# SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Beselin"



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

1. Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet Forschungseinrichtung (§ 11 BauNVO)

Gewerbegebiet mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

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

maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt

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

abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

/erkehrsflächen 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)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ausgleichsflächen, öffentlich

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen Erhalten von Bäumen

> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung 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)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

künftig fortfallend

Straßenquerschnitt

**— — —** 30 m Waldabstandslinie

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

Schutzgeb et für Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzzone III

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB) Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

Ergänzung der Planzeichenerklärung

Plangrundlagen:

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

Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken

#### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-0) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf vom 21.08.12 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 Lütt Moor und zum Mümmelken Soll, begrenzt im Nordosten von der Landesstraße 191, im Südosten von weiteren Gewerbegebietsflächen 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 (BGBI, I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichte-

rungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBI. I S. 466) 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8, 11,

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 § 8 Abs. 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungs-

stätten ausnahmsweise zulässig. 1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Forschungseinrichtung" sind wissenschaftliche Einrichtungen und Institute mit Labors, Büros, Betriebswoh-

nungen und den zugehörigen Versorgungsanlagen zulässig. 1.3 Betriebswohnungen sowie dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen 14.12 dienende bauliche Anlagen sind innerhalb des 30 m - Waldabstandsstreifens

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

1.5 Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Bezugspunkt die Höhe von 42,0 m.ü.HN festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Entlüftungsschächte von Filterund Klimaanlagen dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschrei-

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) In den Gewerbegebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50,0 m zulässig.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

Baumbestand mit einer Kronenansatzhöhe von über 25 m.

ten unterbrochen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht

überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender

4. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Zwischen öffentlicher Fahrbahn und Grundstücksflächen gelegene Parkstreifen, Geh- und Radwege sowie Verkehrsgrünflächen dürfen für Grundstückszufahr-

5. 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

(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a 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 Lütt 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 vorhandenen 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 abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodehaushub 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, fünfreihige 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 Überhälter 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

5.5 Pflanzliste einheimische Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (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 Winterlinden (Tilia cordata) oder Stieleiche (Quercus robur) mit einem Mindeststammum-

fang von 18-20 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 Ökokonto der Gemeinde Dummerstorf zu verrechnen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6.1 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern 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 § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig 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 Landesstraße 191 bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaulastträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow, Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 FStrG).

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes 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 "Schutzzonenordnung 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

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 gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 11 wurde am 07.09.2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" am 15.10.2010 erfolgt.

Dummerstorf, den 10 191

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 30.05.2011 beteiligt worden.



(3) 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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Dummerstorf, den 10,0912



(4) Die Gemeindevertretung hat am 01.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt

Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden



(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, die Begründung dazu einschließlich Umweltberieht 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht 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

gebnis ist mitgeteilt worden.



dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maß-

(7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffent-

(8) 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



(10)Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom

-Dummerstorf, den

schriften werden hiermit ausgefertigt.

(11)Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvor-

Dummerstorf, den/4.12.12

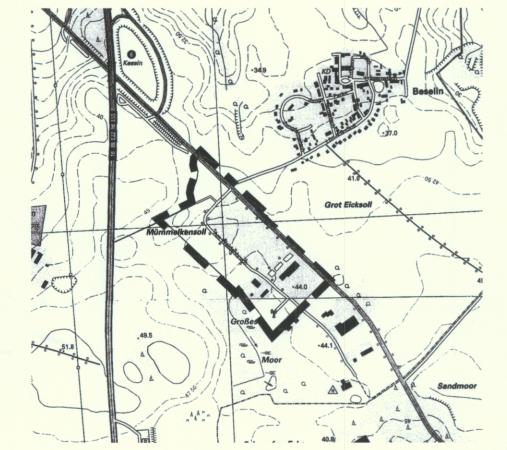
(12)Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 15.01.13 durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsnzeiger" bekannt gemacht 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 Erlöschen von

Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 11 ist mit Ablauf des 15.01. 13 in Kraft getreten.





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 Lütt Moor und zum Mümmelken Soll, begrenzt im Nordosten von der Landesstraße 191, im Südosten von weiteren Gewerbegebietsflächen des B-Planes Nr. 3 sowie im Südwesten von Acker- und Waldflächen

21.08.2012

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

Stadt- und Regionalplanung

Satzungsbeschluss