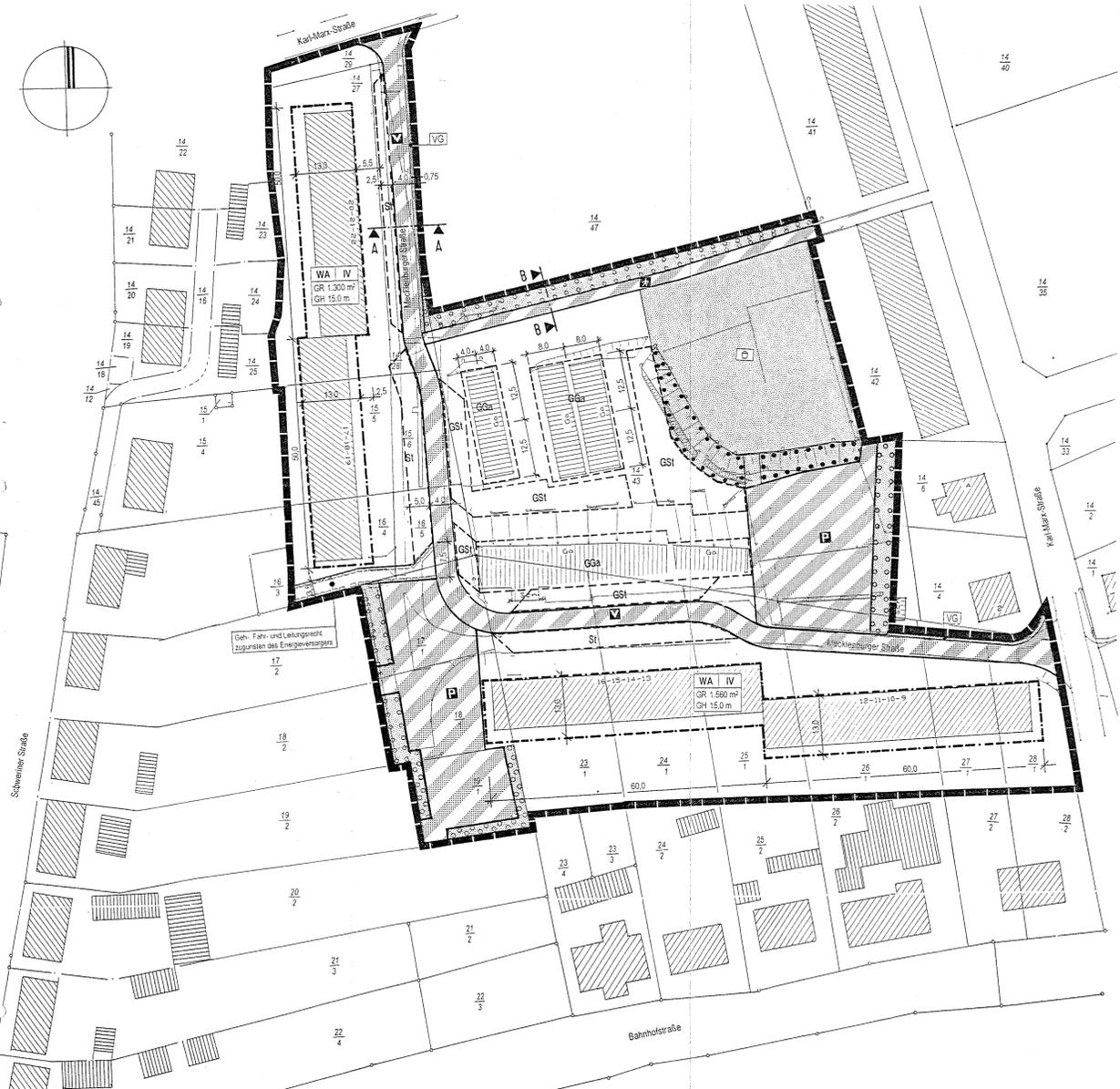
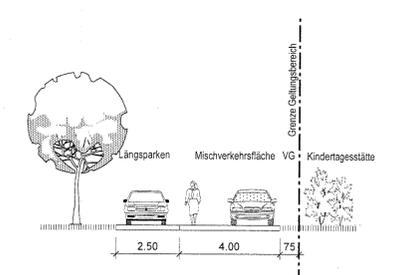


Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 9 „Garagenkomplex Mecklenburger Straße“

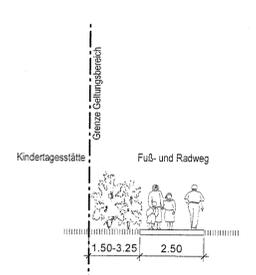
Teil A – Planzeichnung M. 1:500



Straßenquerschnitt A-A Mecklenburger Straße M 1 : 100



Straßenquerschnitt B-B M 1 : 100



Zeichenerklärung

gemäß der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GR Grundfläche

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich)

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, 4, 22 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

GSI Gemeinschaftsstellplätze

GGA Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

künftig fortfallend

Flurstücksnummern

Einzelkennungen

Böschungen

Verkehrsgrün (öffentlich)

Kartengrundlage

Ingenieurbüro Hemo Wittenburg
Beratender Ingenieur
Hauptstraße 10 23936 Wölchendorf
vom Mai 2000

Planverfasser

planung-blanc
architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrsmassen
regionalentwicklung umweltschutz
Großschmiedestraße 23 23966 Wismar
Tel. 03941-20 00 46 Fax 03941-21 18 663
wismar@planung-blanc.com
www.planung-blanc.com

Teil B – Text

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) bzw. der 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

(1) Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur in den Erdgeschosses zulässig.

(2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(3) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind allgemein und nur in den Erdgeschosses zulässig, sofern die Eigenart des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19, 20, 21a BauNVO)

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes (Oberkante des Erdgeschossfußbodens).

(2) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gelten die folgenden oberen Bezugspunkte:
Flachdächer: Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand;
geneigte Dächer: Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie) oder der Dachfläche mit der höheren Außenwand (Pultdach).
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

(3) Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

(1) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise Vorprünge und Erker auf jeweils maximal 1/3 der Fassadenlänge um maximal 3,00 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den jeweiligen Einzelvorsprüngen muss mindestens 5,00 m betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14, 21a, 23 BauNVO)

(1) Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sowie Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur auf überbaubaren und dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

(2) Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor überdachten Stellplätzen sowie neben oder hinter Einzelstellplätzen mindestens 1,5 m betragen.

(3) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

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

(1) Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, öffentliche Parkfläche sowie Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen, Terrassen, Gehwege, und Höfe sind mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Räsengittersteine) zu befestigen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die folgenden Gehölzarten zu verwenden.

Heimische Großbäume:			
Acer campestre	Feldahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix alba	Silberweide
Alnus glutinosa	Schwarzalder	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pubescens	Moorbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche		
Fagus sylvatica	Rotbuche		

Heimische Straucharten:			
Cornus sanguinea	Roter Hirtengrösbe	Prunus padus	Spätblühende Traubeneiche
Corylus avellana	Haselnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Prunus aversa	Wildrose
Eucalyptus europaeus	Gew. Pfaffenblütchen	Rosa canina	Hundsrose
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Ilex aquifolium	Steinweiden	Salix aurita	Ohrenweide
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	Sorbus aucuparia	Eberesche
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenrösche	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Malus sylvestris	Halbschlehe		

Rankgewächse:
Hedera helix Efeu
Lonicera caprifolium Gelbblät

(2) Einzelbäume sind als Hochstamm, mindestens 16-18 cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind als Heister, mindestens 2 x v. (80-100) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zusätzlich fünf heimische Großbäume gemäß Ziffern 6.1 und 6.2 zu pflanzen.

(4) In den Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze ist je vier Stellplätze mindestens ein heimischer Großbaum gemäß Ziffern 6.1 und 6.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) In den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist je 6 Stellplätze mindestens ein heimischer Großbaum gemäß Ziffern 6.1 und 6.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(6) In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Straucharten gemäß Ziffer 6.1 im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung)

gemäß des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) bzw. des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

1. Fassaden

(1) Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur Putzfassaden in hellen Farben zulässig. Für die Eingangs-bereiche sind auch andere Farbgebungen zulässig.

(2) Für Teilflächen (bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche) sind auch Holzverschalungen in hellen Farben oder lasiert zulässig.

(3) Auf den Gebäudeseiten ohne Wandöffnungen (Gebel) sind klimmende, schlingende oder kletternde Rankgewächse gemäß Ziffer 6.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Dächer

(1) Als Dachdeckungen der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur begrünzte Dächer oder harte Materialien in dunklen Farben zulässig.

(2) Als Dachdeckungen der Gemeinschaftsgaragen und überdachten Gemeinschaftsstellplätze sind nur begrünzte Dächer zulässig.

(3) Dachdeckungen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen maximal nur 50 % der jeweils zugeordneten Hauptdachfläche ausmachen.

3. Garagen

(1) Für die Gestaltung von Garagen gelten die Festsetzungen für Fassaden und Dächer.

(2) Für alle sichtbaren Teile der Überdachungen von Stellplätzen, ausgenommen ihre Dachdeckung und -entwässerung, ist nur Holz zulässig.

4. Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen dürfen nur als hölzerne, naturbelassene Zäune, bepflanzt, trocken verlegte Feldsteinmauern, Erdwälle oder als Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

5. Sonstige bauliche Anlagen

(1) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² zulässig.

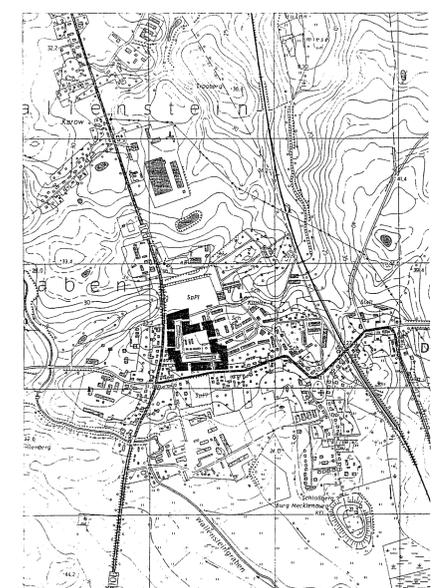
6. Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Für Bodenkennwerte, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 LBAuO M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Bauauftrags des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Übersichtsplan M 1:10 000



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) bzw. des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 26.6.2002 und mit Verlegung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 02.09.2002... Az. ... IV 61.02/28 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Garagenkomplex Mecklenburger Straße“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg für das Gebiet entlang des westlichen Abschnittes der Mecklenburger Straße und den zugehörigen Garagen, umfassend die Flurstücke 14/27, 14/28, 14/29, 14/43 (Bw.), 15/6, 15/6, 16/4, 17/1, 18/1, 18/1, 23/1, 24/1, 25/1, 26/1, 27/1 und 28/1 in der Flur 2 der Gemarkung Dorf Mecklenburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.4.2001 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bekanntmachung in „Die Mäckelbörger“ am 29.5.2001 erfolgt.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 07.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.6.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 07.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 5. Mai 1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 bekannt gegeben worden (Schreiben vom 12.4.2002)

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 07.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 28.5.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 07.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 9.7.2001 bis zum 10.8.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.6.2001 durch Veröffentlichung in „Die Mäckelbörger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 07.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.6.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 07.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 03.07.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 nicht vorliegt. Die Grenzpunkte können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 03.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 26.6.2002 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 26.6.2002 gebilligt.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 07.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gem. § 248 Abs. 1 a BauGB und § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzV) M-V vom 5. 2.1998 i. V. m. §§ 5 und 6 des Baugesetzbuchausführungsgesetzes (AG-BauGB M-V) am 26.6.2002 angezeigt.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 07.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Text (Teil B) genehmigt. Die genehmigten Rechtsverordnungen durch Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung haben been worden ist.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 07.07.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 22.10.02 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes 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 am 02.10.2002 durch Veröffentlichung in „Die Mäckelbörger“ 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 02.10.2002 in Kraft getreten.

Gemeinde Dorf Mecklenburg, den 22.10.02 (Siegel) Der Bürgermeister

PA

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 9 „Garagenkomplex Mecklenburger Straße“

für das Gebiet entlang des westlichen Abschnittes der Mecklenburger Straße und den zugehörigen Garagen, umfassend die Flurstücke 14/27, 14/28, 14/29, 14/43 (Bw.), 15/6, 15/6, 16/4, 17/1, 18/1, 19/1, 23/1, 24/1, 25/1, 26/1, 27/1 und 28/1 in der Flur 2 der Gemarkung Dorf Mecklenburg.