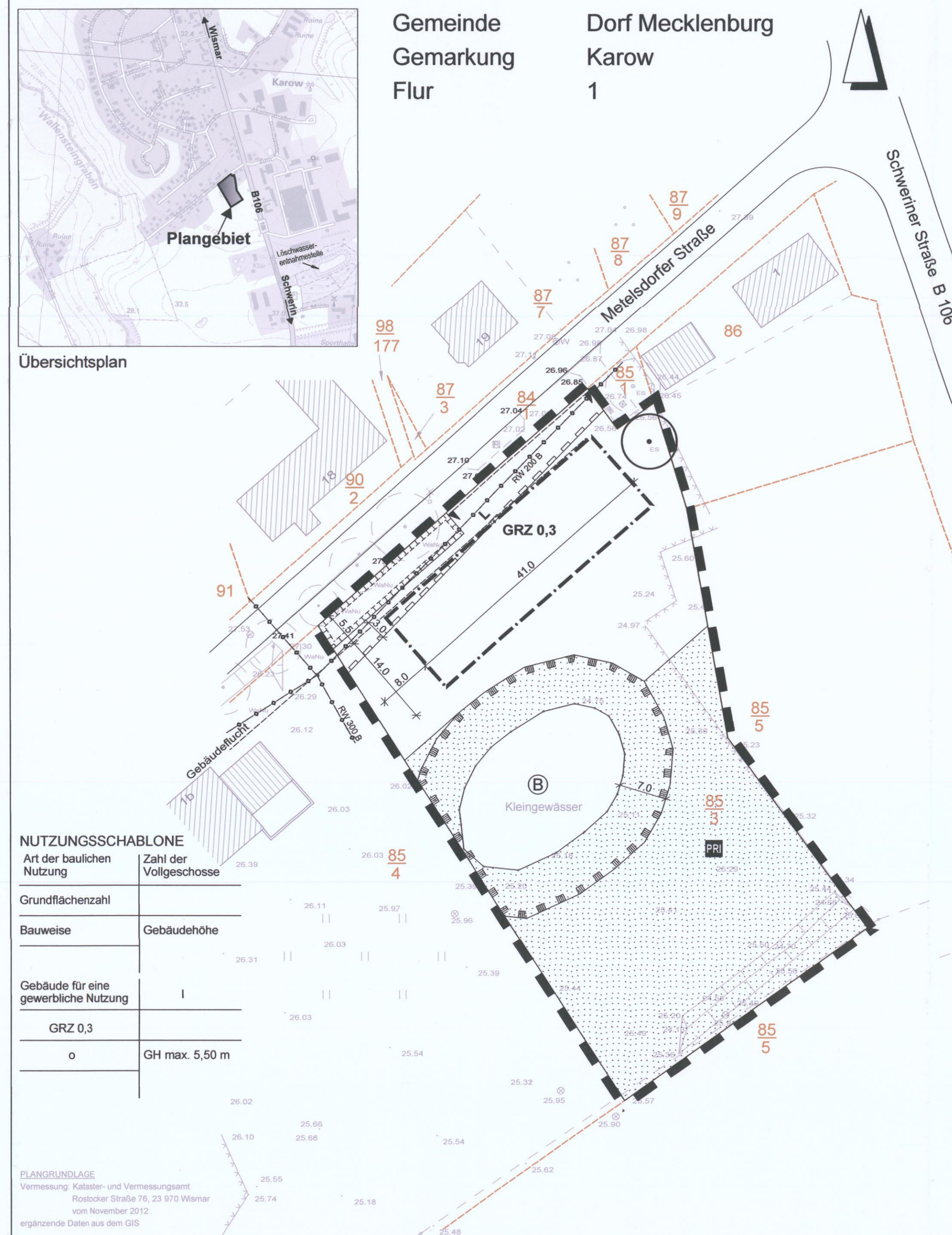


SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Karow-Metelsdorfer Straße, Flurstück-Nr. 85/3"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr.3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr.4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11
---	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen hier: Einfahrtbereich	§ 9 (1) Nr. 11
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
---	Unterirdische Leitungen hier: Regenwasserkanal	
PR	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
---	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
B	Biotop, hier: mit Gehölzen bestocktes Kleingewässer	
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Schutzstreifen für Straßenbäume	
○	Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gemäß §18 NatSchAG M-V	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen:	
---	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten hier: des Zweckverbandes Wismar	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	Flurstücksgrenze	
z.B. 85/3	Nummer des Flurstückes	
27.10	Höhenpunkt	
---	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
---	Einfriedung	
---	Böschung	
---	Baum Bestand	
---	Maßlinie mit Maßzahl, z.B. 40,00 m	

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet
Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Gebäudes mit folgenden Nutzungen zulässig:
- Lagerung von Kleinteilen
 - Werkstatt
 - Büro
 - Stellplätze für max. 4 Fahrzeuge
 - eine Betriebswohnung

Um Nutzungskonflikte durch Lärm gegenüber der umliegenden Wohnbebauung zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen im Plan festgesetzt:

1. Betriebs- und Arbeitszeiten sind nur an Werktagen, tagsüber zwischen 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
2. Werkstattarbeiten sind auf handwerkliche Montage- und Reparaturarbeiten beschränkt.
3. Lärmintensive Arbeiten mit Maschinen und Geräten sind nicht zulässig.
4. Mit stofflichen Emissionen verbundene Arbeiten sind nicht zulässig.
5. Geruchs- und staubintensive Arbeiten sind nicht zulässig.

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

- 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss, wie die oberste Dachbegrenzungsante oder die oberste Außenwandkante (Attika).
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes der Metelsdorfer Straße.

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

- 3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Metelsdorfer Straße nicht zulässig.
- 3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Metelsdorfer Straße nicht zulässig.

4. Niederschlagswasserbeseitigung § 9 (1) BauGB

- Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das auf dem Grundstück vorhandene Kleingewässer abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; §1a Abs. 3 BauGB

- 5.1 Zum Schutz des Biotops ist die Grünfläche im 7,00-Bereich als Extensiv-Dauergrünland zu erhalten.
Folgende Hinweise zum Pflegemanagement sind hierbei zu beachten:
- kein Pestizideinsatz
 - Maximal 2-fache Jahresmahd
 - zur Auslagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren.
- 5.2 Der Rückschnitt vorhandener Gehölze ist fachgerecht auszuführen und aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.2. zulässig.
- 5.3 Gehölzanpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.
- 5.4 Während der Bauzeit ist das Biotop durch geeignete Maßnahmen, z. B. einer Einzäunung vor Beeinträchtigungen, wie Verkippen von Boden oder Abfällen, zu schützen.
- 5.5 Im Bereich des Schutzstreifens für die Straßenbäume ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Versiegelungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzäunungen ohne durchgehendes Fundament.
Ebenso sind alle Anschlussleitungen außerhalb der Wurzelbereiche der Straßenbäume zu verlegen.

TEXTLICHE HINWEISE

Alltlasten-Bodenschutzproblematik

MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Bodenentkante

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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.

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Karow-Metelsdorfer Straße, Flurstück-Nr. 85/3" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Präambel:

- Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **15.04.2014**, folgende Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Karow-Metelsdorfer Straße, Flurstück-Nr. 85/3" für das Gebiet der Gemarkung Karow, Flur 1, Flurstück Nr.85/3, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl.Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.2013 . Dorf Mecklenburg, den 26.5.14	Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPLG) mit Schreiben vom 10.12.2013 beteiligt worden. Dorf Mecklenburg, den 26.5.14	Der Bürgermeister
3.	Die Gemeindevertretung hat am 19.11.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dorf Mecklenburg, den 26.5.14	Der Bürgermeister
4.	Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 10.12.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dorf Mecklenburg, den 26.5.14	Der Bürgermeister
5.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 30.12.2013 bis zum 31.01.2014 während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihrer Erwidlung geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hatten geltend gemacht werden können, am 18.12.2013 durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden. Dorf Mecklenburg, den 26.5.14	Der Bürgermeister
6.	Der katastermäßige Bestand am 20.05.2014 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den 20.05.2014 <i>Offenl. bes. Verm. Ins.</i> <i>Leiter des Katasteramtes</i>	
7.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 15.04.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Dorf Mecklenburg, den 26.5.14	Der Bürgermeister
8.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am 15.04.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.04.2014 gebilligt. Dorf Mecklenburg, den 26.5.14	Der Bürgermeister
9.	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wird hiermit am 26.5.14 ausgefertigt. Dorf Mecklenburg, den 26.5.14	Der Bürgermeister
10.	Der Beschluss über die vorhabenbezogene 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, sind am 28.5.14 durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" 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 Folgerichtigkeit und Entschiedenheit von Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am 28.5.14 rechtskräftig geworden. Dorf Mecklenburg, den 02.6.14	Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18

"Karow-Metelsdorfer Straße, Flurstück-Nr. 85/3" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB