

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 FÜR DAS WOHNGEBIET "KAVELSTORFER SÜDBLICK" IN KAVELSTORF

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1, 4.1) (§§ 1 (3), 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.2)

OK 10,0 m Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße

TH 4,7 m Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Straße

TH 5,5 - 7,0 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straße

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 2 (6) LBauO M-V)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (sh. TF 2)

nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Zweckbestimmung:

M Mischverkehrsfläche

L Landwirtschaftsweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdisch (fallend)

unterirdisch (Neuverlegung)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Hier: Rückhaltung / Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

p naturreiches Feuchtgrünland, privat

p Gehölzsaum, privat

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindung für die Erhaltung

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 19 NatSchAG M-V)

Flächen für Aufschüttungen mit Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche in Meter nach DIN 91 92 (vgl. Teil B Nr. 4.1)

Mit Leitungsrecht zugunsten der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 16 c, 17 i. V. m. (3) BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Verkehrsmittelverkehr, bauliche Vorkehrungen entsprechend Lärmpegelbereich (sh. Teil B Nr. 3.2, 3.3)

Vorgabe der zulässigen Dachform auf Hauptgebäuden

Hier: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden als Mindest- und Höchstmaß (gilt nicht für Garagen/Carports und Nebengebäude)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Hier: Trinkwasserschutzzone II / III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“ (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 (2) LWaG M-V)

Umgrenzung von Bodendenkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 5 DSchG M-V)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung

Zu rodende Einzelbäume, die gesetzlich geschützt sind (Ausnahme- bzw. Befreiungsvorbehalt gem. § 19 NatSchAG M-V)

Sichtfläche (vgl. RSL 06, Pkt. 6.3.9.3)

unveränderliche Vorkennzeichnung der vorgesehenen Straßenführung

Unterirdische Ver-/ Entsorgungsleitungen (hier: WWAV, TV DN 150 AZ)

HINWEISE:

A Die Nutzungsaufgabe auf den Flurstücken 14/4 und 54 gem. TF 4.1 ist durch vertragliche Vereinbarung vom 11.02.2022 zwischen der Gemeinde Dummerstorf und der Agrar GmbH Kavelstorf geregelt.

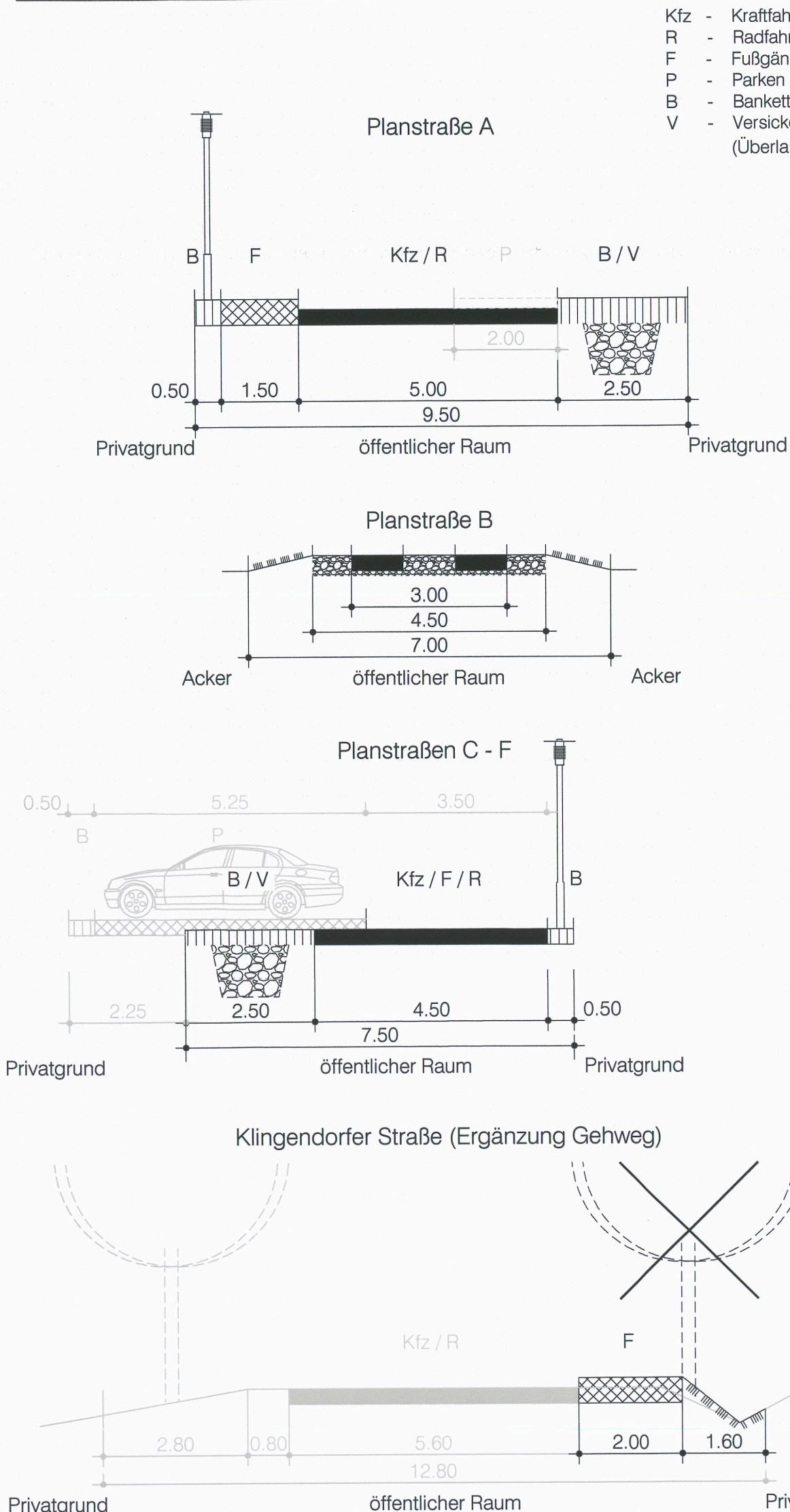
B Die DIN 4109-1 ist beim Bauamt der Gemeinde Dummerstorf im Rathaus, 18196 Dummerstorf, Griebnitz Weg 2 einsehbar (vgl. TF 4.2).

C Bzgl. der im Zusammenhang mit den Anbindungen der Planstraßen A und B zu rodenden 4 Einzelbäume wird auf die Bestimmungen des § 19 NatSchAG M-V verwiesen. (Eine Befreiung nach § 19 (2) NatSchAG M-V wurde durch die Naturschutzbehörde am 04.04.2022 mit Bedingungen und Auflagen erteilt; Az. 66.1-51.10.20-1-170).

D Das StALU Mittleres Mecklenburg hat in seiner Zuständigkeit für Entscheidungen über Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 136 (3) LWaG (Schutzgebietsfestsetzungen TWSZ „Warnow-Rostock“) und für die Prüfung von vorhabenbezogenen Planungsunterlagen auf die Einhaltung der Vorgaben nach WRRL mit Stellungnahme vom 10.05.2022 die wasserrechtliche Zustimmung zu diesem B-Plan erteilt. Dies gilt als Einvernehmen i.S. der Konzentrationswirkung des § 113a LWaG im Rahmen von sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben. Die Verpflichtung zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zur Ableitung des Oberflächenwassers bleibt unberührt; hier werden die Rahmenbedingungen fachbezogen konkretisiert (Einleitstelle, Einleitmenge, Einbau eines Lamellenklärers).

E Der Landkreis Rostock (Amt für Straßenbau und Verkehr) hat als Bausträger der K19 in seiner Stellungnahme vom 11.05.2022 der Planstraße B (Landwirtschaftsweg) zugestimmt; § 31 (5) StWWG M-V ist anzuwenden.

empfohlene Straßenquerschnitte (M. 1 : 100)



TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA)

- sind allgemein zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

- sind unzulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - jwts. einschl. Ferienwohnungen -, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

- können als Ausnahme zugelassen werden: nicht störende Handwerksbetriebe nur in den Baugebieten WA 1, WA 2a sowie Räume für nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen) in sonst anders genutzten Gebäuden - jeweils bei Überwiegen der Wohnnutzung auf dem Baugrundstück.

Die aufhebende Bedingung gem. TF 4.1 ist zusätzlich zu beachten.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an die jeweilige Baugrundstück. Eine abweichende Bezugshöhe kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die natürlich anstehende Geländeoberfläche des Baugrundstücks im Mittel mehr als 0,5 m über dem Anschlusspunkt liegt. (s. a. TF 4.1)

1.2.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.

1.2.3 Für Dachaufbauten (stehende Dachfenster, Frontspitze) bis zu einer Gesamtbreite je Dachseite von 60 % der zugeordneten Fassadenbreite ist die festgesetzte Traufhöhe unbeachtlich.

Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden, Loggien, Gebäudeterrassen), sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindesttraufhöhe unbeachtlich.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortrain von der Baugrenze bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen bleibt hiervon unberührt.

2.2 Für die Errichtung ebenerdig angebauter Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Planstraßen im Geltungsbereich zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Öffentliche Parkstände (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Die festgesetzten öffentlichen Parkstände sind als Mindestanzahl zu verstehen. Standortverschiebungen innerhalb des jeweiligen Straßenraums sind zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

4.1 aufhebende Zulässigkeitsbedingungen:

Die gem. Teil A und TF 1.1 zugelassenen Nutzungen in den Baugebieten WA 1 - WA 6 sind erst mit der dauerhaften Aufgabe des Geschäftsbetriebes der Agrar GmbH Kavelstorf auf den Flurstücken 14/4 und 54 (Gmk. Kavelstorf, Fl. 3) zulässig (Hinweis 4.1).

4.2 Innerhalb der für bauliche Lärmschutzvorkehrungen festgesetzten Flächen der Baugebiete WA 1, 2 a, sowie WA 3, 5 und 6 sind Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung und dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich (LPB) so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße entsprechend für die LPB II bzw. III gem. Nr. 7.1 der DIN 4109-1 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionsituation) ein maßgeblicher Außenlärmpiegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpiegel für die lärmabgewandten Gebäudeselten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

4.3 Im ausgewiesenen Lärmpegelbereich III der Baugebiete WA 1, 2 a sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten (Ost-)Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

5. Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 (1) Nr. 14, 16 b BauGB)

5.1 Als Bestandteil des gebietsbezogenen Regenwassermanagements und zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen ist die Regenwasser-Ableitung von den privaten Baugrundstücken in das öffentliche Kanalsystem durch technische Einrichtungen zur Regenwassererückhaltung und Verankerung zu verzögern. Dazu ist durch Einbau entsprechender Versickerungslösungen (Rigolen) im Nebenbereich zum Oberflächenwasseranschluss des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation dauerhaft ein Retentionsvolumen von mind. 3 m³ je Baugrundstück bereitzustellen und funktionsfähig zu unterhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)

6.1 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten, die die öffentlichen Verkehrsflächen teilweise von Ausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen sind zu gewährleisten.

6.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 14.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.06.2019 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.06.2019 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPdG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 25.06.2019 und am 27.06.2019 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bis zum 05.07.2019 zu der Planung äußern.
- Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 30.09.2021 bis zum 01.11.2021 nach § 13 a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB und §§ 3, 4 PlanStG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, 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 01.09.2021 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.04.2022 bis zum 05.05.2022 nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Auslegung ist am 15.04.2022 auf der Homepage der Gemeinde und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.2021 und vom 26.07.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.04.2022, 31.05.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.05.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.05.2022 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 20.07.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 15.06.2022 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.06.2022 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 15.06.2022 in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 23

für das Wohngebiet „Kavelstorfer Südblick“ in Kavelstorf, südlich des Friedhofs und östlich der Klingendorfer Straße



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