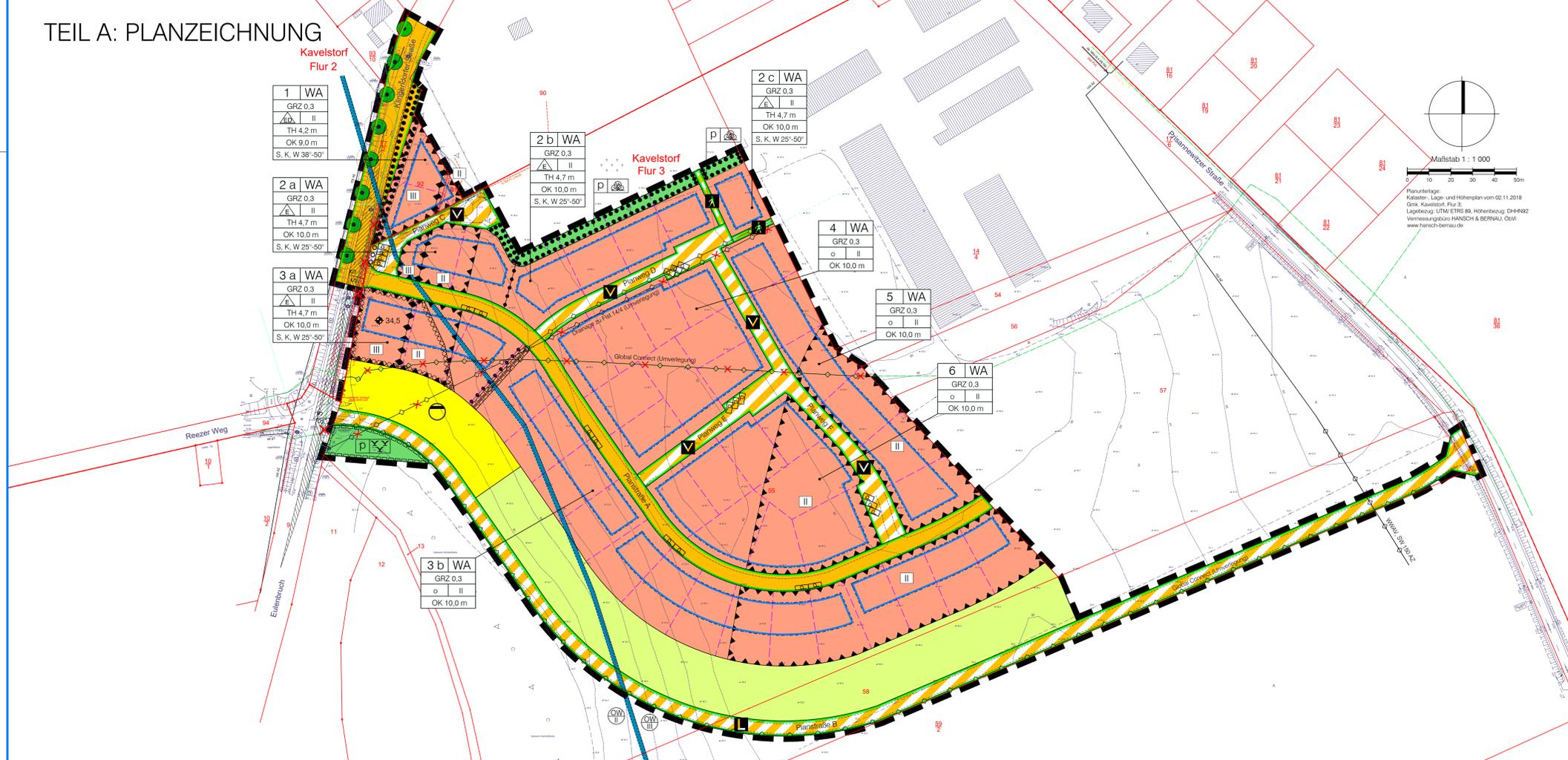


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 FÜR DAS WOHNGEBIET "KAVELSTORFER SÜDBLICK" IN KAVELSTORF

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 16.7.2021 (BGBl. I S. 2939), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet „Kavelstorfer Südblick“ in Kavelstorf, südlich des Friedhofs und östlich der Klingendorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 14.05.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.06.2019 und im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ am 15.06.2019 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich am 25.06.2019 und am 27.06.2019 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bis zum 05.07.2019 zu der Planung äußern.
4. Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum nach § 13 a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB und § 3.4 Plansig öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am und im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ am örtlich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum auf der Homepage der Gemeinde und im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ örtlich bekannt gemacht worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. 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.

Dummerstorf, (Siegel) A. Wechmann
Bürgermeister

Rostock, (Siegel) Hansch
ÖbVI

Dummerstorf, (Siegel) A. Wechmann
Bürgermeister

Dummerstorf, (Siegel) A. Wechmann
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauartungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1. 1, 4.1) (§§ 1 (3), 4 BauNV)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNV)

Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.2)

OK 10,0 m Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße

TH 4,7 m Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Straße

TH 5,5 - 7,0 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straße

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 2 (6) LBAuO M-V)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNV)

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (sh. TF 2)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Zweckbestimmung:

verkehrsbenutzter Bereich

Fußgängerbereich

Landwirtschaftsweg

öffentliche Parkstände

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdisch (fortfallend)

unterirdisch (Neuverlegung)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Hier: Rückhaltung / Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

naturbelassenes Feuchtwäldchen, privat

Gehölzsaum, privat

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindung für die Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 19 NatSchAG M-V)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Aufschüttungen mit Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche in Meter nach DHHN 92 (vgl. Teil B Nr. 4.1) (§ 9 (1) Nr. 16 c, 17 i. V. m. (3) BauGB)

Mit Leitungsrecht zugunsten Drainage / Niederschlagswasser zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Verkehrslärm; bauliche Vorkehrungen entsprechend Lärmpegelbereich (sh. Teil B Nr. 3.2, 3.3) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Vorgabe der zulässigen Dachform auf Hauptgebäuden

Hier: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V)

Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden als Mindest- und Höchstmaß (gilt nicht für Garagen/Carports und Nebengebäude) (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Hier: Trinkwasserschutzzone II/III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“ (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 (2) LWaG M-V)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Zu rodende Einzelbäume, die gesetzlich geschützt sind (Ausnahme- bzw. Befreiungsvorbehalt gem. § 19 NatSchAG M-V)

Sichtfläche (vgl. RASI 06, Pkt. 6.3.9.3)

unverändliche Vormerkung der vorgesehenen Straßenführung

Unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen (hier: WWAV, TW DN 150 AZ)

HINWEISE:

A Die Nutzungsaufgabe auf den Flurstücken 14/4 und 54 gem. TF 3.1 ist durch vertragliche Vereinbarung vom zwischen der Gemeinde Dummerstorf und der Agrar GmbH Kavelstorf gesichert.

B Die DIN 4109-1 ist beim Bauamt der Gemeinde Dummerstorf im Rathaus, 18196 Dummerstorf, Griebnitz Weg 2 einsehbar (vgl. TF 3.2).

C Bzgl. der im Zusammenhang mit den Anbindungen der Planstraßen A und B zu rodenden 3 Einzelbäume wird auf die Bestimmungen des § 19 NatSchAG M-V verwiesen. (Eine Befreiung nach § 19 (2) NatSchAG-V wurde beantragt.)

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNV)

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNV mit der Maßgabe, dass

- die gem. § 4 (2) BauNV vorgesehenen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke unzulässig sind,

- nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) BauNV nur in den Baugebieten WA 1, 2 a, 3 a zulässig sind und

- die als Ausnahme vorgesehenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

Die aufschiebende Bedingung gem. TF 3.1 ist zusätzlich zu beachten. (§ 1 (3), (5), (6) BauNV)

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNV)

1.2.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBAuO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstücksschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück. Eine abweichende Bezugshöhe kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die natürlich anstehende Geländeoberfläche des Baugrundstücks im Mittel mehr als 0,5 m über dem Anschlusspunkt liegt. (s. a. TF 4.1)

1.2.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade

1.2.3 Für Dachaufbauten (stehende Sackfenster, Frontispiz) bis zu einer Gesamtbreite je Dachseite von 60 % der zugeordneten Fassadenbreite ist die festgesetzte Traufhöhe unbeachtlich.

Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden, Loggien, Gebäudeterrassen), sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindesttraufhöhe unbeachtlich.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (2) BauNV)

2.2 Für die Errichtung ebenerdig angebauter Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNV sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNV, die Gebäude sind, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Planstraßen im Geltungsbereich zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNV bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNV)

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 aufschiebende Zulässigkeitsbedingungen: (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

3.1.1 Innerhalb der für bauliche Lärmvorsorge festgesetzten Flächen der Baugebiete WA 1, 2 a, 3 a sowie WA 3 b, 5 und 6 sind Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafsäle, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung und dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich (LPB) so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße entsprechend für die LPB bzw. III gem. Nr. 7.1 der DIN 4109-1 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße auf Grund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionsituation) ein maßgeblicher Außenlärmpiegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpiegel für die lärmabgewandten Gebäudeselten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

3.1.2 Im ausgewiesenen Lärmpegelbereich III der Baugebiete WA 1, 2 a, 3 a sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten (Ost-/Seite) zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind aktive schalldämmende Lüftungsanlagen erforderlich.

3.1.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBAuO M-V)

4.1 Die innerhalb der Flächen für Aufschüttungen (WA 3a) festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche (34,5 m DHHN 92) ist als Geländeoberfläche nach § 6 (4) LBAuO M-V zu verstehen. Sie gilt hier - abweichend von TF 1.2.1 - als Bezugshöhe für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen. Die festgesetzte Aufschüttung wird abweichend von § 6 (1) LBAuO M-V ohne eigene Abstandsflächen zugelassen.

4.2 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

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

empfohlene Straßenquerschnitte (M. 1:100)

Planstraße A

Planstraße B

Planstraßen C - F

Klingendorfer Straße (Ergänzung Gehweg)

Kfz - Kraftfahrzeuge

R - Radfahrer

F - Fußgänger

P - Parken

B - Bankett

Privatgrund öffentlicher Raum Privatgrund

Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 23

für das Wohngebiet „Kavelstorfer Südblick“ in Kavelstorf,

südlich des Friedhofs und östlich der Klingendorfer Straße

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 31.08.2021, erg. 27.09.2021

Übersichtsplan M 1:10 000

© Hansch und Universität Rostock (CC BY 4.0)

Dummerstorf, (Siegel) A. Wechmann

Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn

Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d

bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59