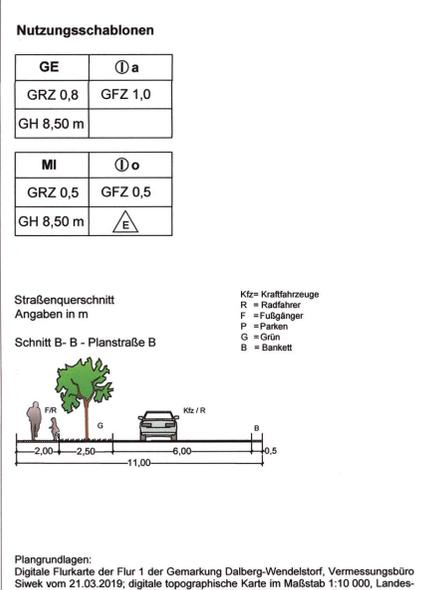


# SATZUNG DER GEMEINDE DALBERG-WENDELSTORF über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbe- und Mischgebiet Dalberg-Wendelstorf"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### 1. Festsetzungen für den Teilbereich 1 - Teilaufhebung

**Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 - Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
 - Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 - Grünfläche, Heckenanpflanzung

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 - Anpflanzen von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**  
 - Anzahl der Vollgeschosse zwingend  
 - abweichende Bauweise  
 - offene Bauweise  
 - nur Einzelhäuser zulässig  
 - Baugrenze

#### 2. Festsetzungen für den Teilbereich 2 - 1. Änderung

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)  
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)  
 - GRZ Grundflächenzahl  
 - GFZ Geschosflächenzahl  
 - GH Gebäudehöhe in m als Höchstmaß ü. NHN

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend  
 - abweichende Bauweise  
 - offene Bauweise  
 - nur Einzelhäuser zulässig  
 - Baugrenze

### Verkehrflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 - Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
 - Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 - Grünfläche, Heckenanpflanzung

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 - Anpflanzen von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

- Anzahl der Vollgeschosse zwingend  
 - abweichende Bauweise  
 - offene Bauweise  
 - nur Einzelhäuser zulässig  
 - Baugrenze

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen  
 - Flurstücksgrenzen  
 - Flurstücksnr.  
 - Bemaßung in m  
 - geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V), künftig fortfallend

### Unverbindliche Planerläuterung

Die Gemeinde Dalberg-Wendelstorf beabsichtigt mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für die Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplanes (Teilbereich 1) sowie zum anderen für die Neuordnung des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes (Teilbereich 2) zu schaffen.

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den Ursprungsbebauungsplan, wurden jedoch neu nummeriert. Ergänzungen der Festsetzungen und Hinweise sind kursiv gekennzeichnet. Die nicht übernommenen Bestandteile des Teil B des Ursprungsplanes werden durchgestrichen dargestellt. Der Teil C - Gründungsplan wurde unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Gebietsbezeichnung "Gewerbe- und Mischgebiet Dalberg-Wendelstorf", gelegen im Südosten der Ortschaft Dalberg, südlich der Straße nach Hof Meteln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16 und 18 BauNVO)  
 1.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 1 u. 2 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Tankstellen, großflächige Handelsbetriebe und störende Gewerbebetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können. Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO.  
 1.2 Die Aufteilung der Gewerbegrundstücke innerhalb des Flurstücks erfolgt nach Nutzungsarten (Zusammenlegung bzw. Trennung) durch die Gemeinde Dalberg-Wendelstorf. Die Gewerbegrundstücke sind parkähnlich anzulegen.  
 1.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind folgende Nutzungen zulässig:  
 - Einfamilienhäuser Wohngebäude, mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bis 2/3 der Wohnfläche des Erdgeschosses (Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind einschließlich zugehöriger Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Geschossflächenzahl mitzurechnen)  
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 Nicht zulässig sind Tankstellen, größere Wohngebäude, größere Geschäfte und Bürobüros, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO.  
 1.4 Für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt als Bezugsgröße die mittlere Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenschnittes. Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenschnittes festgesetzt. Der zugehörige Straßenschnitt ist der Abschnitt, der sich gegenüberliegend zur Mitte der straßenseitigen Hauptgebäudefußfläche befindet.

#### 2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 2.1 Für die Flächen im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise mit den Grenzwerten des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt.  
 2.2 Für die Flächen im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### 3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
 In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstücks- und abfahrten unzulässig. Für Straßenbäume im Bereich der Sichtdreiecke wird die Kronenansatzhöhe mit mindestens 2,50 m festgesetzt.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)  
 4.1 Hofflächen sind mit einem Baum pro 80 m<sup>2</sup> zu begrünen. Die für die Lebensfähigkeit erforderliche Baumscheibe ist entsprechend der Kronenfläche dreieckig auszubilden (Rasenrasen, Sickerplaster oder gleichwertig).  
 4.2 Entlang der Grundstücksgrenzen (Nachbargrenzen) des Gewerbegrundstücks sind auf jeder Seite der Grundstücksgrenzen Streifen mit Laubgehölzen und Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens dreieckige Hecke mit Überhältern in einer Breite von mindestens 7,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standorttypische Gehölzarten in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, 3-friehrig sowie Bäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m und Bäume als Überhälter in einem Abstand von 15 - 20 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden. Ein geeigneter Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Die Anforderungen der Anlage 6, Maßnahmen 6.31 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind zu beachten.  
 4.3 Nebenanlagen sind in den privaten Grünanlagen nicht zugelassen.  
 4.4 Erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind mit Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.  
 4.5 Für die Durchführung der Grünanlagen, Bepflanzungen, Geländegestaltung ist ein Gründungsplan mit dem Gründungsplan der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf abzustimmen und vor Ausführung von der übergeordneten Behörde zu genehmigen.  
 4.6 Aufschüttungen außerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes sind nicht zulässig.  
 4.7 Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht vollversiegelt werden. Zulässig sind nur Teilversiegelungen wie beispielsweise weittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.  
 4.8 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18015 Blatt 2 abzuschleiben und zu behandeln.  
 4.9 Die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sind naturnah zu gestalten und zu begrünen (Extensivrasen).  
 4.10 Es sind standorttypische, heimische Gehölze unter Wahrung der Mindestpflanzgröße und Pflanzabstände vorzusehen.  
 4.11 Die Mindestgrößen der Pflanztafeln und Baumscheiben sind dem genehmigten Gründungsplan zu entnehmen.  
 4.12 Für die Artensammensetzung (Pflanzenschema) ist der Gründungsplan maßgebend.  
 4.13 Die Schutzmaßnahmen gegen das Befahren der Pflanzflächen sind entsprechend dem Gründungsplan auszuführen.  
 4.14 Die Gestaltung der nördlichen Gebietsgrenze mit freiwachsender Hecke, Gebüschen etc. sowie die Typisierung nach Grad der Nutzung bzw. Pflege (Intensiv- und Extensivgrünflächen) erfolgt auf der Grundlage des Gründungsplanes.  
 4.16 Die Empfehlungen im Gründungsplan bezogen auf die privaten Grünflächen sind als Ergänzung zu beachten.  
 4.16 Entlang der Planstraße 9 Güterbergweg sind straßenbegleitend einseitig, angrenzend zum Mischgebiet, fünf standortgerechte, einheimische Laubgehölze in einem Abstand von ca. 20 m in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist nur ein Baumart zu verwenden. Die Anforderungen der Anlage 6, Maßnahmen 6.22 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind zu beachten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung verschoben werden.

#### 5. Wasseroberflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)  
 Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind Hoch- und Tiefbauten nicht zulässig, ausschließlich des im 50-m-Bereich erforderlichen Straßenschnittes.

### 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 6.1 Vom Gewerbegebiet ausgehende Nachbarschaftslärm darf bei der nächstgelegenen nicht geplanten Wohnbebauung (gemessen 10 m von der Hauswand entfernt) zwischen 6,00 Uhr und 22,00 Uhr 50 dB(A) und zwischen 22,00 Uhr und 6,00 Uhr 40 dB(A) nicht überschreiten.  
 6.2 Die nichtgelegenen Immissionswerte sind im genehmigten B-Plan-Gebiet Nr. 4 die Wohngrundstücke Nr. 41-44, im B-Plan-Gebiet Nr. 3 die Wohngrundstücke Nr. 6-9, im Mischgebiet die beiden unnummerierten Wohngrundstücke. Die sowohl östlich als auch westlich der Planstraße B anzusiedelnden Gewerbebetriebe haben jeweils auf dem angrenzenden WA- bzw. MI-Bereich gegenüber den Orientierungswerten WA 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts bzw. den Orientierungswerten MI 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts an den Baugrenzen einzuhalten.  
 Nacharbeit ist generell ausgeschlossen, es sei denn, die Betriebe weisen ausreichende zusätzliche Schallschutzvorkehrungen aus.  
 6.3 Für das Gewerbegebiet südwestlich der Planstraße B gilt:  
 Hier ist der Fuhrpark durch das Gebäude der Druckerei (parallel zur Flurstücksgrenze) und darüber hinaus durch Erdwallaufschüttungen von 3 m Höhe in Richtung Wohnbebauung abzusichern. Schallquellen der Druckerei sind durch aktiven baulichen Schallschutz am Druckereigebäude selbst einzulassen (siehe VDI-2671 Schallschutzbau von Industriebauten).  
 6.4 Für das Gewerbegebiet nördlich der Planstraße B gilt:  
 Durch Anordnung der Gebäude entsprechend der vorgegebenen Firstrichtung parallel zur Straße nach Hof Meteln und Anordnung des Fuhrparkes im Süden der Gebäude ist eine Abschirmwirkung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet (geänderter B-Plan Nr. 1) vorzusehen. Diese Anordnung ist durch entsprechende Erdwälle zu ergänzen, um den Fuhrpark bei hohem Stellplatzwechsel abzusichern. Diese Erdwälle müssen schalldämmend wirksam in unmittelbarer Nähe an der Schallquelle angeordnet werden und in der Höhe entsprechend ausgebildet sein.  
 6.5 Der Fuhrpark des graphischen Betriebes ist in der Ausbaufußfläche der Druckerei ins anschießende Gewerbegebiet südwestlich der Planstraße B zu verlegen.  
 6.6 Eine Beheizung von Gewerberäumen kann nur mit schadstoffarmen Heizanlagen erfolgen.

### 7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)  
 7.1 Außenwände sind nur als Ziegelmauerwerk in den Farben rot, rotbraun bis braun oder als gestuppte Flächen mit roten, rotbraunen und weißen Farbtonen zulässig. Die Herstellung von Holzfasernen mit roten, braunen, braunen und weißen Farbtonen, außer mit Verwendung von sogenannten Blockhölzern, ist ebenfalls zulässig. Teilflächen der Außenwände können aus Holz gestaltet werden, bis zu 30 % der jeweiligen Anstrichfläche.  
 7.2 Folgende Dachneigungen sind zulässig:  
 - für Wohngebäude von 28° 25' bis 48°  
 - für Nebengebäude (Garagen, Carports) von 12° 5' bis 48°, wobei Dachneigungen zwischen 5° und 8° mit einer Attika von mindestens 0,2 m Höhe zu errichten sind. Bezugspunkt für die Attikahöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des jeweiligen Nebengebäudes.  
 7.3 Als Dachdeckungen sind nur Tonziegel oder Betonplatten in den Farbtonen rot, rotbraun bis braun zulässig. Garagen- und Carportdächer sind mit der gleichen Dachdeckung wie das zugehörige Wohngebäude zu gestalten.  
 7.4 Besondere Parkplätze sind entsprechend Bauordnung-Gesetzblatt Teil I Nr. 60 vom 20.7.1990 in § 49 zu planen. Für Einfamilienhäuser Wohngebäude sind je Wohnung 1-2 Stellplätze und für Handwerksbetriebe 1 Stellplatz je 50-70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte vorzusehen.  
 7.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den o.g. Punkten 7.1 bis 7.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

### Hinweise

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt - Landesamt für Bodendenkmalpflege - anzuzeigen. (10063-Schwein, Schloß, Telefon-83842) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Einleiten der Vertriebsarbeiten abzusichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.  
 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmäler betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls bauleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmäler entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.  
 Aufgrund der früheren Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche und zeitweiliger Nutzung als Lager- und Abstellfläche ist der Bodenqualität besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Abfalllagerungen, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfallgerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrates verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachlage) bekannt zu geben. Bodenschutz und Immissionsschutz mitzuteilen (§ 1 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unübliche Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberböden, Verdichtung oder Erosion hervorufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).  
 Das Plangebiet ist als nicht kampftiefenbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsdübel auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampftiefenverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsschutzdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.  
 Mit den Bauarbeiten haben die Bauherren einen Freiflächengestaltungssplan einzureichen, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf den nicht bebauten Flächen regelt.  
 Die Einmessung der Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes zur Bestimmung der notwendigen Bezugshöhe für die Höhenbegrenzungen ist von den Eigentümern vorzunehmen.  
 Die Beseitigung von Gehölsen und der Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.  
 LAU-Anlagen (Lagerung, Abfällen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. der Verordnung über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AnwStV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.  
 Werden bei der Durchführung der Planung Erdauflüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmepumpen für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserüberwachungen während der Baumaßnahmen zu.  
 Der natürliche Abfluss wird abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.  
 Bei Bodenabfuhr besteht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20 TR Boden 2004. Die Probenahme erfolgt nach LAGA FN98. Mindestuntersuchungsparameter für Bodenmaterial bei unspezifischen Verdacht sind Tabelle II, 12-1 der LAGA M20 TR Boden 2004 zu entnehmen. Eluatuntersuchungen erfolgen bei Feststoffbelastungen >20. Zu beachten sind außerdem bereichsweise mögliche Belastungen als ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstandort und Lagerflächenutzung (Schuttplatz).

### Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.04.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 31.05.2019 bis zum 19.07.2019 sowie auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf erfolgt.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 03.06.2019 beteiligt worden.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich der Begründung wurde am 18.07.2019 der Gemeindevertretung am 29.04.2019 gebilligt.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung am 18.07.2019 bis zum 18.07.2019 im Amt Lützow-Lübstorf, Baumturm sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2019 zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailumfang der Umweltschuldung aufgefordert worden.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2019 den Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der Katasteramtliche Bestand am 24.06.2020 als nicht dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Sachpunkte über den Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die planungsrechtlich feststehende Maßgabe vorliegt, Rechtsansprüche können nicht geltend gemacht werden.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 24.06.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung hat in der Zeit vom 17.11.2019 bis zum 17.11.2019 während der Dienstzeiten im Amt Lützow-Lübstorf, Baumturm sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgereichte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 31.10.2019 bis zum 18.12.2019 sowie auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 03.06.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.04.2020 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist:  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 23.04.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit fertiggestellt.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

(11) Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, an der Plan und Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 03.06.2019 bis zum 28.07.2019 sowie auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf 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 die Entstehung und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist am 03.06.2019 in Kraft getreten.  
 Dalberg-Wendelstorf, den 12.02.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

## SATZUNG DER GEMEINDE DALBERG-WENDELSTORF

über die

### 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbe- und Mischgebiet Dalberg-Wendelstorf"

gelegen im Südosten der Ortschaft Dalberg, südlich der Straße nach Hof Meteln

SATZUNGSBESCHLUSS  
 Bearbeitungsstand 09.04.2020

**PLANUNGSBÜRO HUFMANN**  
 STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
 Dipl. Ing. Martin Hufmann  
 Alter Holzhaften 17b • 23956 Wismar  
 Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de