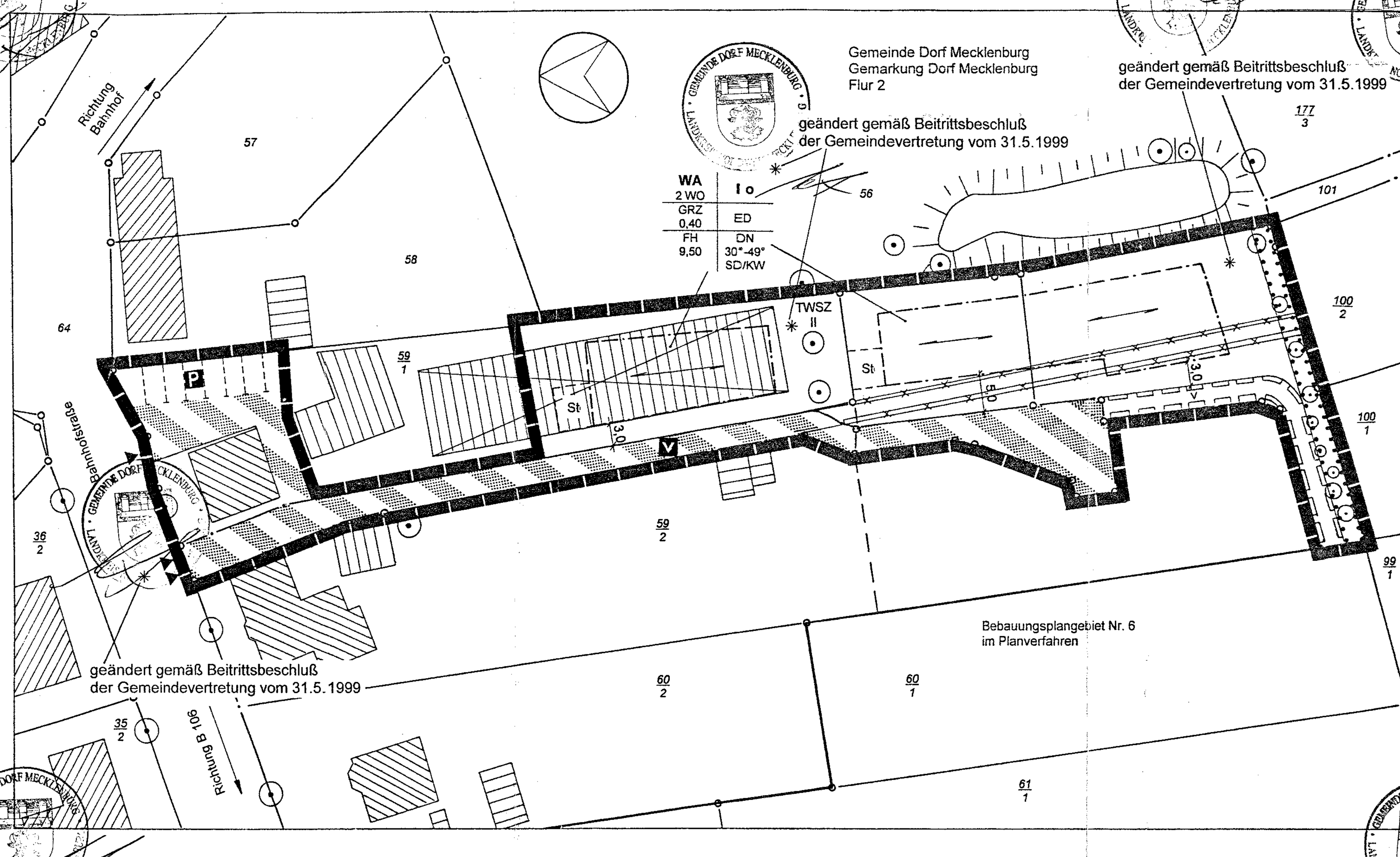
BEBAUUNGSPLAN NR. 7, SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG "GÄRTNEREI MÖLLER"

PLANZEICHNUNG "TEIL A" M1:500



TEXT "TEIL B"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum B- Plan Nr. 7 der Gemeinde Dorf Mecklenburg (§ 9 (1) und (2) BauGB)

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 3,4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

* Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2. Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie dürfen weder Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO noch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO errichtet werden.

* ~~2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen~~
~~§ 9(1) Nr. 10 BauGB~~
~~Innerhalb der "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn der zugehörigen Straßenseite unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.~~

3. Höhenlage
§9 (2) BauGB
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf aber nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.
Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.
Als Bezugspunkt gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der der Verkehsfläche zugewandten Gebäudeseite.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 (4) BauGB und § 86 LBauO M - V

1. **Dächer**

1.1 Die Dächer sind als symetrische Steildächer als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit rot bis braun bzw. anthrazitfarbener und matter Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflecktierende Deckungsmaterialien sind unzulässig.

1.2 Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie max. 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau bzw. dem First und dem Dachaufbau, müssen mind. 3 Dachziegelreihen durchgehen.

1.3 Giebel können mit einem Dachüberstand bis 30 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis 50 cm zulässig.

2. **Außenwände**
Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlämmte Kalksandsteinfassaden oder Kombinationen der Wandgestaltung zulässig. Giebeldreiecke sind auch als Holzverkleidung zulässig.

3. **Fenster**
Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Liegende Fensterformate sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt werden, daß stehende Formate gebildet werden. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen von mehr als 1,50 m² erforderlich.

4. **Einfriedungen**
Die Einfriedungen der Grundstücke sind als Laubholzhecken oder Holzzäune mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

5. **Abfallbehälter**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden.

III. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote §9 (1) Nr. 15,20,25a und (6) BauGB i.V.m. §8a BNatSchG)

* ~~1. Als Ausgleich für die erfolgten Eingriffe sind die vorhandenen Gewächshaus- und Frühbeetanlage abzureißen und die innerhalb der Anlagen befindlichen versiegelten Flächen sind zu entsiegeln.~~
2. Die als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Baumreihe im südlichen Plangeltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang einzelner Bäume zu ersetzen.
3. Die vorhandenen Obstbäume sowie der Gehölzbestand an der südlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten und zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand durch geeignete Absperrmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu sichern.
4. Das anfallende Regenwasser ist in den vorhandenen Teich südlich der Baugebietsgrenze einzuleiten, so daß das Wasser im Gebiet verbleibt und teilweise versickern kann.
~~5. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen.~~

IV. Hinweise

1. **Verhaltensweise bei archäologischen Funden**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist Gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. M-V Nr. 23 vom 28/12/1993 S975ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

2. **Anzeige der Erdarbeiten bzw. des Baubeginns**
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M - V unverzüglich bergen und dokumentieren können.
Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermeiden (vgl. § 11 (3) DSchG M - V).

3. **Abstimmung mit Munitionsbergungsdienst**
Bevor die Erschließungsarbeiten (Tiefbauarbeiten) des Wohngebietes durchgeführt werden, sind mit dem Munitionsbergungsdienst Abstimmungen durchzuführen.

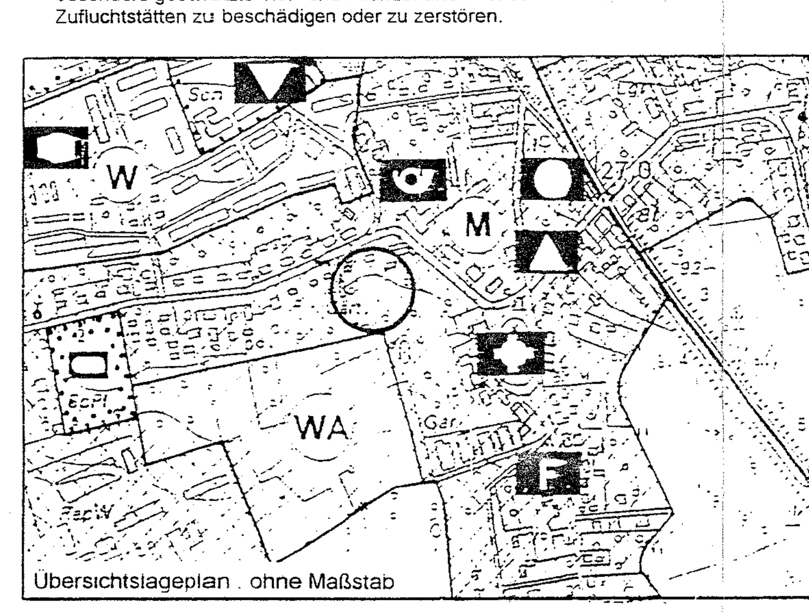
4. **Anzeigen von Altlasten**
Bei Bekanntwerden von Altlasten sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengestz M -V für Altlasten zuständigen Behörden anzuzeigen.,

5. **Baufeldfreimachung**
Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum vom 01/04/ bis 31/07/ vorzunehmen. Nach § 20 f BNSchG ³. Schutzvorschrift für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten- ist es verboten. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten zu beschädigen oder zu zerstören.

* **3. Höhenlage** (Ergänzung)
Bezugspunkt für die konstruktive Sockelhöhe und für die zulässige Firsthöhe ist die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenoberfläche. Dabei wird die Firsthöhe definiert durch die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

* **III** (Ergänzung)
Die Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit Rasengittersteinen bzw. mit wassergebundenen Materialien auszuführen.

* Hinweis:
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II. Daher wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen beim Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Dem Antrag wurde mit Schreiben des Landrates vom 27.8.1998 stattgegeben. Die Ausnahmegenehmigung wurde somit erteilt.



Übersichtslageplan . ohne Maßstab

* geändert gemäß Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung vom 31.5.1999

STRASSENPROFIL M 1 : 10

WOHNWEG

GEMISCHTE VERKEHRSFLÄCHE
PKW: RAD: FUSSGÄNGER: BETON

3,0

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt das Baugesetzbuch in der zuletzt gültigen Fassung (vom 27.08.1997) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 06.05.1998 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1.1 Art der baulichen Nutzung		* §9 (1) Nr.1 ~~u. § 5 (2) Nr. 4~~ BauGB. § 1-11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WA 2 WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 (1) Nr.6 BauGB
1.2. Maß der baulichen Nutzung		* §9 (1) Nr.1 ~~u. § 5 (2) Nr. 4~~ BauGB. § 16 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse	
FH	Firsthöhe max. 9.50 über OKG	
1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§.22. 23 BauNVO
	Baugrenze	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
30-49°	zulässige Dachneigung	
o	offene Bauweise	
1.4. Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Parkfläche, privat	
	Einfahrt / Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
* ~~1.5~~	~~Grünflächen~~	~~§ 5 (2) Nr. 5 u.(4) § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB~~
	~~Dauerkleingärten~~	
1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		* ~~§ 5 (2) Nr.7 und (4) BauGB~~ § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
TWSZ II	Trinkwasserschutzzone II im ganzen Bebauungsplangebiet	
1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		* ~~§ 5 (2) Nr. 10 u. (4)~~, § 9 (1) Nr.20,25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	* §1a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	
	Erhaltung von Sträuchern	
1.8 Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) Bau GB
St	Stellplätze	§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten von Zweckverband und HEVAG	§9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorhandene Gebäude	
	Abbruch von Gebäuden	
	vorgeschriebene Hauptfirstrichtung	
	Grundstücksgrenze vorhanden	
61	Flurstücksnummer	
	Abbruch Fahrstreifen	
	Grenze zum Bebauungsplan- Nr.6	
V	Verkehrsgrün	

AUFGESTELLT : NOVEMBER / 1998

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.5.98 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis zum........ durch Abdruck in der .... (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am .... erfolgt erfolgt.
Dorf Mecklenburg, 9.2.99 — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 des LPlG vom 05.05.1998 beteiligt worden.
Dorf Mecklenburg, 9.2.99 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 Bau GB ist am .... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3 Abs. 1, Satz 2 Bau GB, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Dorf Mecklenburg, 9.2.99 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.5.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dorf Mecklenburg, 9.2.99 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.5.98 ,den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Dorf Mecklenburg, 9.2.99 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B", sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.9.98 bis zum 23.10.98 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 9.9.98 in „DC Meckels" (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt)- bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dorf Mecklenburg, 04.02. 1999 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 04.02.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1 : 4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, 04.02.1999 — im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.12.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dorf Mecklenburg, 9.2.99 — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text " Teil B" wurde am .... der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.12.98 gebilligt.
Dorf Mecklenburg, 9.2.99 — Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B", wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom .... AZ .... -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Dorf Mecklenburg, 21.6.99 — Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.5.99 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 2.8.99 AZ IV .... bestätigt.
Dorf Mecklenburg, 22.9.99 — Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" wird hiermit ausgefertigt.
Dorf Mecklenburg, 22.9.99 — Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung 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 1.9.99 in........ (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt)- bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum ....durch Aushang- ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.9.99 in Kraft getreten.
Dorf Mecklenburg, 22.9.99 — Bürgermeister

Satzung

mit örtlicher Bauvorschrift

der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr.7 für das Gebiet "Gärtnerei Möller",

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.97 sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauOM-V) vom 06.05.1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg vom .. 21.12.98 .... und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Gärtnerei Möller" bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" erlassen."

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

"GÄRTNEREI MÖLLER"

NÖRDLICH ANGRENZEND:	AN DIE BAHNHOFSTRASSE
ÖSTLICH ANGRENZEND:	AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG
SÜDLICH ANGRENZEND:	AN DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET NR. 6
WESTLICH ANGRENZEND:	AN VORHANDENE BEBAUUNG

M 1: 500