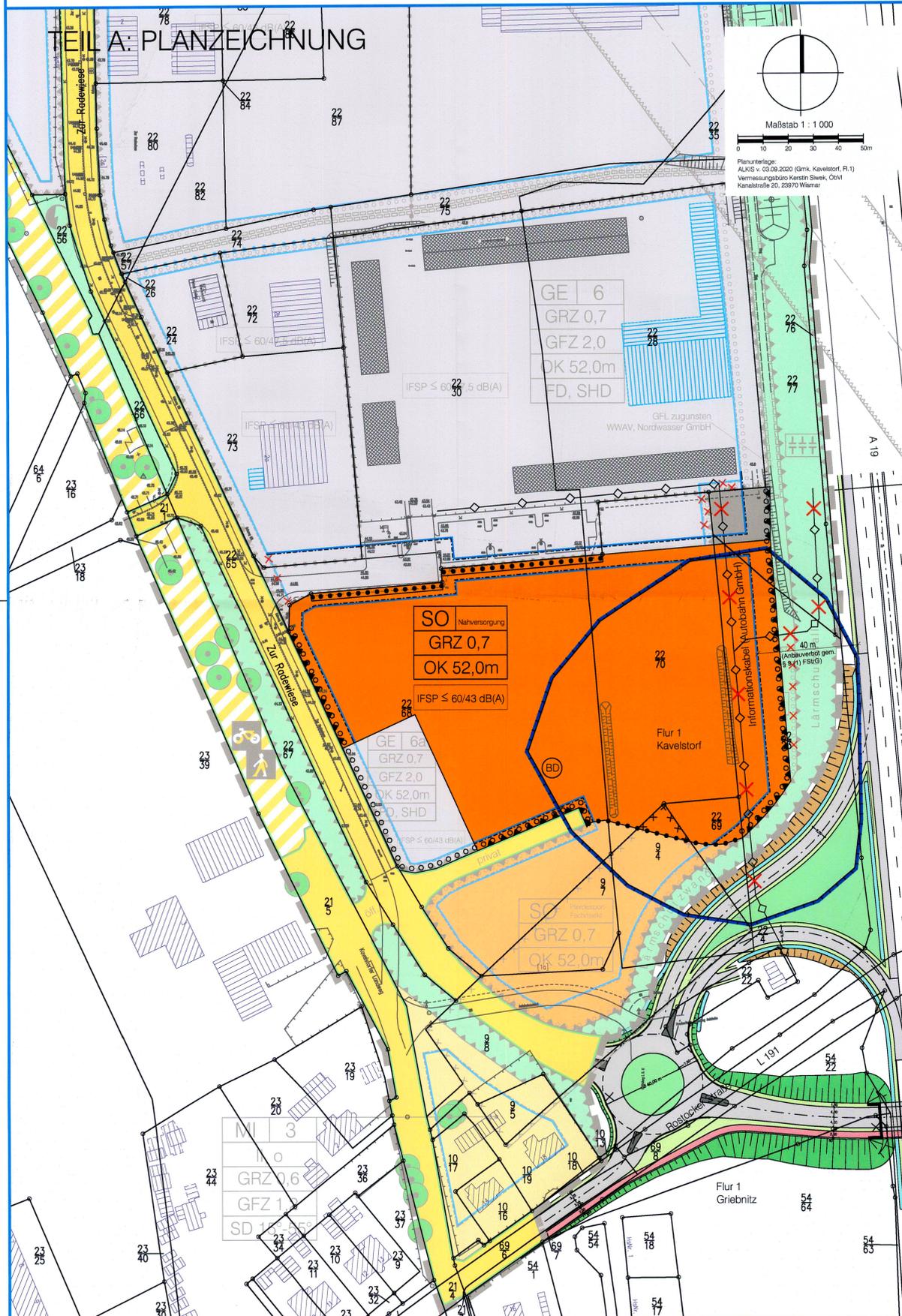


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1B FÜR DAS GEBIET "GEWERBEPARK KAVELSTORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 8), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 11.07.2023 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1B für das Gebiet "Gewerbepark Kavelstorf" westlich der BAB A19 und nördlich der K19 / Rostocker Str., betreffend die Fläche zwischen der Autobahn-Meisterei und dem Pferdesport-Fachmarkt (zzt. Baustelle), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- In Teil B des Bebauungsplans Nr. 1B „Gewerbepark Kavelstorf“
- werden die nachfolgenden Textfestsetzungen Nr. 12, 14 a eingefügt und
 - wird die Textfestsetzung Nr. 17 gestrichen.
12. Arbeiten zur Baufeldräumung müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Die Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Ein Maßnahmenbeginn oder eine Wiederaufnahme der Arbeiten außerhalb des o. g. Zeitraums ist nur nach einer Kontrolle des aktuellen Brutvogelbesatzes durch eine ökologische Bauleitung und Freigabe der Ergebnisse durch die untere Naturschutzbehörde zulässig.
- 14a. Das Sondergebiet "Nahversorgung" dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs.
- Zulässig sind
- ein Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche bis 2.000 m²
 - ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche bis 600 m²
 - ein Frischemarkt für regionale Produkte mit einer Verkaufsfläche bis 250 m² und
 - gastronomische Angebote (Erlebnisgastronomie) mit einer Verkaufsfläche bis 150 m².
- Darüber hinaus sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken. Die Gesamtverkaufsfläche darf 3.000 m² nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon können gestattet werden für periodisch wiederkehrend im Freigeleände aufgestellte Verkaufsstände für Frische- und regionale Produkte (Wochenmarkt) (§ 11 (2, 3) BauNVO)
17. Im Bereich des Baugebietes GE 6 sind Wand- und Fensterflächen der dem Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäude, entsprechend der Schallschutzklasse 3 (Schallschutzmaßnahmen 35-39 dB(A)) zu realisieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Hinweis:
Darüber hinaus gelten die Textfestsetzungen des Urplans sowie seiner 1. bis 5. Änderungen fort. Auf die fortgeltenden Festsetzungen Nr. 3 (nicht überbaubare Flächen), Nr. 7, 11 (Grünordnung), Nr. 9 (Werbeanlagen/Pylone) und Nr. 13 (Obergrenzen der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Tag- bzw. Nachtzeitraum) wird besonders hingewiesen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
7. 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 Grenzbegehung entschädigt wird. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
9. 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. Wechselrichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig. Als Ausnahme von den vgl. Größenbeschränkungen sowie von der festgesetzten Bauhöhe und den überbaubaren Grundstücksflächen können Werbeflyer bis zu einer Höhe von 74 m ü. NHN (ca. 30 m ü. G.) auch außerhalb der festgesetzten Werbeflyerzone als Gemeinschaftsanlage mehrerer Unternehmen zugelassen werden, wenn die an einem Pylon angebrachten Werbeträger in der Ausführungsart ähnlich sind, eine Kantenlänge von jeweils 5 m nicht überschreiten und wenn die werbliche Information in einfacher, piktorarmer Gestaltung vermittelt wird. In einem Abstand von ≤ 100 m zum Fahrbahnrand der Autobahn darf die Ausnahme nur gestattet werden, wenn Bedenken i. S. v. § 9 (3) FStrG nicht bestehen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO und § 83 (1) Nr. 1 BauO M-V)
11. Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 5 Einstellplätze zu begrünen. Die festgesetzten Anpflanzungen dürfen auch an anderer Stelle ausgeführt werden. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
13. Innerhalb der GE-, SO- und MI- Flächen dürfen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Tag- bzw. Nachtzeitraum nicht überschritten werden (IFSP ≤ 11 / 10 dB(A)). Werden durch ein Vorhaben die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht eingehalten, kann im Einzelfall ein Vorhaben als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Anforderungen der TA-Lärm unter Berücksichtigung der kritischen Immissionsorte im benachbarten WA-Gebiet eingehalten werden und dabei sichergestellt ist, dass nach dem Stand der Lärminderungstechnik die immissionswirksamen Minderungsmöglichkeiten auf dem Vorhabensgrundstück ausgeschöpft sind. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 9 (1) S. 1 Nr. 24 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 8) sowie die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farblich hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B.
Die farblich abgeschwächten Darstellungen in Teil A und schwarz abgedruckte Festsetzungen in Teil B verweisen auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 1b einschließlich seiner 1. - 5. Änderungen; sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
GE	Gewerbeparkgebiete	(§ 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete hier: großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung - sh. Teil B Nr. 14 a (beachte Teil B Nr. 13 (fortgeltend) - Lärmschutz)	(§ 11 (2, 3) BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Fortgeltend: Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
OK	Fortgeltend: Oberkante / Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)	
Baugrenze		
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten		
Aufgrund der 6. Änderung entfallende Festsetzung		
Flächen mit Anpflanzgebot		
Nachrichtlich: Erhaltung gesetzlich geschützter Baumreihen	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 19 NatSchAG M-V)	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. TF 13 - fortgeltend)	(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	
Festsetzung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (tags/nachts), bezogen auf die maßgebenden Immissionsorte im WA-Gebiet am Kavelstorfer Landweg (vgl. TF 13 - fortgeltend)		
nachrichtlich: Umgrenzung von Bodendenkmalen, deren Veränderung oder Beseitigung bei fachgerechter Bergung und Dokumentation genehmigt werden kann	(§ 9 (8) BauGB i. V. m. § 2 (5) DSchG M-V)	
II. KENNZEICHNUNGEN		
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
unterirdisch; hier: Bestand, Fernmeldekabel (künftig entfallend)		
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (ehem. Hausmülldeponie)	(§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)	

VERFAHRENSVERMERKE

- Geändert aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.12.2022 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.01.2023 bis zum 13.02.2023 durchgeführt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 18.04.2023 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 23.05.2023 bis zum 22.06.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 15.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Auslegungunterlagen waren während der Auslegungsfrist über die Internetseite der Gemeinde und über das Internetportal des Landes M-V verfügbar.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 11.07.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan (6. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.07.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.07.2023 begitelt.
- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 03.09.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan (6. Änderung) sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.12.23 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 18.12.23 in Kraft getreten.

Auszug aus dem B-Plan Nr. 1B i. d. F. der 1. bis 5. Änderung, M 1 : 2000



Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock
über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1B
für das Gebiet "Gewerbepark Kavelstorf",
betreffend die Fläche zwischen der Autobahn-Meisterei und dem
Pferdesport-Fachmarkt (zzt. Baustelle)

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 19.06.2023



Dummerstorf, 18.12.2023



A. Wichmann
Bürgermeister