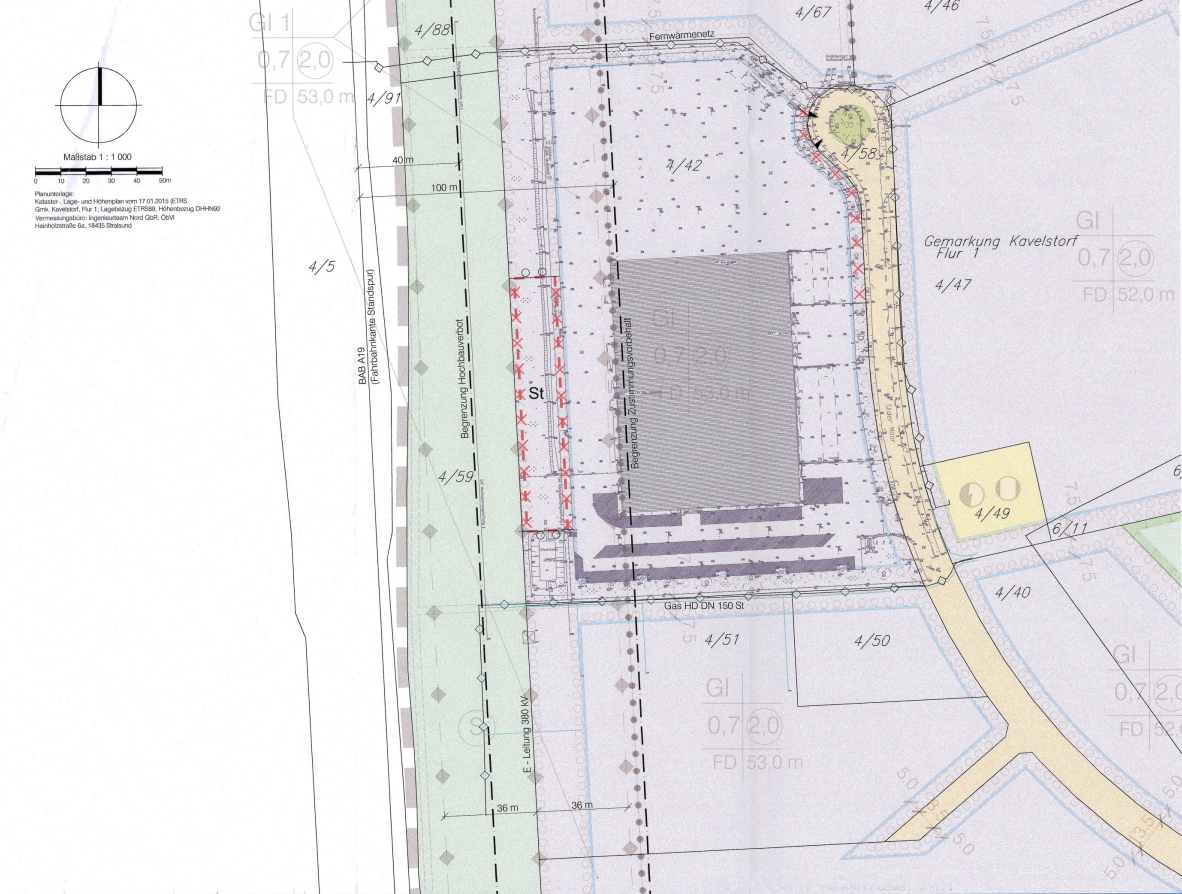


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1A DER EHEM. GEMEINDE KAVELSTORF FÜR DAS GEBIET "GEWERBEPARK KAVELSTORF NEU GRIEBNITZ"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Gegenstand der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die in Teil B (Text) blau hervorgehobenen Festsetzungen. Schwarz abgetruckt sind die Textfestsetzungen des Ursprungsplans; sie sind nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans.

- Bei einer auszuweisen bis zur GRZ 0,8 möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl sind Ausgleichsmaßnahmen wie Pflanzung von zusätzlichen Bäumen, Fassadenbegrünung etc. erforderlich.
(Pro 5 % Überschreitung 1 hochstammiger Baum/500 m² Grundstück oder 15 % Begrünung der Betriebsgebäudefassaden)
Auf dem Flurstück 4/42 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darüber hinaus bis zu einer GRZ von 0,82 überschritten werden, wenn diese weitere Überschreitung durch eine flächengleiche Entsigelung an anderer Stelle ausgeglichen wird.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - mit Ausnahme der gem. Teil A festgesetzten Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Stellplätze und Garagen unzulässig.
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO
- Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
§ 8 (1) BauO M.-V.
- Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (einschließlich geführter Fußwege max. 3,00 m, Grundstückszufahrten max. 12,00 m, im GI-Gebiet 5,00 m Breite bzw. in Teil A festgesetzte Einfahrtbereiche) entsprechend der Planziele im Grünordnungsplan zu begrünen.
(1) Pflanzgebot, in Gruppen 2-8 Stück je Art, mind. 4 Arten)
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Grundstückszufahrten sind bei zwei unmittelbar benachbarten Betriebsgebäuden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu einer zusammenzufassen, wenn diese nicht weiter als 10,00 m an der engsten Stelle voneinander entfernt sind.
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von max. 1,80 m und innerhalb des anzulegenden Grünstreifens zulässig.
§ 86 (1) Nr. 4 LBauO M.-V.
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind, wenn keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen sind, mind. 3,00 m breite, zu öffentlichen Verkehrsflächen 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 Vorhabenrealisierung zwingend erforderlich und für die ökologischen Belange tragbar ist und an anderer Stelle die Grenzbegrenzung entsprechend erweitert wird.
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Gebäude sind in rotem Ziegelmauerwerk und anderen Baustoffen roter bzw. brauner Färbung ausnahmsweise in grauer Farbe zu errichten. Aus gestalterischen Gründen sind untergeordnete gliedernde Teile in dunkelgrüner oder dunkelbrauner Färbung möglich. Bei Bauwerken mit Wänden über 10,00 m Gesamthöhe sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 10,00 m Entfernung, bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 20,00 m bei Betriebsgebäuden einzubringen.
§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M.-V.
- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufhöhe bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechselrichteranlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.
§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M.-V.
- Ausnahmen von der max. zulässigen Gebäudehöhe sind im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess zwingend erforderlich ist und die Überschreitung nur einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z. B. Schornsteine und Silos) betrifft.
§ 18 BauNVO
- Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 6 Erststellplätze zu begrünen. Das auf die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen/Stellplätze (Flst. 4/42) entfallende Anpflanzgebot ist außerhalb der 380 kV-Stromtrasse zu realisieren.
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebseigene Abfälle ist Wasserabnutzung in Zisternen oder offenen, natürlich geformten Speicherbecken zu betreiben. Eine Speicherung von 2 % der jährlichen Niederschlagsmenge pro m² Dachfläche - ab 1.000 m² Gesamtdachfläche pro Grundstück (bis zu 200 m², ansonsten mind. 5 m²) ist vorzunehmen. Gemeinsame Speicherbecken mehrerer Eigentümer in der zu beplantenden Fläche sind möglich.
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Innerhalb des GI 1-Bereiches sind generell nur Stellplätze und sonstige ebenerdige Anlagen allgemein zulässig. Abweichend davon ist in der GI 1 - Fläche innerhalb der Baugrenze auf dem Flst. 4/42 auch die Errichtung eines angebauten Betriebsgebäudes mit einer Höhe bis 48 m N+NN zulässig. Der GI 2-Bereich darf nur dann im Sinne des GI 1-Bereiches genutzt werden, wenn das primär geltende Pflanzgebot ersatzweise auf der westlich benachbarten Fläche realisiert wird.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (4) BauNVO, § 9 FStGB
- Im Sichtdreieck sind bauliche Anlagen und Bepflanzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnhöhe zulässig.
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Zum Zwecke des Eingriffs ist in der nördlich festgesetzten Ausgleichsfläche eine Fluchtfläche im Nahbereich des Zerngrabs anzulegen und das Umfeld standortgerecht zu bepflanzen. In der südöstlich gelegenen Ausgleichsfläche ist das Draaengebiet zu verschließen und standortgerechte Anpflanzungen in linearer Form vorzunehmen.
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 86 LBauO M.-V.)

Siehe Festsetzungen: 3.6, 8, 9

FD Flachdach

HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS:

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb der einzelnen Flächen gelten die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TGL 43850 und DVGW W 101.

Im Freizeitspielbereich der 380 kV-Stromleitung (ca. 50 m Abstand zur Achse) sind die „Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freizeitspielbereich“ zu beachten. Anfragen zur Erörterung von Zustimmung sind an die VEG Energie Energiewerke AG (Tel.: 03843 285261) zu richten.

Zum Ausgleich der gem. Textfestsetzung Nr. 1 auf dem Flurstück 4/42 zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche und entsprechend dem vorzulegenden Bauantrag v. 29.04.2015 wurde in einem städtebaulichen Vertrag eine Entsigelungsmaßnahme über 421 m² auf dem Flst. 144/2 der Flur 2, Gmk. Dummerstorf (einem Trockenwerk Dummerstorf) vereinbart.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbaurechtsverordnung (LBauO M.-V.) vom 18. April 2006 (GVBl. M.-V. S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M.-V. S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 26.05.2015 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1A der ehemaligen Gemeinde Kavelstorf für das Gebiet „Gewerkepark Kavelstorf Neu Griebnitz“ betreffend das Betriebsgrundstück in Dummerstorf, Slider Moor 9 östlich der Bundesautobahn A19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFG beteiligt worden.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis einschließlich zum 23.03.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Planänderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird, wo die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planänderung unterrichten kann, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können und dass nicht freigezeichnete abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 16.02.2015 und im „Dummerstorf Anzeiger“ am 15.02.2015 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit ihm nur Erwiderungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die festgestellte abgegebene Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.05.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.05.2015 gebilligt.

Dummerstorf, 25.05.2015

Wiedmann
Bürgermeister

Dummerstorf, 07.06.2015

Schönemann
OBM

Dummerstorf, 10.06.2015

Wiedmann
Bürgermeister

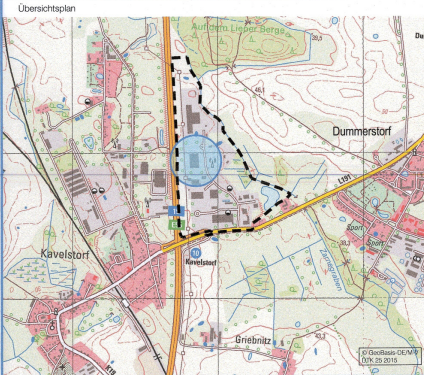
Dummerstorf, 16.06.2015

Wiedmann
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock
über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1A der
ehem. Gemeinde Kavelstorf
für das Gebiet „Gewerkepark Kavelstorf Neu Griebnitz“,
betreffend das Betriebsgrundstück in Dummerstorf, Slider Moor 9 östlich der
Bundesautobahn A19

SATZUNG

Bearbeitungsstand: 12.05.2015



Dummerstorf, 10.06.2015

Wiedmann
Bürgermeister

