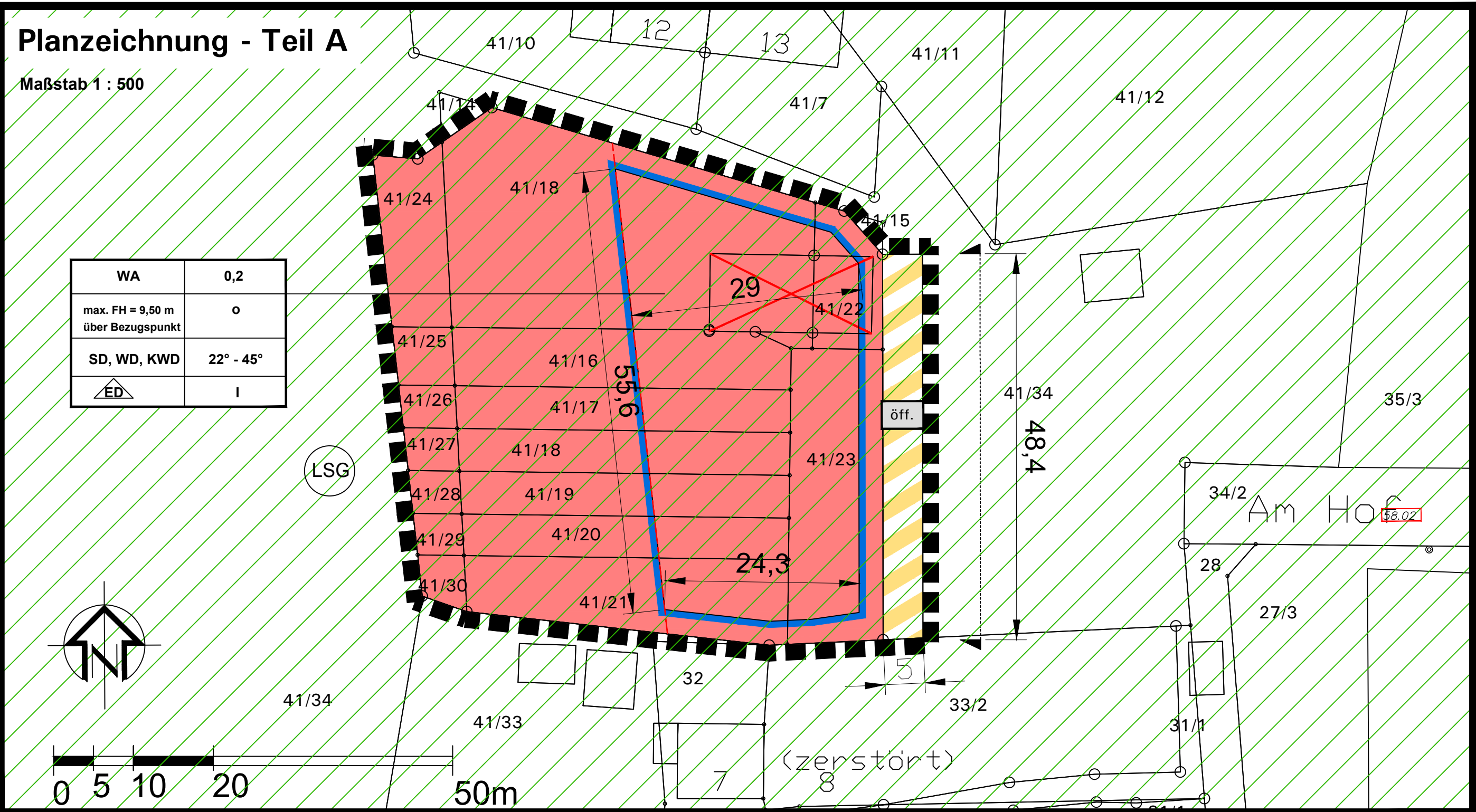


SATZUNG DER GEMEINDE DALBERG - WENDELSTORF

über den Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie des § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.
 - Ausnahme: Zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).**
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Unter Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe 58,02 der angrenzenden erschließenden Gemeindestraße Am Hof (NHN nach Höhenbezugsystem DHHN 2016).
 - In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 festgesetzt.
 - Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.
 - Es wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.
- Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Die Fläche des Flurstücks 41/34 wird auf einer Breite von fünf Metern als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Erschließungsweg festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

Vermeidungsmaßnahmen

 - Das anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder in den westlich angrenzenden Wendelstorfer See einzuleiten.
 - Die Durchführung der Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28/29.02., das Folgejahres erschrütungslos zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der uNB nur nach unmittelbar vor Baubeginn erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle durch eine öBB möglich.
 - Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna zu vermeiden.
 - Vor der Baufeldfreimachung ist ab spätestens 01.04 ein überlebensschwerer Amphibienschutzzaun mit einseitiger Ausstiegsmöglichkeit (um eine Wiederbesiedlung der Fläche zu verhindern) durch eine öBB zu errichten. Der Amphibienschutzzaun kann für die Zeit der Baufeldfreimachung entfernt werden, ist dann aber wieder bis spätestens 01.11 aufzustellen und bis zum Abschluss der gesamten Bauarbeiten aufrecht zu erhalten.

Schutz besonders und streng geschützter Tierarten

Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten Nist-, Brut- oder Wohnstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der uNB bzw. der ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Der Sachverhalt und die Ergebnisse sind der uNB anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch die benannten Personen dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.

Kompensationsmaßnahmen

 - Maßnahme M 1: Auf dem Flurstück 67, Flur 1 der Gemarkung Dalberg-Wendelstorf sind standortheimische und gebietseigene Baumarten 31 Bäume als Baumreihe, 3x verpflanzter Hochstamm, StU 16/18 cm, ungeschüttener Leittrieb straßenbegleitend parallel zur L 03 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand 6m, Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5m,

- Sicherung der Pflanzung durch Schutz Einrichtung gegen Wildverbiss
- Maßnahme M 2: Auf dem Flurstück 65/17, Flur 1 der Gemarkung Dalberg-Wendelstorf ist zusätzlich eine 700 m² große Feldheckenpflanzung unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietsseitigen Herkünften zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Verwendung kommen Pflanzenqualitäten und -Größen für Sträucher 60/100 cm, 3-trieb sowie Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung. Pflanzenabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m. Sicherung der Pflanzung durch Schutz Einrichtung gegen Wildverbiss, Mindestreihenabst.: 3 m Abstand von 1,5 m incl. Beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß, Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m
- Maßnahme M 3: Auf dem Flurstück 67, Flur 1 der Gemarkung Dalberg-Wendelstorf ist zusätzlich eine 1.253 m² große Feldheckenpflanzung unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietsseitigen Herkünften zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Verwendung kommen Pflanzenqualitäten und -Größen für Sträucher 60/100 cm, 3-trieb sowie Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung. Pflanzenabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m. Sicherung der Pflanzung durch Schutz Einrichtung gegen Wildverbiss, Mindestreihenabst.: 3 m Abstand von 1,5 m incl. Beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß, Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m
- Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB**

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

- Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - Fassaden**
 - Für die Fassadengestaltung sind zulässig:
 - Putzoberflächen
 - Klinkeroberflächen bzw. Verbländemauerwerk in Klinkeroptik
 - für untergeordnete Gestaltungselemente der Fassade: Holz
 - für die Farbgestaltung: warme Farben und Grautöne
 - Nicht zulässig sind grüne und schwarze Farben zur Fassadengestaltung.
 - Dächer und Dachbedeckung**
 - Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur geneigte Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 22° bis 45° zulässig.
 - Alle Dachbedeckungsmaterialien sind nur in roten und Anthrazitfarbenen Farbönen zulässig.
 - PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen.
 - Gläsene oder gemauerte Dachbedeckungen, hochglänzende Baustoffe und unbeschichtete Metalldachflächen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind grüne und schwarze Farben zur Dachgestaltung.
 - Hervorspringende Bauteile**
 - Hervorspringende Bauteile, insbesondere Dachüberstände inkl. Dachrinne, dürfen bis zu einer Tiefe von 50 cm über die Baugrenze hinausragen. Die Überdachung des Eingangsbereichs darf diese Vorgabe um bis zu einem Meter überschreiten.
 - Begrünung**
 - Pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, 3 x verpflanz, StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Vorgärten**
 - Schottergärten sind unzulässig.

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,2	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO
SD	Satteldach	§ 20 Abs. 1 BauNVO
WD	Walmdach	
KWD	Krüppelwalmdach	
max. FH	max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	
22° - 45°	Dachneigungswinkel	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

- Bauweise, Baugrenzen**

	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
		§ 23 Abs. 3 BauNVO

- Verkehrsflächen**

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öff.	öffentlich
	Einfahrtbereich	

- Sonstige Planzeichen**

	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	--	------------------

- Darstellungen ohne Normcharakter**

	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenzen mit -nummer mit vermarkten und unvermarkten Grenzpunkten	
	Maßkette / Bemaßung in Metern	
	Bestandshöhe über NHN nach DHHN 2016	
	Lage des unteren Bezugspunkts für die Höhe baulicher Anlagen über NHN nach DHHN 2016	
	Bestandsgebäude mit Hausnummer	
	Bestandsgebäude; Abriß	
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 WaldG M-V	
	Landschaftsschutzgebiet "Stepenitztal" (LSG)	

Hinweise

- Kartengrundlage**

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der amtliche Katastrerauszug (ALKIS-Datenbestand des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt, Rostocker Straße 76, 23970 Wismar vom 05.12.2024.

Höhenangaben beziehen sich auf DHHN 2016.
- Bodendenkmalpflege**

Im Vorhabenbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Dalberg-Wendelstorf hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees" der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Amtsbote Lützow-Lübster" und auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübster unter www.luetzow-luebstorf.de/bauleitplanungen öffentlich bekanntgemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Schreiben vom gemäß § 17 des LPS M-V beteiligt worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Schreiben vom gemäß § 17 des LPS M-V beteiligt worden.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Die öffentliche Auslegung ist am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Amtsbote Lützow-Lübster" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees" der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf und die Begründung mit Umweltbericht wurden durch die Gemeindevertretung am gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Lützow-Lübster, Dorfmitte 24, 19209 Lützow zu folgenden Zeiten:

Dienstag:	9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag:	9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr

für jedermann öffentlich und im Internet ausgelegen.
- Der gebilligte Entwurf wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V sowie auf der Homepage des Amtes unter www.luetzow-luebstorf.de/bauleitplanungen zugänglich gemacht.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgemacht.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Die Gemeindevertretung hat am die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees" der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
- Der katasternmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ligenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Dalberg-Wendelstorf, den Bürgermeister

Dalberg-Wendelstorf, den Bürgermeister

Dalberg-Wendelstorf, den Bürgermeister

Grevesmühlen, den Leiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.
- Dalberg-Wendelstorf, den Bürgermeister
- Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse <https://bplan.geodaten-mv.de> und am auf der Homepage des Amtes Lützow-Lübster unter www.luetzow-luebstorf.de/bauleitplanungen sowie am durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Amtsbote Lützow-Lübster" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Getrennmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurden im Internet auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübster unter www.luetzow-luebstorf.de/bauleitplanungen und in das Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter <http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> eingestellt.



GEMEINDE DALBERG - WENDELSTORF

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees"

M 1:500 VORENTWURF 07.05.2025

B/H = 970/594 mm