

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Beselin"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1250



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)

- SO Sonstiges Sondergebiet Forschungseinrichtung (§ 11 BauNVO)
- GE 1 Gewerbegebiet mit flid. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GH maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung - Anliegerweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Regenrückhaltebecken - öffentlich
- Ausgleichsflächen, öffentlich
- Verkehrsgrün, öffentlich

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- künftig fortfallend
- Böschung
- Bemaßung
- Höhenpunkte
- Straßenquerschnitt
- 30 m Waldabstandslinie

3. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzzone III der Warnow

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

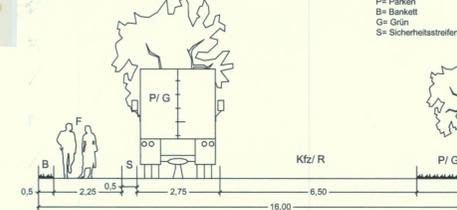
Ergänzung der Planzeichenerklärung

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

- Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken

Straßenquerschnitt

Angaben in m



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen sowie § 68 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-0) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf vom 22.07.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Beselin" für den rd. 13,7 ha großen nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes Beselin (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kessin), im Nordwesten reichend bis zum Lüt Moor und zum Mümmelken Soll, begrenzt im Nordosten von der Landestraße 191, im Südosten von weiteren Gewerbebetriebsflächen des B-Planes Nr. 3 sowie im Südwesten von Acker- und Waldflächen, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8, 11, 16 - 19 BauNVO)**
1.1 Die festgesetzten Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten ausnahmsweise zulässig.
1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Forschungseinrichtung" sind wissenschaftliche Einrichtungen und Institute mit Labors, Büros, Betriebswohnungen und den zugehörigen Versorgungsanlagen zulässig.
1.3 Betriebswohnungen sowie dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienende bauliche Anlagen sind innerhalb des 30 m - Waldabstandsstreifens unzulässig. **Über Ausnahmen entscheidet die Landesoberbehörde.**
1.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Forschungseinrichtung" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8, in den GE 1, 2 und 4 bis zu einer GRZ von max. 0,8 und in GE 3 bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden.
1.5 Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Bezugspunkt die Höhe von 42,0 m ü.N.H. festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Entlüftungsanlagen von Filter- und Klimaanlagen dürfen die zulässige Firsthöhe nicht bis zu 2,5 m überschreiten.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
2.1 In den Gewerbegebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudeanlagen mit mehr als 50,0 m zulässig.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig; Grundstückseinfriedungen und Strauchreihen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltender Baumbestand mit einer Kronensatzhöhe von über 2,5 m.
- Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Zwischen öffentlicher Fahrbahn und Grundstücksflächen gelegene Parkstreifen, Geh- und Radwege sowie Verkehrsgrünflächen dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)**
5.1 Die Flächen innerhalb der umgrenzten Flächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Mümmelken Soll und Lüt Moor) sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Flächen um das Mümmelken Soll herum innerhalb des Geltungsbereichs sind als Dauergrünland herzustellen bzw. zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften.
5.2 Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume und vorhandene Gehölze innerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgestorbene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
5.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
5.4 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrstufig aufgebaute, fünfjährige Hecke zu entwickeln. Es sind Sträucher ausschließlich heimischer Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.5) im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle 25 m ist in die Hecke ein überschaltiger gem. Pflanzliste einheimische Bäume (Pkt. 6.5) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzgröße werden für Sträucher 60 - 100 cm und für Heister 150 - 175 cm festgesetzt.
5.5 Pflanzliste einheimische Sträucher: Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Einflügeliger Weidens (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).
Pflanzliste einheimische Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).
5.6 An den festgesetzten Stellen entlang der Planstraße sind einheitlich Winterlinde (Tilia cordata) oder Stieleiche (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 16-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.7 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist das Bilanzierungsdefizit aus dem Bebauungsplan Nr. 11 von 20.818 Punkten mit dem Ökotoiko der Gemeinde Dummerstorf zu verrechnen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)**
6.1 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung begrünt und mit einer Umkleekabine zu versehen.
6.2 Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.
6.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6.4 Es wird auf § 64 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß und richtig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Zufahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landestraße 191 bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaulastträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Gustrow, Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 FStBG).

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzone wurden durch den Beschluss-Nr. 54-10/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirksamts Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der Schutzverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 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 gegenseitigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschutzes verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Altlastbehörde des Landesamtes Bad Döberitz wird hingewiesen.

Stadt- und Regionalplanung

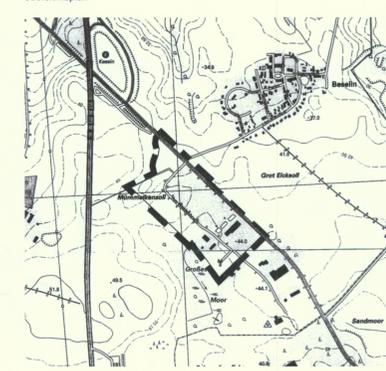


Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung der Gemeinde Kessin, Lage- und Höhenpläne Vermessungsbüro Mantthey und Schmidt, 1993/1998, Rostock; eigene Erhebungen

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 11 wurde am 07.09.2010 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" am 15.10.2010 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 30.05.2011 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.06. bis zum 15.07.2011 durch 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 der Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme auf dem Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, die Begründung dazu einschließlich Umweltverträglichkeitsstudie sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 23.11. bis zum 23.12.2011 während der Dienstzeiten im Rathaus Dummerstorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht freistricke abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 15.11.2011 durch Veröffentlichung "Dummerstorfer Amtsanzeiger" bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie der Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.11.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 31.12.2011 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstäblich, die rechtsverfügbare Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 21.08.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.08.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2012 gebilligt.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 28.11.2012, Az.: 64-1-10, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2012 erfüllt. Die Unterschriften sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom Az.: bestätigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 15.04.2013 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 (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 ist mit Ablauf des 15.04.2013 in Kraft getreten.

Übersichtplan



SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Beselin"

für den rd. 13,7 ha großen, nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes Beselin (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kessin), im Nordwesten reichend bis zum Lüt Moor und zum Mümmelken Soll, begrenzt im Nordosten von der Landestraße 191, im Südosten von weiteren Gewerbebetriebsflächen des B-Planes Nr. 3 sowie im Südwesten von Acker- und Waldflächen

Satzungsbeschluss

21.08.2012

