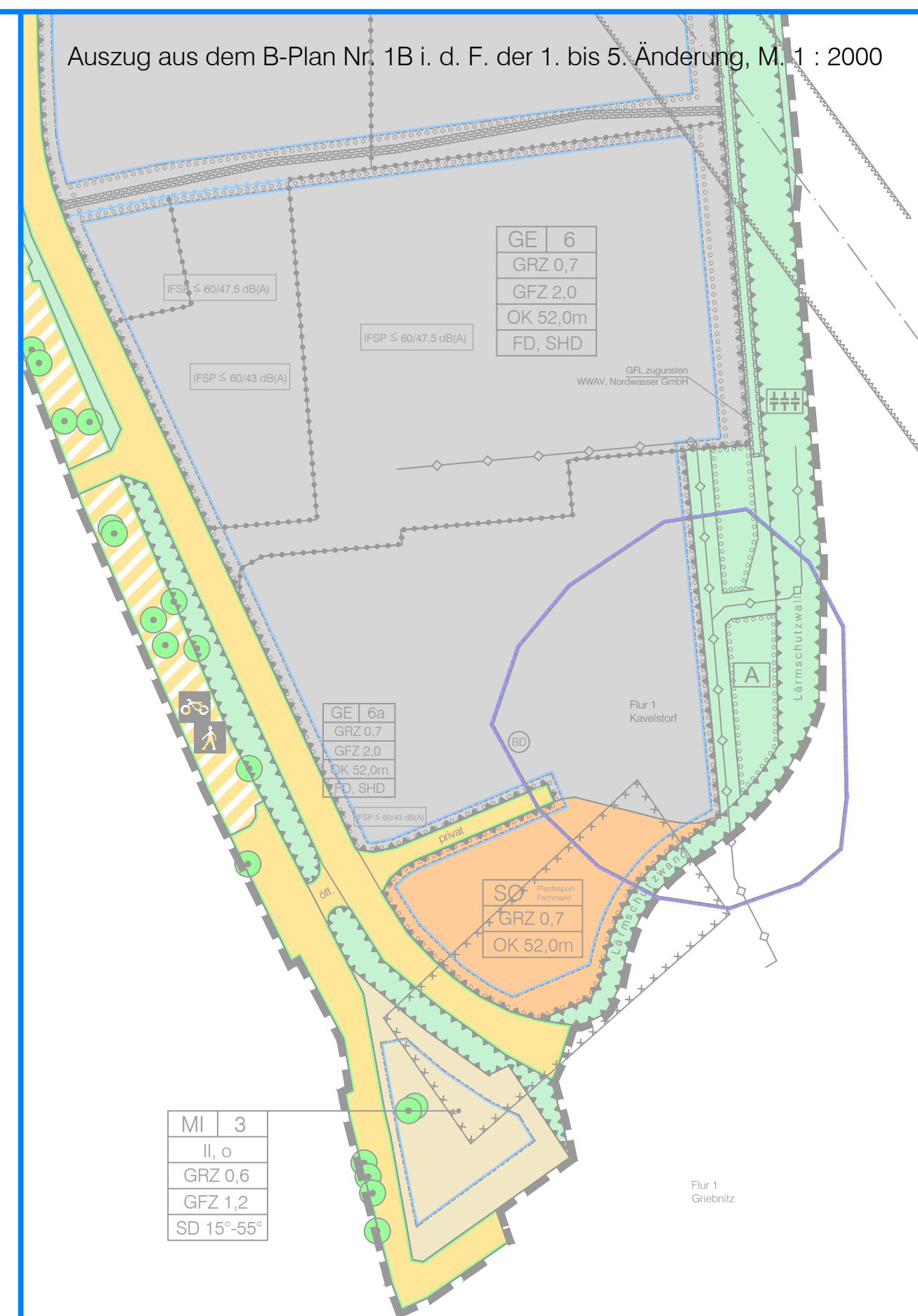
K. Siwek
ObvI
- Dummerstorf, (Siegel)

Wismar, (Siegel)
10. Der Beschluss über den Bebauungsplan (6. Änderung) sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von
jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am
ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Ver-
letzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechts-
folgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Dummerstorf, (Siegel) A. Wiechmann
Bürgermeister

Wismar, (Siegel)

Dummerstorf, (Siegel) 7. Wesenmann
Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

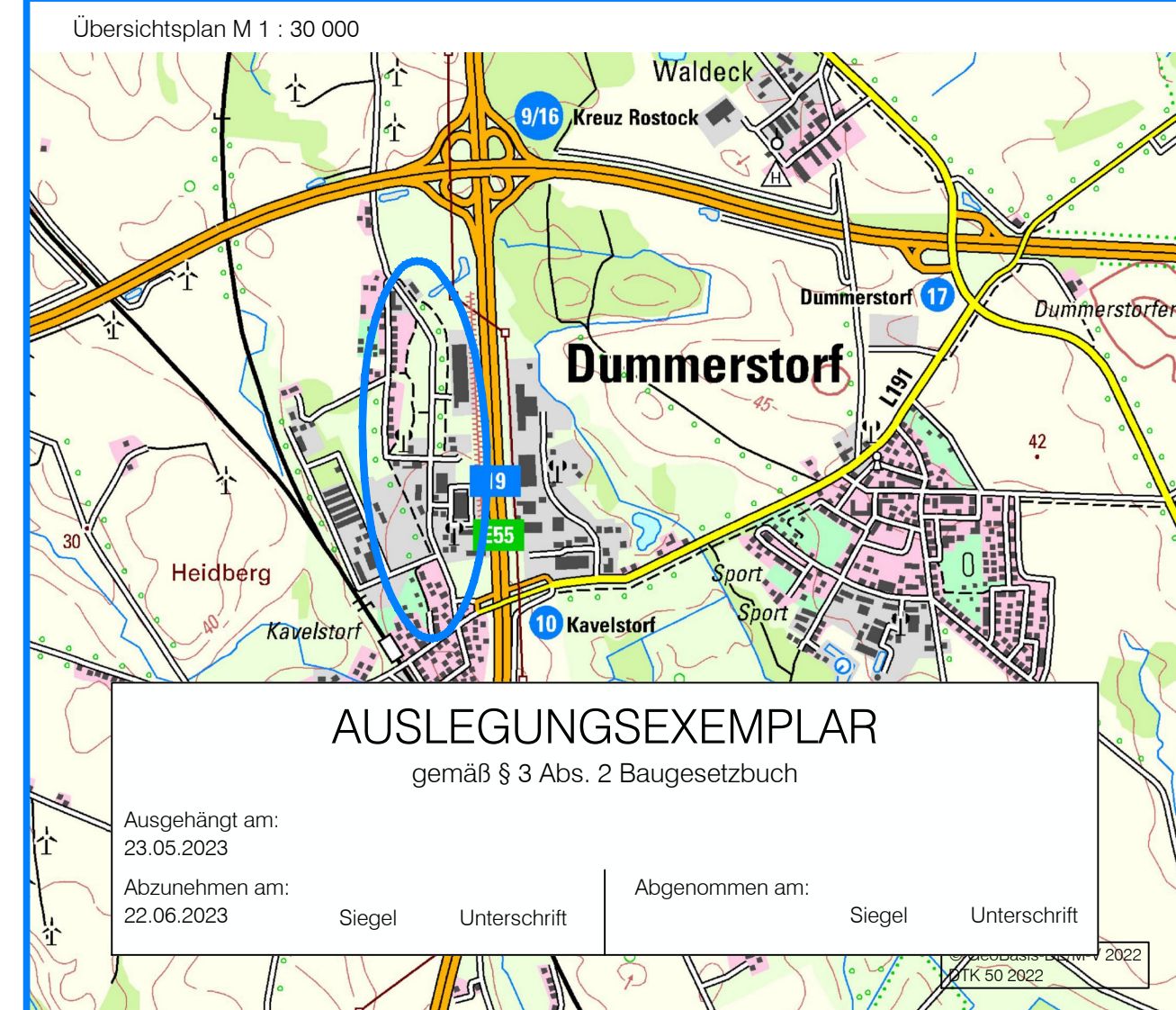
über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1B

für das Gebiet "Gewerbepark Kavelstorf",

betreffend die Fläche zwischen der Autobahn-Meisterei und dem
Pferdesport-Fachmarkt (zzt. Baustelle)

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 16.05.2023



Dummerstorf, (Siegel

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d

bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • wm@bsd-rostock.de

bsd
Reinhard Böhm · Ute Hoffmann
Katrin B. Kühn · Wilfried Millahn