

Planunterlage:
Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALKIS® 15.12.2017)
Gemarkung Kavelstorf, Flur 2
Luftbild 2016 des LAiV M-V (DOP 333145986, -45988)



Aufgrund des § 34 (4) S. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.09.2018 folgende Satzung über die Innenbereichssatzung „Schwarzer Weg“, betreffend den Bereich westlich und nördlich des Schwarzen Weges in Kavelstorf, erlassen:

(§ 34 (4) S. 1 Nr. 3, (5) S. 2, 3 BauGB)

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird in der nebenstehenden Karte (M 1 : 1000) durch schwarze Balkenlinie eingegrenzt. Der Geltungsbereich wird in der im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die nebenstehende Karte mit zeichnerischen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. v. § 29 BauGB im Geltungsbereich richtet sich nach § 34 BauGB und den Festsetzungen gem. § 2. Die sonstigen Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich - rechtliche Vorschriften bleiben von dieser Satzung unberührt.

(§ 34 (5) BauGB)

- 2.1 Je Baugrundstück ist eine Grundfläche i. S. v. § 19 BauNVO von höchstens 250 m² zulässig. § 19 (4) BauNVO ist anzuwenden.
Gebäude sind mit max. 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe (Schnitthlinie Dachaufenhaut / aufgehende Fassade) von max. 4,50 m über dem Fahrbahniveau des Schwarzen Weges im Anschlussbereich an das jeweilige Baugrundstück zulässig.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf nicht mehr als 0,5 m unter dem Fahrbahniveau des Schwarzen Weges liegen. (§ 34 (5) S. 2 i. V. m. §§ 9 (1) Nr. 1, 9 (3) BauGB)
- 2.2 Gebäude mit Ausnahme von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind
- mit Putz- oder Klinkerfassaden,
- mit einem Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdach und
- mit einer Dachneigung von 22° bis 48°
zu errichten.
Grundstückseinfriedungen, die sichteinschränkend wirken, dürfen in einem Bereich von 5 m beidseitig der Grundstückszufahrten eine Höhe/Wuchshöhe von maximal von 0,80 m nicht überschreiten. (§ 34 (5) S. 2 i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB & § 86 (1) LBAu M-V)
- 2.3 Auf der mit Anpflanzgebot festgesetzten Fläche sind je Baugrundstück jeweils zwei standortheimische Laubbäume und insgesamt jeweils 100 m² Strauchgruppen anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen.
Die Bäume sind in einem Abstand von höchstens 15 m anzupflanzen.
Die Strauchgruppen sind in einer Mindestgröße von je 30 m² aus den nachfolgend aufgeführten Arten in einer Dichte von mind. 1 Strauch je 2,5 m² in einem pyramidalen Struktur Aufbau anzulegen.
Mantelgehölze: Birbenerg-Rose, Gewöhnliche Stachelbeere, Echte Himbeere;
führende Gehölze: Schlehdorn, Weißdorn, Rotdorn, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Gemeiner Hasel, Schwarzer Holunder.
Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume mind. 2-mal verpflanzt bzw. Containerware / Hochstamm 12 - 14 cm oder Heister 200-250; Straucher verpflanzt bzw. Containerware / H 60-100 cm.
(§ 34 (5) S. 4 i. V. m. § 1 a (3) und § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

A Das Satzungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung vom 11.02.1982 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist unzulässig; Schmutzwasser ist über die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuliefern. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG bzw. § 49 (1) WHG anzuzeigen. Grundwassererhebungen bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

B Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

C Bauzeitenregelung:
Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrüdungen) sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken (Fledermaus- und Vogelschutz). Diese Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor dem März (z. B. in Resetzung der Brutreviere bzw. der FM-Tagesverstecke) beginnen und ohne Unterbrechung durchgeführt werden oder wenn gegenüber der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Bautätigkeit der Nachweis erbracht wurde, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden.

D Zum vorgezogenen Ausgleich bzw. Ersatz eines baubedingten Verlustes von Niststätten gebäudebrütender Vögel und eines Fledermaus-Männchenquartiers wurde durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer Flst. 36/8 (Kavelstr., Flur 2) außerhalb des Plangebietes die Anbringung von drei Fledermauspaternkästen, 1 Nisthilfe für Rauchschnäbler (Kunstnest) und von 1 Schleiereulenkästen vereinbart. Die Maßnahmen sind vor Abbruch des Stallgebäudes auf Flst. 36/8 durchzuführen.

I. FESTSETZUNGEN

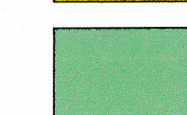


Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

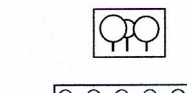
Festsetzungen für die einbezogenen Flächen (§ 34 (5) BauGB)



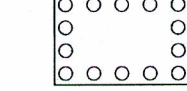
Straßenverkehrsflächen, öffentlich (§ 34 (5) i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



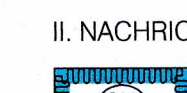
Grünflächen (§ 34 (5) i. V. m. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Hausgärten, privat



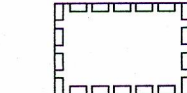
Anpflanzgebot (Siedlungsgehölz) (§ 34 (5) i. V. m. §§ 1 a (3), 9 (1) Nr. 25 BauGB
(sh. § 2.3)



Schutzgebiet für Oberflächengewässer (§ 136 (1) LWaG M-V)
 hier: Schutzzone II der Trinkwasserschutzzone ‚Warnow-Rostock‘
 (sh. Hinweis A)



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (zugunsten des WWAV und seiner Beauftragter)
(§ 4 SachenR-DV)



Kennzeichnung vorhandener Versorgungsleitungen
hier: Trinkwasserleitung DN 150 AZ, da 90x8,2 Peh (TW-Ltg.),
Schmutzwasser-Druckleitung (SW-DL),
Telekommunikation Kabelrohranlage (TK-Ltg.)

1. Die von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
2. Der Entwurf der Satzung mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.02.2018 bis einschließlich zum 22.03.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Dies wurde ortsich am 15.02.2018 im „Dummerstorf Anzeiger“ sowie am 15.02.2018 im Internet bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
3. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Die Satzung wurde am 11.09.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen.
5. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.



Dummerstorf, 16.04.2020


Wiechmann
Bürgermeister



Dummerstorf, 16.04.2022


Wiechmann
Bürgermeister

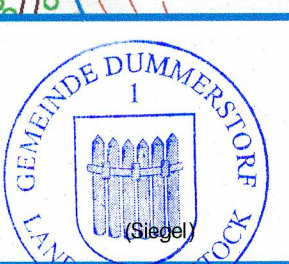
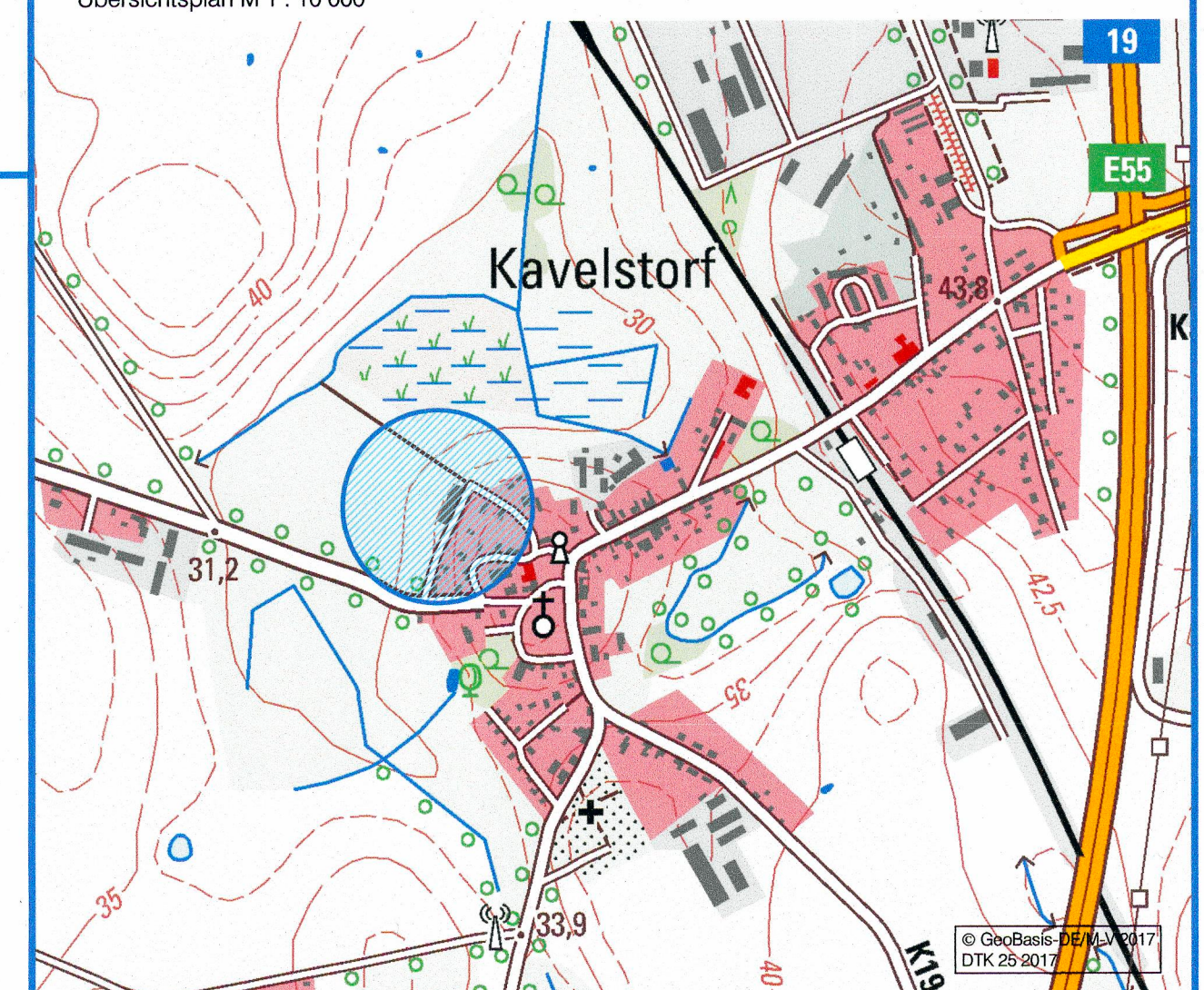
Landkreis Rostock

über die

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB,
betreffend den Bereich westlich und nördlich
des Schwarzen Weges in Kavelstorf

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Dummerstorf: 16.04.2021


A. Wiechmann
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung AKMV/872-92-1-d

bad : Wernersufer 50 • 18053 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 50