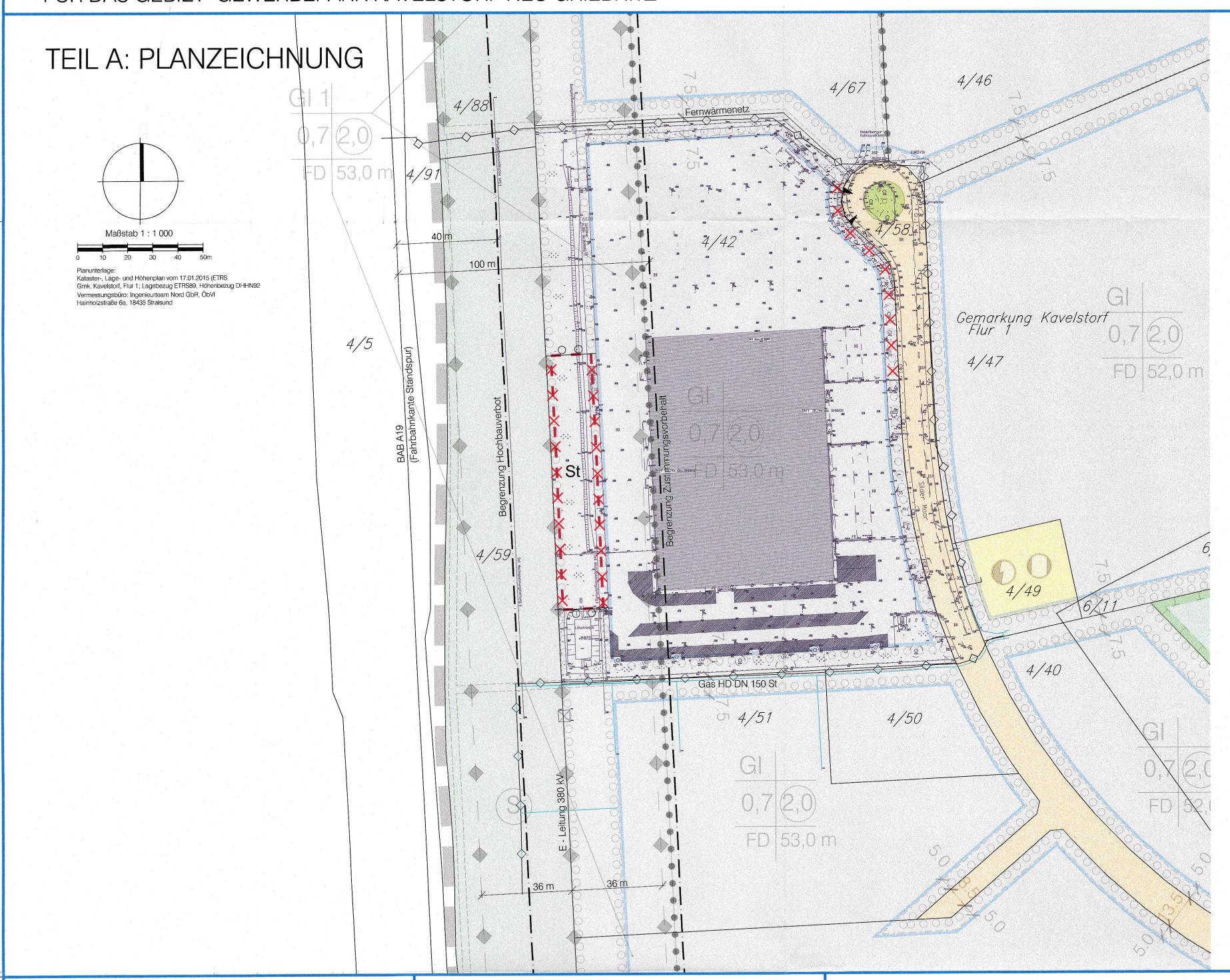
# SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

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



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI, I.S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI, I.S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gegenstand der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die in Teil A (Planzeichnung) schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgeschwächt hinterlegte

Planzeichen	Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUN	GEN
ART DER BAUL	ICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GI 1	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
MASZ DER BAU	ULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2,0	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,7	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GR	Grundfläche
53,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN
BAUWEISE, BA	ULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Flachdach

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

FD

Straßenverkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und

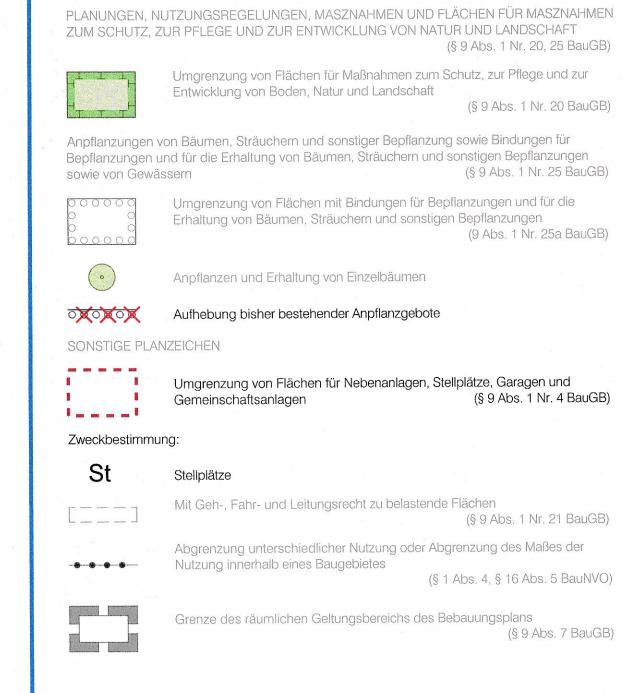
Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen



Elektrizität



(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



GRÜNFLÄCHEN

Zweckbestimmung:

öffentliche Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

auch § 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. § 9 (6) BauGB und § 9 (1) FStrG

#### II. KENNZEICHNUNGEN vorhandene Höhe nach DHHN 92 (NHN) vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung vorhandene hochbauliche Anlage (nicht flächendeckend erfasst) vorhandene Hauptversorgungsleitung oberirdisch hier: 380 kV-Stromtrasse mit Freihaltezone unterirdisch; hier: Gas-Hochdruckleitung DN 150, Fernwärme-Hauptleitung (Lage ungenau; im Planbereich sind weitere unterirdische Leitungssysteme Begrenzung der Flächen mit Hochbauverbot bzw. Zustimmungsvorbehalt

### TEIL B: TEXT

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

Bei einer ausnahmsweisen bis zur GRZ 0,8 möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl sind Ausgleichsmaßnahmen wie Pflanzung von zusätzlichen Bäumen, Fassadenbegrünung etc. (Pro 5 % Überschreitung: 1 hochstämmiger Baum/500 m² Grundstück oder 15 % Begrünung der

Betriebsgebäudenfassaden) 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 Entsiegelung an anderer Stelle aus-

§ 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 - sind Stellplätze und Garagen unzulässig. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (selbständig geführte Fußwege max. 3,00 m, Grundstückszufahrten max. 12,00 m, im Gl-Gebiet 5,00 m Breite bzw. in Teil A festgesetzte Einfahrtbereiche) entsprechend der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu begrünen.

(1 Pflanze/m², in Gruppen 2-8 Stück je Art, mind. 4 Arten)

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Grundstückszufahrten sind bei zwei unmittelbar benachbarten Betriebsgeländen 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 Vorhabensrealisierung zwingend erforderlich und für die ökologischen Belange tragbar ist und an anderer Stelle die Grenzbegrünung entsprechend erweitert

§ 9 (1) Nr. 25.a 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 dunkelblauer Färbung möglich. Bei Bauwerken mit Wänden über 10,00 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 10,00 m Entfernung, bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 20,00 m bei Betriebsgebäuden einzubringen.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.

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 Silotürme), betrifft. § 18 BauNVO

Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 6 Einstellplätze 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. 25.a BauGB

12. Zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebsinterne Abläufe ist Wasserbevorratung in Zisternen oder offenen, natürlich gestalteten Speicherbecken zu betreiben. Eine Speicherung von 2 % der jährlichen Niederschlagsmenge pro m² Dachfläche - ab 1.000 m² Gesamtdachfläche pro Grundstück (bis zu 200 m³, ansonsten mind. 5 m³) ist vorzunehmen. Gemeinsame Speicherbecken mehrerer Eigentümer in der zu bepflanzenden Fläche sind möglich.

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 NHN 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 FStrG 14. Im Sichtdreieck sind bauliche Anlagen und Bepflanzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

15. Zum Zwecke des Eingriffs ist in der nördlich festgesetzten Ausgleichsfläche eine Feuchtfläche im Nahbereich des Zarnegrabens anzulegen und das Umfeld standortgerecht zu bepflanzen. In der südöstlich gelegenen Ausgleichsfläche sind alte Drainageleitungen 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

Fahrbahnoberkante zulässig.

FD Flachdach

HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES:

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 Freileitungsbereich der 380 kV-Stromleitung (ca. 50 m Abstand zur Achse) sind die "Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich" zu beachten. Anfragen zur Erfordernis von Zustimmungen sind an die VEAG Vereinigte Energiewerke AG (Tel.: 03843 285261) zu richten.

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

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 23. 09. 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. 11. 2014 (BGBI. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBI. 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 "Gewerbepark Kavelstorf Neu Griebnitz", betreffend das Betriebsgrundstück in Dummerstorf, Silder Moor 9 östlich der Bundesautobahn A19, bestehend

aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG beteiligt

2. 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 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 16.02.2015 und im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" am 15.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.05.2015 geprüft. Das Ergebnis

5. 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, 28.05,2013

01.06. 2015

6. Der katastermäßige Bestand im Bereich der 3. Anderung des Bebauungsplans am 47.01.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt.



7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),



8. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans 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, sind durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.06.2015 und im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" am 15.06.2015 ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.06.2015 in Kraft getreten.



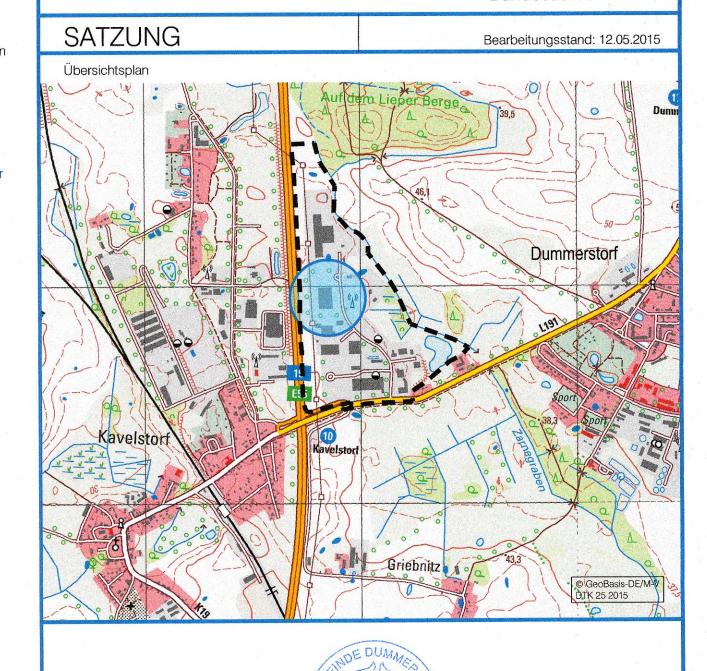


Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Dummerstorf

über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1A der ehem. Gemeinde Kavelstorf

für das Gebiet "Gewerbepark Kavelstorf Neu Griebnitz", betreffend das Betriebsgrundstück in Dummerstorf, Silder Moor 9 östlich der Bundesautobahn A19





Dipl. - Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-c bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

