VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2021 LGLN
Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Rostock

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ____________). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Güstrow, den ____________

(Öff. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Autohof Hechtschwanz" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

(Diercks)
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Dobbin-Linstow hat in ihrer Sitzung am ____________ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Autohof Hechtschwanz" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____________ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dobbin-Linstow, den ____________

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung Dobbin-Linstow hat in ihrer Sitzung am ____________ dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Autohof Hechtschwanz" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____________ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Autohof Hechtschwanz" und die Begründung haben vom ____________ bis einschließlich ____________ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlegen auf der Homepage der Gemeinde Dobbin-Linstow zur Verfügung gestellt.

Dobbin-Linstow, den ____________

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Dobbin-Linstow hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Autohof Hechtschwanz" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____________ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dobbin-Linstow, den ____________

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Autohof Hechtschwanz" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____________ im „Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Autohof Hechtschwanz" ist damit am ____________ rechtsverbindlich geworden.

Dobbin-Linstow, den ____________

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Autohof Hechtschwanz" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dobbin-Linstow, den ____________

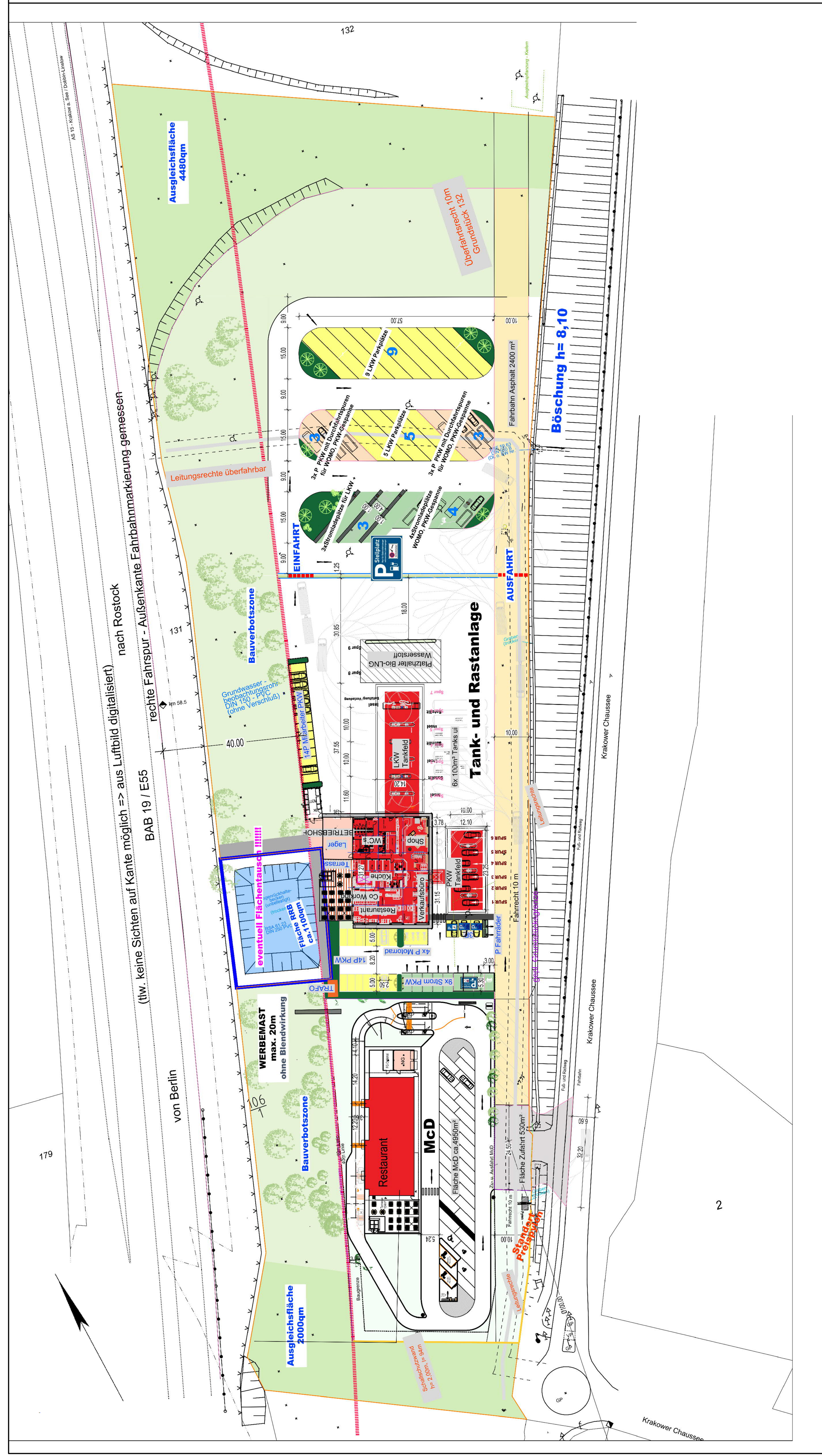
Bürgermeister

A - PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1.000

B - VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

a) Lageplan Maßstab 1 : 1.000



Frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Dieser Plan wurde in der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 im Internet eingestellt.
Dieser Plan hat in der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 öffentlich ausgelegen.
Dieser Plan wurde in der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

A - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet „Autohof" dient der Unterbringung einer Tankstelle, einem Shop mit Bistro und der sonstigen zugehörigen und ergänzenden Anlagen sowie einem Fastfood-Restaurant.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- eine Tankstelle,
- ein Restaurant mit Shop und Sanitäreinrichtungen,
- Büro- / Verkaufsräume,
- Lager und sonstige Räume als Bestandteil der Betriebe
- ein Betriebshof,
- ein Fastfood-Restaurant,
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- ein max. 20 m hoher Werbepylon mit 3-seitiger Werbefläche ohne Blendwirkung,
- Schallschutzwände,
- Photovoltaikanlagen.

2. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plangebiet vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Erschließung benachbarter Grundstücke festgesetzt. Begünstigt werden die jeweiligen Flächeneigentümer. Die Fläche muss für die vorgenannten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Für die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes ergibt sich maximal der Lärmpegelbereich V (< 75 dB). Damit besteht an die Außenbauteile für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume eine Anforderung an das Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,ges} \leq 40$ dB.

4. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(werden im Verfahren ergänzt)

5. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Der nebenstehende Vorhaben- und Erschließungsplan von der VISKA Real Estate GmbH & Co. KG, Rudolf-Diesel-Str. 1, 27374 Visselhövede, ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

a) Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan)
b) Vorhabenbeschreibung

B - VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

b) Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger, die VISKA Real Estate GmbH & Co. KG, Rudolf-Diesel-Str. 1, 27374 Visselhövede, beabsichtigt, in Linstow in dem Bereich zwischen der Autobahn A 19, nördlich der Straße Hechtschwanz und westlich der Krakower Chaussee eine Tankstelle mit Versorgungseinheiten sowie einem Fastfood-Restaurant zu errichten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 130 (vollständig) und 1 (teilweise) der Flur 6 in der Gemarkung Linstow.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Autohof Hechtschwanz" und regelt die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen. Die Lage des Vorhabens und die Erschließung ergeben sich aus dem Lageplan, in dem die baulichen Anlagen und die Außenanlagen dargestellt sind.

Im nördlichen Bereich ist eine Tankstelle, die 24 Stunden pro Tag genutzt werden kann, geplant. Neben einem östlich angeordneten PKW-Tankfeld ist nördlich ein LKW-Tankfeld vorgesehen, an das ein Bereich für die Betankung mit Bio-LNG Wasserstoff angrenzt. Die Betankungsspuren werden mit einem Tankstellendach überdeckt. Es werden unterirdische Tanks für Kraftstoffe und AdBlue® eingelagert.

Daneben sind ein Restaurant mit Shop sowie Büroräumen und Lager sowie sonstige Räume als Bestandteil des Betriebes vorgesehen. Stellplätze für LKW sowie Wohnmobile und PKW-Gespanne sind im nördlichen Bereich vorgesehen. 7 Stellplätze sind als Stromladeplätze vorgesehen. Stellplätze für PKW und Motorräder, einschließlich E-Ladesäulen, sollen südlich des Gebäudekomplexes der Tankstelle berücksichtigt werden. Mitarbeiterstellplätze sind separat im westlichen Bereich des Gebäudekomplexes der Tankstelle vorgesehen. Stellflächen für Fahrräder sind am östlichen Rand der Parkplatzfläche für PKW geplant.

Auf einem Betriebshof werden Tankwagen für die Auslieferung von Heizöl und Dieselkraftstoff an landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und private Kunden stationiert.

Im südlichen Bereich ist die Errichtung eines Fastfood-Restaurants mit sonstigen Räumen als Bestandteil des Betriebes und Stellplätzen vorgesehen. Um Schallimmissionen, die auf die vorhandenen Nutzungen im südöstlichen Bereich einwirken können, zu vermeiden, wird entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine 2,0 m hohe und 94 m lange Schallschutzwand vorgesehen.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt von der Krakower Chaussee (L 204).

Am westlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche soll ein maximal 20 m hoher Werbepylon mit einer 3-seitigen Werbefläche ohne Blendwirkung errichtet werden.

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers soll so weit wie möglich durch Versickerung erfolgen.

Dobbin-Linstow, den

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(orange Fläche)	**Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, hier Autohof**

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	**Grundflächenzahl, Höchstmaß** (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)
I	**Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß**

3. Baulinien, Baugrenzen

(blaue Linie)	**Baugrenze**

4. Verkehrsflächen

(gelb-orange Fläche)	**Straßenverkehrsflächen, öffentlich**

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(grüne Fläche)	**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

6. Sonstige Planzeichen

(schwarze Strichlinie)	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
(punktierte Linie)	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastete Flächen sowie dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks Flurstücks-Nr. 132**

7. Nachrichtliche Übernahme

(Schraffurlinie)	**Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** **Hier: Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellsten Fassung, auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuellsten Fassung und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der aktuellsten Fassung hat der Rat der Gemeinde Dobbin-Linstow diesen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Autohof Hechtschwanz"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil A) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) **als Satzung** sowie die Begründung **beschlossen**.

Dobbin-Linstow, den ____________

Bürgermeister

HINWEISE

Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der A 19 (gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG))

1.1. Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 40 m vom Fahrbahnrand der A 19) sind bauliche Anlagen in Form von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig.

1.2. Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 100 m vom Fahrbahnrand der A 19) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

GEMEINDE DOBBIN-LINSTOW

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AUTOHOF HECHTSCHWANZ"

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

- Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB -

Stand: 16.08.2024