

# SATZUNG DER GEMEINDE MÖNCHHAGEN

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3.1 FÜR DAS MISCH- UND GEWERBEBEGET "AM DORFPARK"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 86 der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468 u. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönchhagen vom 07.10.2003 und nach Anhörung des Landrates des Landkreises Bad Döberen, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 für das Misch- und Gewerbegebiet „Am Dorfpark“ nördlich der Dorfstraße und westlich der B 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 489) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baulandpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanVZ 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie  
OK Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
SD Satteldach  
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einflurbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)  
Zweckbestimmung:  
Elektrizität  
Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen  
öffentliche Grünflächen  
private Grünflächen

Zweckbestimmung:  
naturbelassene Grünfläche  
extensive Wiese  
Feldgehölzhecke

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN  
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III  
Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Abschn. 5.1  
hier: Lärmpegelbereich III  
flächenbezogener Schallleistungspegel nachts nach DIN 18005 Abschn. 3.3, hier: 45 dB (A)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfläche  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans vom 30.06.1998, (aufgehoben durch Beschluß vom 07.10.2003) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlagen

Bemessung

### TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das Gewerbegebiet GEE ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Nutzungsarten gemäß § 8 BauNVO nur dann zulässig, wenn der von ihnen ausgehende flächenbezogene Schallleistungspegel nach DIN 18005 Abschn. 3.3 im Nachtzeitraum (FSN) die jeweils festgesetzten Werte nicht überschreitet.  
Nachtzeitraum im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22.00 und 08.00 Uhr.
- Entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, sind nur innerhalb des mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Bereiches des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in allen Baugebieten unzulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfläche)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Sichtflächen sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einrichtung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz oberhalb von 2,50 m, freizuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch eine gemischte Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, eine mehrschichtige Struktur aufzubauen. Hierfür sind europäisches Pfaffenholz, Gemeiner Schneeball, Vogelkirsche, Holunder, Hundsröschen, Schlehe und Haselnuss zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind 3 Baumgruppen bestehend aus jeweils 5 einheimischen Laubbäumen in einer Pflanzqualität von SU 18-20 cm zu pflanzen. Den verschiedenen Anpflanzungen ist ausreichend Platz für eine natürliche Ausbreitung zu belassen.
- Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 5 m breite, 3-reihige, freiwachsende Hecke mit einem Anteil von mindestens 15 % Überhältern anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Laubbäume und Sträucher. Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden: Haselnuss, Hundsröschen, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Eberesche und Feldahorn.  
Pflanzqualitäten:  
Überhälter: 8-10 cm Stammumfang, 2x verpflanzte Baumschulqualität  
1/3 2x verpflanzt, 100 - 150 cm  
2/3 2x verpflanzt 60 - 100 cm
- Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem bzw. weitläufig verlegtem Material herzustellen. Für je 4 Stellflächen ist ein heimischer Laubb Baum mit mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.
- Das festgesetzte Regenrückhalte-/Feuerlöschbecken ist in naturnaher Bauweise anzulegen und so zu gestalten, dass es Biotopcharakter annimmt. Hierzu ist die Böschung auf der Südseite mit einer Neigung von 1:3 auszubilden. Die Nordseite ist mit Grauen gruppenweise zu bepflanzen.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, innerhalb des Baugebietes GEE sowie innerhalb der mit LPB III festgesetzten Fläche des Baugebietes MI 2 wird festgesetzt:  
- Schlaf- und Wohnschlafräume sind vorrangig auf der lüftungsgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Besitzen Rhythmus nur eine Lüftungsoffnung in Richtung der Hauptluftheizquelle, sind dafür schalldämmte, geregelte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.  
- Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden sind, unter Zugrundelegung des jeweils festgesetzten Lärmpegelbereiches, entsprechend DIN 4109 -Schalldämm im Hochbau- (Ausgabe November 1989) Tab. 8 - 10 auszubilden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Entlang der Planstraßen B sind Straßenbäume in Reihe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung ist Ahorn (Acer L.) mit mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu verwenden. Der Abstand der Baumpflanzungen untereinander darf höchstens 12 m betragen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zuhalten. Die Stämme sind durch Anfahrerschutz zu sichern. Anstelle von Acer L. ist auch das Anpflanzen von Stiel-Eiche (Quercus robur) oder Winter-Linde (Tilia cordata) in gleicher Pflanzqualität zulässig, wobei alle Planstraßen mit der gleichen Baumart zu bepflanzen sind. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.
- Auf den Stellplatzflächen ist je angefangene 5 Stellplätze 1 Baum in der Mindestqualität SU 18-20 cm entsprechend Pflanzanleihe A zu pflanzen. Die Baumscheiben der Bäume müssen eine Größe von mindestens 7,5 m² haben.
- Höhenlage baulicher Anlagen  
§ 9 Abs. 2 BauGB
- Die festgesetzten maximalen Firsthöhen bzw. Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).
- örtliche Bauvorschriften  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V
- In den Mischgebieten wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer-gleich 35 bis höchstens 49 Grad festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete sind die Dächer mit Dachziegeln/Dachplanen in rot, brauner oder schwarzer Farbe zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.
- Alle Straßen und Wege im öffentlichen Verkehrsraum sind behindertengerecht auszubauen.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
§ 9 Abs. 16 BauGB
- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Bereitstellung und Verichtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es erfolgt eine Sammelzuordnung anteilig auf die Erschließungsflächen und die Baulflächen.

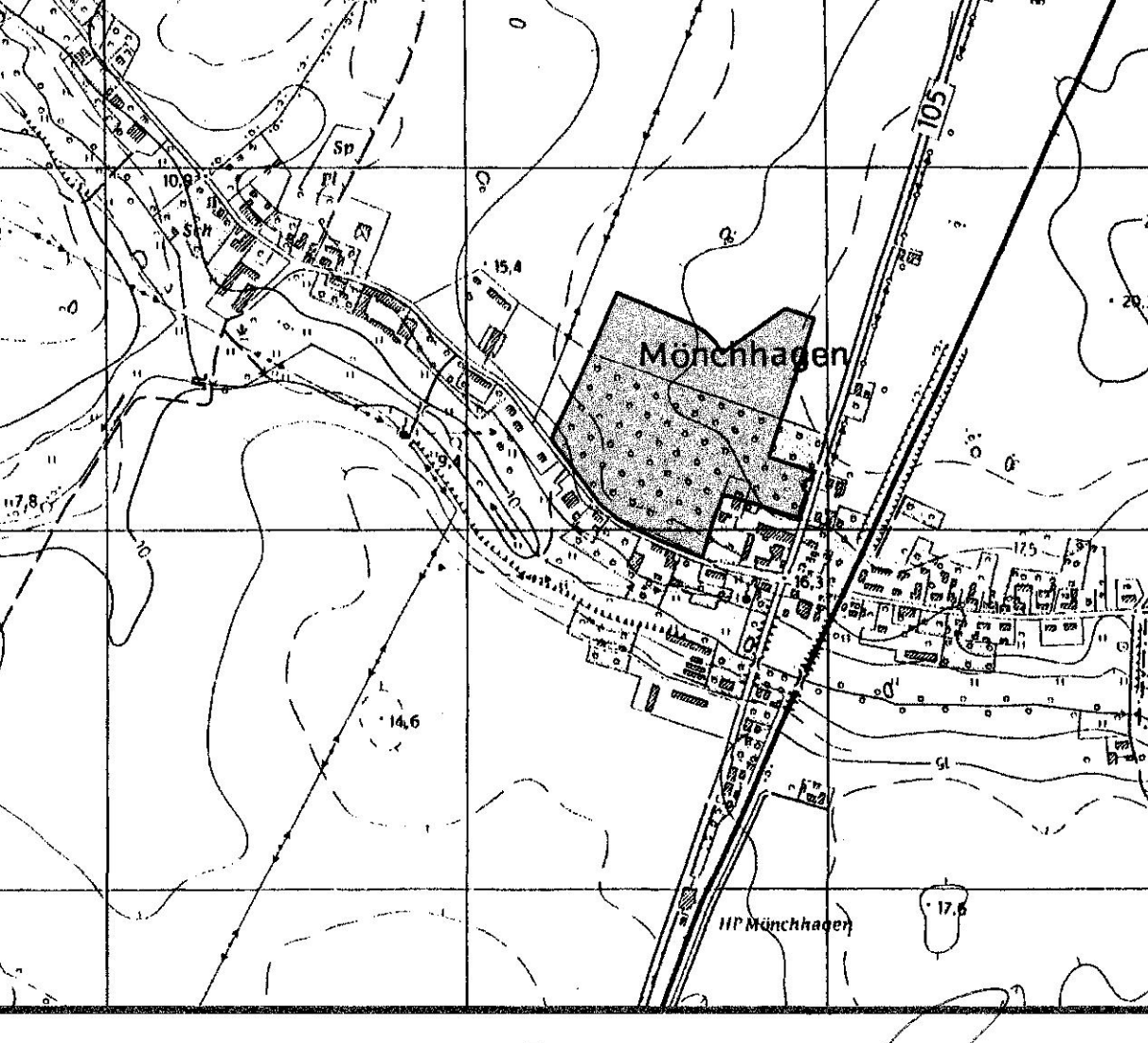
### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.04.2002.  
Mönchhagen, 02.04.2002  
Kantler Bürgermeisterin
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.  
Mönchhagen, 02.04.2002  
Kantler Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.04.2002, 03.09.2002 und 03.12.2002 durchgeführt worden.  
Mönchhagen, 03.09.2002  
Kantler Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.01.2003 und 03.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Mönchhagen, 03.07.2003  
Kantler Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 03.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Mönchhagen, 03.06.2003  
Kantler Bürgermeisterin
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2003 bis zum 15.08.2003 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 27.06.2003 bis zum 14.07.2003 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.  
Mönchhagen, 14.07.2003  
Kantler Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am ..... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000, 1:3000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Rostock, 08.09.2003  
Stechert Oövl
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.2003 und 07.10.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Mönchhagen, 07.10.2003  
Kantler Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.10.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2003 gebilligt.  
Mönchhagen, 07.10.2003  
Kantler Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan wurde dem Landrat des Landkreises Bad Döberen gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 5 AG-BauGB M-V und § 1 Abs. 2 BauGB angezeigt. Mit Bescheid vom ..... Az: ..... wurde festgestellt, dass Rechtsvorbehalte in keine Rechtsvorschriften vorliegen.  
Mönchhagen, ..... (Siegelabdruck)  
Kantler Bürgermeisterin
- Die Rechtsvorbehalte wurden durch den satzungsendenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... Az: ..... bestätigt.  
Mönchhagen, ..... (Siegelabdruck)  
Kantler Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Mönchhagen, 29.11.2004  
Kantler Bürgermeisterin
- 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 in der Zeit vom 29.11.2004 bis zum 29.12.2004 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erreichen von Ermessungsgrenzen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.11.2004 im Kraft getreten.  
Mönchhagen, 29.11.2004  
Kantler Bürgermeisterin
- Mönchhagen, 12.04.2005 (Siegelabdruck)  
Kantler Bürgermeisterin

### Satzung der Gemeinde Mönchhagen

Landkreise Bad Döberen  
über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 für das Misch- und Gewerbegebiet "Am Dorfpark" nördlich der Straße Unterdorf und westlich der B 105

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Mönchhagen, 07.10.2003  
Kantler Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm  
Architekt für Stadtplanung, AN/M 2014-05-14  
bld + Bamstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59