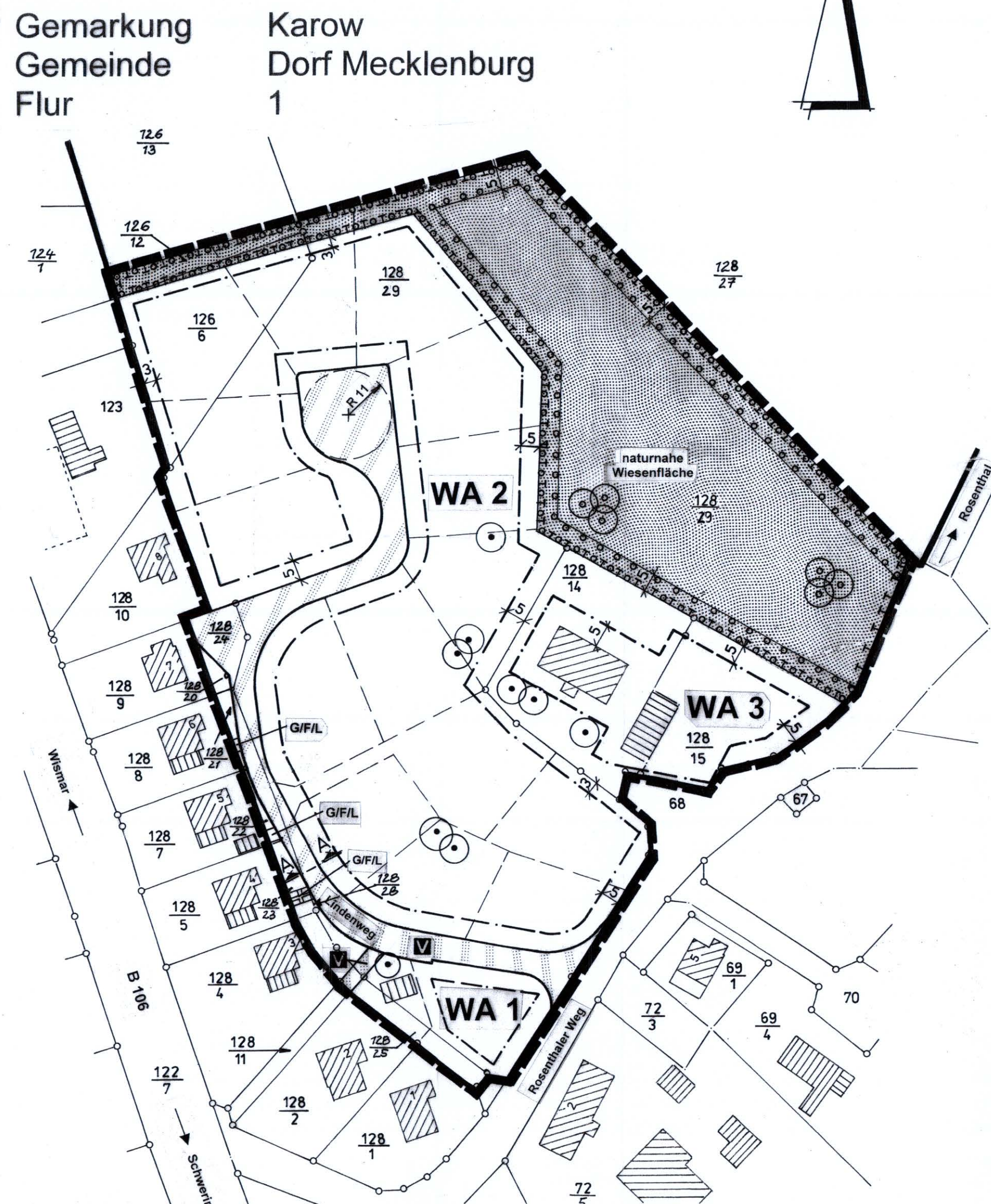


Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg

über den Bebauungsplan Nr. 5

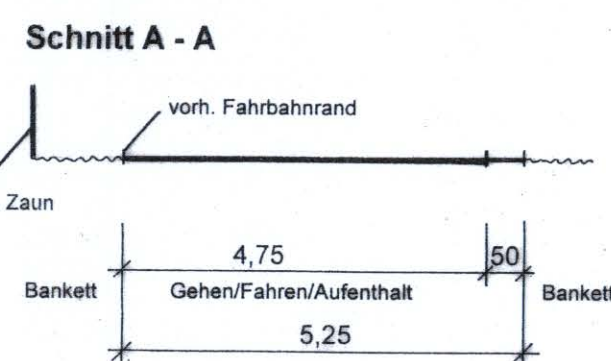
„ Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow “

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 000



Straßenquerschnitte, M 1: 100

WA 1, 2, 3	I
0,3	
	SD, KWD, WD
	25°-50° DNG
	TH max = 4,00 m
	FH max = 9,50 m



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD,KWD,WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
25° - 50°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
	offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)	
	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 u. (8) BauGB
	Zweckbestimmung: naturnahe Wiesenfläche	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
	Erhaltung: Bäume	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
	Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung vom 02.12.2004	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstückseigentümer	§ 9 (1) Nr. 21 und (8) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorh. Flurstücksgrenze	
	Nr. des Flurstückes	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	vorh. Gebäude und bauliche Anlagen	
	Maßlinien mit Maßangabe	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung (DNG) Traufhöhe Firsthöhe

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M/V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Für die Hauptdächer sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 25°-50° zulässig. Sie sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelmetall, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzulegen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachendeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

6. Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecke oder Holzzäune zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als lebende Hecken oder offene Zäune mit oder ohne Verbindung von Mauerwerk zulässig.

7. Sichtschutzwände

Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

8. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

TEXTLICHE HINWEISE ODER NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

entspr. § 9 (6) BauGB

- Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
 - abnormer Geruch,
 - anormale Färbung,
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
 - Ausgasungen,
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)angeboten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.
- Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte der Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- Bei Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes von den Garagen dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze.

4. Anschluss von Grundstücksflächen an Verkehrsflächen

Das eingetragene G/F/L dient der Erschließung der vorhandenen Grundstücke und wird zugunsten der Grundstückseigentümer mit 3 m Breite festgesetzt. Die konkrete Lage des Rechts ist entsprechend der vorhandenen Grundstückszufahrten und der Erschließung der Grundstücke einzutragen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftsaushalt. Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich (Pkt. 5.1.1/5.1.2/5.2.1 und 5.2.2) im Sinne des § 1a (3) BauGB werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Grundstücken des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und wie folgt festgesetzt:

5.1.1

Zur Kompensation der Eingriffe ist an der östlichen Seite des Plangebietes eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. In Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme ist die Fläche mit einer geteiltseigenen Saatgutmischung für eine extensive Wiesenentwicklung anzulegen. Lage der Fläche: Siehe Planzeichnung. Flächengröße: 4.100 m². Pflege regime: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

5.1.2

Zur Kompensation der Eingriffe sind innerhalb des Plangebietes 3-reihige freiwachsende Hecken mit Überhältern nach dem beiliegenden Pflanzschema zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Windschutzzaun abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche:

Siehe Planzeichnung. Flächengröße: 245 lfm. x 5 m Breite = 1225 m². 190 lfm. x 5 m Breite = 950 m². Gehölzarten: Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Holunder. Feldahorn, Eberesche. Pflanzgrößen: Sträucher: 60-100 cm. Bäume: 150-200 cm. Pflanzabstände: 1,5 x 1,5 m.

5.2 Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a - 25b BauGB

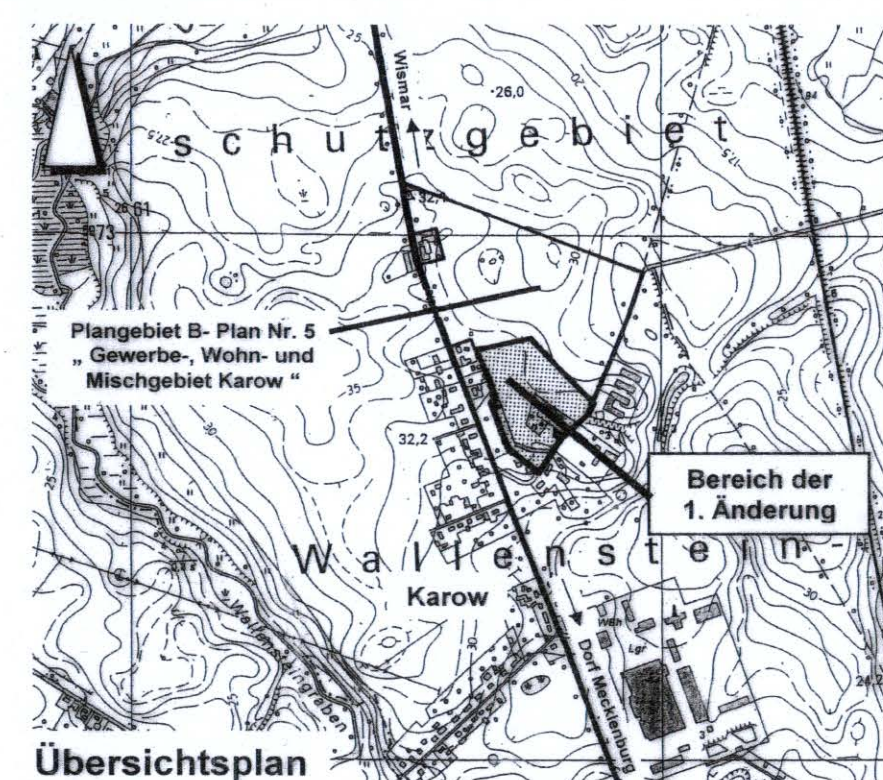
5.2.1

Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg - Vorpommern geschützten Bäume, sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

5.2.2

Als Ausgleich für die 3 zu rodenden, gem. LNatSchG M-V geschützten Bäume sind zeitgleich mit der Rodung der Bäume als vorgezogene Kompensationsmaßnahme im Bereich der zu entwickelnden Wiesenfläche zwei Baumgruppen mit jeweils 3 einheimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Lage der Pflanzung: Siehe Planzeichnung. Gehölzart: Hainbuche oder Vogelkirsche. Qualität: 16-18 cm Stammumfang. Anzahl: 6 Stück, Hochstamm.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer der Flächen der B-Plan-Änderung und der Gemeinde Dorf Mecklenburg sichergestellt.



Übersichtsplan

Satzung über die 1. Änderung

der Satzung der Gemeinde

Dorf Mecklenburg

über den Bebauungsplan Nr. 5

„ Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow “

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie aufgrund des § 86 des Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubeschreibung vom 18. April 2006, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 07.09.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Baufeld WA 1 - WA 3) im südlichen Bereich des Plangebietes (Rosenhäger Weg - Zufahrt Lindenweg), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.04.2009 durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt. Dorf Mecklenburg, den 19.2.16 Der Bürgermeister
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 08.11.2010 bis zum 10.12.2010 im Amt Bau Kleinen- Dorf Mecklenburg zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen. Dorf Mecklenburg, den 19.2.16 Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 04.11.2010. Dorf Mecklenburg, den 19.2.16 Der Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 23.03.2011 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dorf Mecklenburg, den 19.2.16 Der Bürgermeister
5. Die von der 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dorf Mecklenburg, den 19.2.16 Der Bürgermeister
6. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.04.2011 bis zum 09.05.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, als Gegenmittel gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dorf Mecklenburg, den 19.2.16 Der Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.09.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Dorf Mecklenburg, den 19.2.16 Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand am 15.2.16 wird als richtig festgestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lage der Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den 15.2.16 Der Bürgermeister
9. Die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes wurde am 07.09.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.09.2011 gebilligt. Dorf Mecklenburg, den 19.2.16 Der Bürgermeister
10. Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 19.2.16 ausgefertigt. Dorf Mecklenburg, den 19.2.16 Der Bürgermeister
11. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.2.16 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. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 25.2.16 in Kraft getreten. Dorf Mecklenburg, den 25.2.16 Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 1. Änderung

der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5

„ Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow “