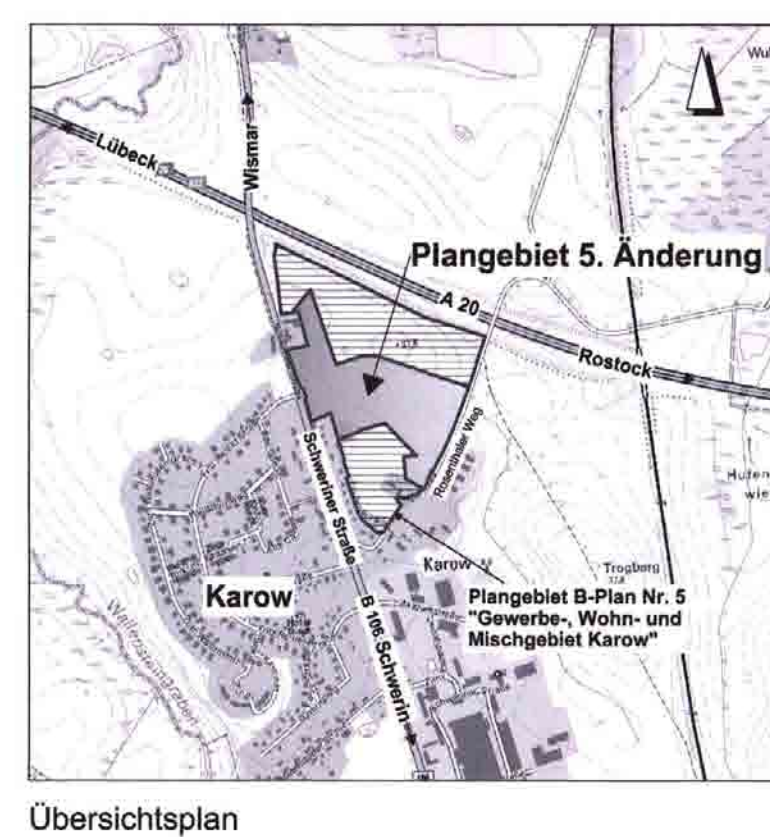


SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000
 Gemeinde Dorf Mecklenburg
 Gemarkung Karow
 Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauVO
GH max	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 3 BauVO
SD	Maß der baulichen Nutzung Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauVO
WD, KWD	Bauweise Satteldach, auch versetzt	
DN	Bauweise Walmdach, Krüppelwalmdach	
o	Bauweise Dachneigung	
o	Bauweise offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauVO
o	Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauVO
o	Baugrenze	§ 23 (1) BauVO
o	Verkehrsfächen (öffentlich) Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 BauGB
o	Verkehrsfächen (öffentlich) Straßenverkehrsfläche	
o	Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 BauGB
o	Verkehrsbehülter Bereich	
o	Fuß- und Radweg	
o	PKW-Stellplätze (öffentlich)	
o	Verkehrsgrün	
o	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
o	Flächen für Ver- und Entsorgung Abwasser hier: Abwasserwerk RWB - Regenklärbecken	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 9 BauGB
o	Abfall hier: Stellplatz für Abfallbehälter in öffentl. Verkehrsfläche	
o	Hausversorgungs- und Hauptwasserleitungen Unterirdische Leitungen hier: Umwegung Regenwasserleitung SZ 200	§ 9 (1) Nr. 13 und § 9 BauGB
o	Grünflächen Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 und § 9 BauGB
o	Spielplatz	
o	Private Grünfläche	
o	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Sukzessionsfläche	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 BauGB
o	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
o	Stadterhaltung und Denkmalschutz Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (8) BauGB
o	Bodendenkmal	
o	Sonstige Planzeichen:	
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
o	Mit Leituingsrechten zu belastende Flächen hier: zu Gunsten des Zweckverbandes Warnar	§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 BauGB
o	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand/Lärmschutzwand	§ 9 (1) Nr. 24 und § 9 BauGB
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes	§ 9 (1) und § 9 (5) BauVO
o	II. Darstellung ohne Normcharakter	
o	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
o	Flurstücksgrenze	
o	z.B. 128/27	
o	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
o	Böschung	
o	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
o	Einfriedung	
o	Baum Bestand	
o	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
o	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
o	Löschwasserentnahmestelle	
o	Maßgeblicher Außenlämppegel La in dB(A)	

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugelbte gemäß § 1 Abs. 3 BauVO
 WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO

1.2 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauVO
 Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauVO
 Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also:
 - bei Satteldächern die äußere Schritterade der beiden Dachflächen,
 - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Walmdach und Krüppelwalmdächern die äußere Schritterade der Dachschenkel gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

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

3.1 Gemäß § 23 (5) BauVO
 Ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstrassen A, B und C und der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

3.2 Gemäß § 23 (5) BauVO
 Ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßengrenzen der Planstrassen A, B und C die Errichtung von Garagen nicht zulässig.
 Carports dürfen generell nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Straßengrenze errichtet werden.

4. Nebenanlagen nach § 14 BauVO
 Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen, bis maximal 10 % der privaten Grünfläche zulässig.

5. Niederschlagswasserabfuhrung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB
 Das auf den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das geplante Regenklärbecken mit Vorlauf in das Rosenhäger Bach abzulassen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und § 9 BauGB
 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlämppegel sind der Planurkunde zu entnehmen.
 Im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens ist durch den Bauherren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2016) nachzuweisen.
 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlämppegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspiegel ≥ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).
 Zum Schutz vor bleibenden Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der B 106 ist die Nutzung der Grundstücksflächen zwischen der Schweiner Straße/B 106 und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht als Außenbereich nicht zulässig. Zu den Außenbereichen zählen insbesondere Terrassen, Balkone und in ähnlicher Bauweise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Baumpflanzungen
 Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 12 Einzelbaum - Feldahorn (Acer campestre) - zu pflanzen.
 Pflanzgröße: Hochstamm, 16-18 cm Stammdurchmesser, 3 x verpflanzt.
 Für das Pflanz- und Pflegeprogramm gelten die Festlegungen des Umweltberichtes.
 Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 300 m² KfA.

1.2 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
 Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

2.0 Vorsorglicher Artenschutz

2.1 Baustellenregelung zugunsten Gehölzbrüter: (Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BnatSchG)
 Keine Rodung, Beseitigung und/oder Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.

2.2 Baustellenregelung zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Braunkehlihen, Goldammer, Grausammer, Schafstelze, Singsitz, Feldschnecke)
 Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. - 31.08. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldreinemachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Bauzeit vegetationsfrei bleibt.

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften
 Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften können im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt - Am Webberg 17 - 23772 Dorf Mecklenburg eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LbauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer
 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptflächen.
 Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig und sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
 Der Einsatz von unbeschichteten Metallschindeln ist unzulässig.

2.0 Fassaden
 Die Verwendung hochglänzender Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60" (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.) für Fassadengestaltung ist unzulässig.

3.0 Nebenanlagen
 Gas- oder Ölheizkessel außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
 Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzaunen zu umschließen.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5.0 Einfriedungen
 Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze - 1,20 m

6.0 Sicht- und Windschutzwände
 Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 Ordnungswidrigkeit
 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
 Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 46.150 m² EFA. Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 44.850 m² KfA erfolgt durch Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökotopten in der betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland.

Die Sicherung der landschaftsplanerischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Bodendenkmale
 Erdarbeiten im Bereich des gekennzeichneten Bodendenkmals bedürfen zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DöSchG M-V. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Verhalten bei Zufallsfunden:
 Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
 1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
 2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
 3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbüros des Landkreises Nordwestmecklenburg.
 4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baubeständen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinverpflichtete Abfallentsorgung vorbereitet werden.

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"

Nr.	Datum	Ordnung	Ordnung
1	13.7.2020	1	1
2	13.7.2020	2	2
3	13.7.2020	3	3
4	13.7.2020	4	4
5	13.7.2020	5	5
6	13.7.2020	6	6
7	13.7.2020	7	7
8	13.7.2020	8	8
9	13.7.2020	9	9
10	13.7.2020	10	10
11	13.7.2020	11	11
12	13.7.2020	12	12

Gemeinde Dorf Mecklenburg
 Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"