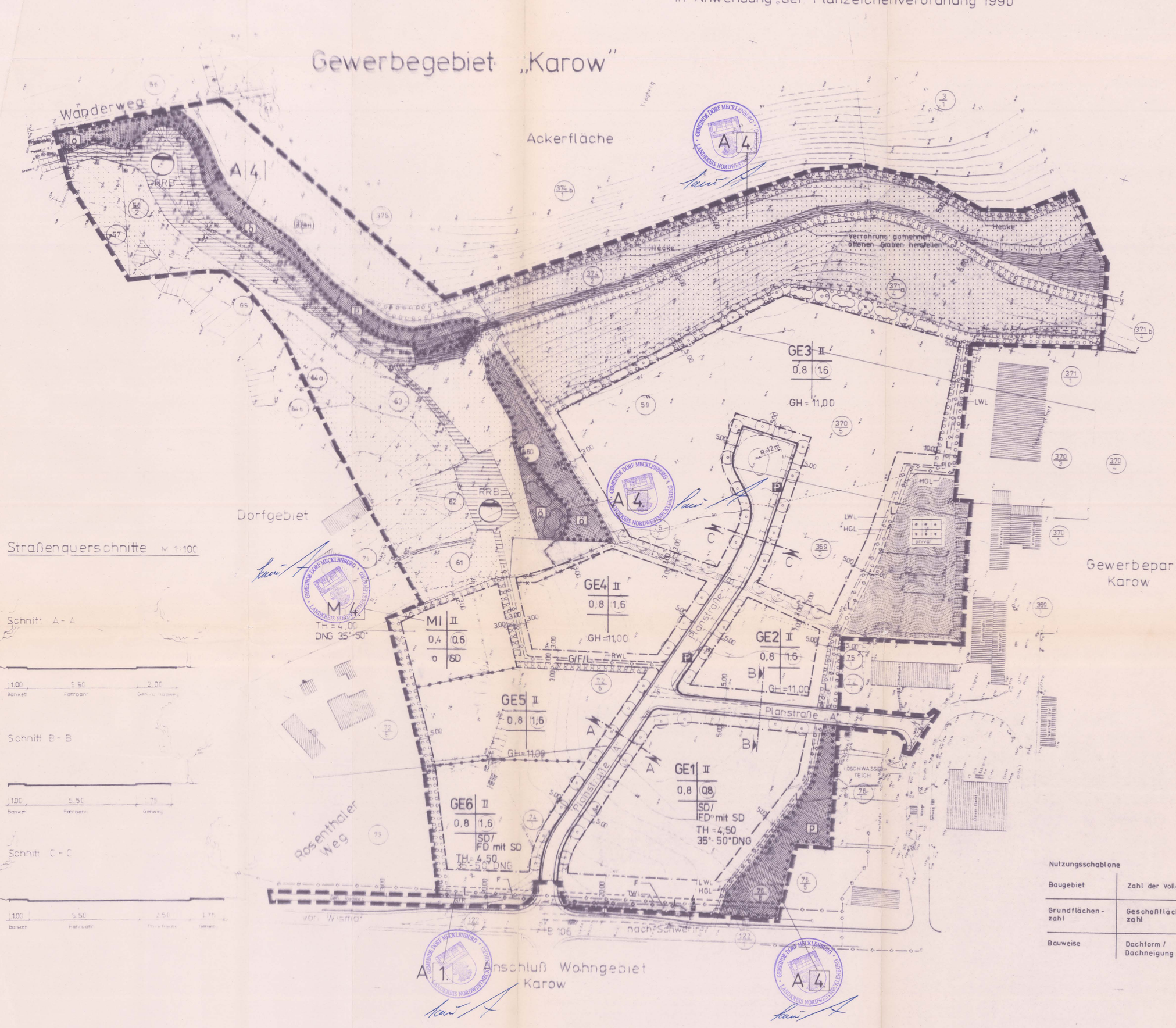
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1000

Gemarkung Karow, Flur 1 u. 2

Es gilt die BauNVO in der Fassung
vom 23.01.1990 (BGBL. I, Nr. 3, Seite 132)
in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990



Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoßflächen-zahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I	**Festsetzungen**	
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GE1-6	Gewerbegebiete	§8 BauNVO
MI	Mischgebiete	§6 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO
1,6	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß	
0,8	Grundflächenzahl GRZ	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe, als Höchstmaß in m ~~über OK Gelände~~	
GH	Gebäudehöhe , als Höchstmaß in m ~~über OK Gelände~~	
3.	**Bauweise, Baulinien, Baugrenze**	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§22/23 BauNVO
O	offene Bauweise	
	Baugrenze	
4.	**Verkehrsflächen**	§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
P	öffentliche Parkfläche	
G/R	befahrbare Anlieger- u. Unterhaltungswege	
	Geh- u. Radwege	
5.	**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**	§9 Abs.1 Nr.12/ 14 u. Abs.6 BauGB
	Grundstücksfläche	
RRB	Abwasser Regenwasserrückhaltebecken	
6.	**Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen**	§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB
	unterirdisch	
RWL	Regenwasserleitung	
LWL	Löschwasserleitung	
HGL	Hauptgasleitung	
TWL	Trinkwasserleitung	
F	Fernmeldeanlagen/ Postkabel	
7.	**Grünflächen**	§9 Abs.1 Nr.15 U. Abs.6 BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentlich	
p	privat	
	Dauerkleingarten - privat	
8.	**Wasserflächen**	§9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB
	Wasserfläche, Graben, Sumpf	
9.	**Flächen für die Landwirtschaft u. Wald**	§9 Abs.1 Nr.18 u. Abs.6 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	

2. Änderung des B- Planes Nr. 4 " Gewerbegebiet Karow " vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB

Der B- Plan wurde in folgenden Fassungen geändert:
- Gringfügige Änderung der Baugrenze / Befahrbarkeit der Teilfläche GE 4 -
- Lagenverschiebung der Baugrenze / Begrädigung innerhalb der Teilbaufläche GE 4)
- und Festsetzung von Ausgleichspflanzungen im angrenzenden Bereich

Eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde durchgeführt.
Bedenken und Anregungen wurden nicht erhoben, die Hinweise wurden beachtet.

Dorf Mecklenburg, den 26.3.96 — Der Bürgermeister

Die 2. Änderung des B- Planes wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Dorf Mecklenburg, den 26.3.96 — Der Bürgermeister

Die 2. Änderung des B- Planes wurde durch Aushang in der Zeit vom 26.6.95 bis zum 5.7.95 ortsüblich bekanntgemacht. 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 8.7.95 in Kraft getreten.

Dorf Mecklenburg, den 26.7.95 — Der Bürgermeister

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

1.1 **Gliederung von Baugebieten §1 Abs.4 BauNVO**

1.1.1 **Gewerbegebiete**

In den Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE1 - GE6 nur die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Bürogebäude i.S. des §6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

1.2 **Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen, §1 Abs.5 BauNVO**

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, nur für die Teilfläche GE1 ist ein Einzelhandelsbetrieb, der der täglichen Versorgung dient, bis zu einer max. Größe von 700m² Verkaufsfläche zulässig.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ausgenomen der Teilfläche GE1, ist Einzelhandel nur in Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe auf untergeordneter Produktionsfläche ausnahmsweise zulässig.
  Als untergeordnete Produktionsfläche gelten max. 10% der Produktionsfläche jedoch nicht mehr als 200m².
- Im Mischgebiet sind Tankstellen (§6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) nicht zulässig.

1.3 **Ausschluß von Ausnahmen §1 Abs.6 BauNVO**

- Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des §4 Abs.3 Nr.2 BauNVO (§6 Abs.3 BauNVO) nicht zulässig.

1.4 **Nebenanlagen, §14 Abs.1 und 2 BauNVO**

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 Abs.1 und 2 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Baugrundstücke, des Baugebietes oder der Versorgung dienen, sind zulässig.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen §18(1) BauNVO**

- Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Gebäudehöhe gilt die ~~in Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche~~ Fahrbahnoberkante des zugehörigen Erschließungsabschnittes.
- Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und als Gebäudehöhe, der oberste Abschluß der Außenwand einschl. Attika bzw. geschlossener Brüstung, festgesetzt.

3. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind §9 Abs.1 Nr.10 BauGB**

- Die Grundstücksteile innerhalb der Sichtfelder an den Straßenmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndes Bewuchs von mehr als 0,70m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

- Auf den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist die landwirtschaftliche Nutzung auf eine extensiv zu bewirtschaftende Grünlandnutzung umzustellen. Grünlandrenaturierung - naturschutzgerechte Grünlandnutzung (1-2x mähen im Jahr.)
- Im Geländeeinschnitt ist die Verrohrung aufzunehmen und ein offener Graben herzustellen.
- Zur angrenzenden Ackerfläche/ Gewerbefläche und am Graben sind Schutzpflanzungen vorzunehmen.

5. **Geh- Fahr- und Leitungsrecht §9(1) Nr.21 BauGB**

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger wie z.b. für die Abwasserableitung, Wasser- u. Gasversorgung, Fernmeldeanlagen der Telekom.
- Zur Sicherung der Erschließung - Teilfläche MI wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6. **Flächen mit Festsetzugen und Bindung für Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25 BauGB**

6.1 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

6.1.1 **Pflanzstreifen**

- Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen unter Berücksichtigung der artspezifischen Pflanzabstände zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, im Bereich des östlichen Grüngürtels als 5.00m breite naturnah aufgebaute Hecke.
- Als heimische Gehölze gelten: Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Hasel und schwarzer Holunder.
- Art und Umfang der Bepflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.
- Die nicht überbauten Grundstücksteile der Baugrundstücke sind zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

6.1.2 **Bäume**

- Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugranze ist auf den festgesetzten Standorten je ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Ausfallenden sind zu 4.00m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben.
- Als heimische Laubbäume gelten: Stieleiche, Winter- oder Sommerlinde, Feld- oder Bergahorn.

6.2 **Bindungen für Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25b BauGB**

- Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen (Ersatzpflanzungen) sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu wählen.

geändert gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.04.1994 Beschluß-Nr. 255/45/1994

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Änderungen aus

Erfüllung der Maßgaben M 1 - 5

1. Im gesamten Geltungsbereich des B- Planes werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, nur für die Teilfläche GE 1 wird ein Einzelhandelsbetrieb, der der täglichen Versorgung dient, bis zu einer max. Größe von 700 qm Verkaufsfläche zugelassen.
   Im gesamten Geltungsbereich des B- Planes , ausgenommen der Teilfläche GE 1, wird Einzelhandel nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe auf untergeordneter Produktionsfläche - als nebenbauwerke zulässig- festgesetzt.
   Als untergeordnete Produktionsfläche gelten max. 10 % der Produktionsfläche jedoch nicht mehr als 200 qm.
2. Die Festsetzung max. zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel an der Grenze des Baugebietes wird gestrichen. Statt dessen wird festgesetzt " In dem Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE1- GE 6 nur die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Bürogebäude i. s. des § 6 Baunutzungsverordnung zulässig ".
3. Der B- Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt über die Grundzüge der Planung zu berühren. Die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer und berührten Träger öffentlicher Belage zu diesen Änderungen wird zum Verfahren gesammelt.
4. Für die Teilfläche MD (Dorfgebiet) wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
5. Zur Sicherung der Erschließung der Teilfläche " Mischgebiet " (zuvor als Teilfläche " Dorfgebiet festgesetzt) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Erfüllung der Auflagen A 1 - 4

1. Entsprechend Stellungnahme der Telekom befinden sich parallel zur B 106 Fernmeldeanlagen (erdverlegte Leitungen) der Deutschen Bundespost. Die Trassenführung wird in die Planzeichnung Teil A übernommen und durch die Leitungsrecht gesichert.
2. Die Begründung wird entsprechend Pkt. 2.1- 2.3 der Auflagen berichtigt bzw. ergänzt.
3. Der Text Teil B wird ergänzt. - Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1u.2 BauNVO - Festsetzung Nr. 7 wird gestrichen (Bindefrist - Bepflanzung)
4. Für die Flächen " Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft " wird die Art der Bodennutzung mit" Fläche für die Landwirtschaft " festgesetzt. Flächen mit Pflanzungspflicht und Bindung für die Erhaltung, die von ihrer Lage und Größe nicht ausschließlich der Randbepflanzung von Bauflächen dienen, werden ergänzend als Grünflächen festgesetzt (öffentlich bzw. privat).

SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG über den Bebauungsplan Nr.4 für das Gebiet: Ortslage Karow - östl. der B106 zw. dem Rosenthaler Weg und dem vorh. Gewerbepark Karow,mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Präambel:
Aufgrund der §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBL.I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBL.1990 II S.885, 1122), sowie nach §86 Abs.4 der LBauo M-V vom 26.04.1995 Mecklenburg-Vorpommern Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr.8 vom 05.09.93 ; ZS.01.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 für das Gebiet: Ortslage Karow - östlich der B 106 zwischen dem Rosenthalerweg und dem vorh. Gewerbepark Karow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.04.92
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.04.92bis zum 15.05.92 erfolgt.

Dorf Mecklenburg, den 24.3.95 — Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §2466 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 1 BauVO beteiligt worden.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.02.93 durchgeführt worden.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.05.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 22.04.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.05.93 bis zum 25.06.93 während folgender Zeiten Mo/Mi 9 -12 Uhr/ 13 -16 Uhr; Di 9 -12 Uhr/ 13 -18 Uhr; Do 13 -15 Uhr; Fr 9 -12 Uhr 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, in der Zeit vom 03.05.93 bis zum 21.05.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ... 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 Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den — Der Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. §13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B),wurde am 08.03.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.09.93 gebilligt.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.03.94 Az: II 670-512.4/BP 01.110.21(4) v. vom 08.03.95 Az: 270-512.4/BP 01.110.21(4) mit Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.04.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.03.95 Az: 270-512.4/BP 01.110.21(4) bestätigt.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Gemäß satzungsänderndem Beschluß der GV vom 28.04.1994, Beschluß-Nr. 225/45/1994, wurde der Bebauungsplan geändert [Umwidmung der Teilfläche Dorfgebiet (MD) in Mischgebiet (MI)]. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 15.08.94 bis zum 19.09.94 während der allgemeinen Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 22.07.94 bis zum 08.08.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, in der Zeit vom 09.6.95 bis zum 27.7.95 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44,246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 8.7.95 in Kraft getreten.

Dorf Mecklenburg, den 24.7.95 — Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Bebauungsplan Nr. 4
Gewerbegebiet Karow

ba6