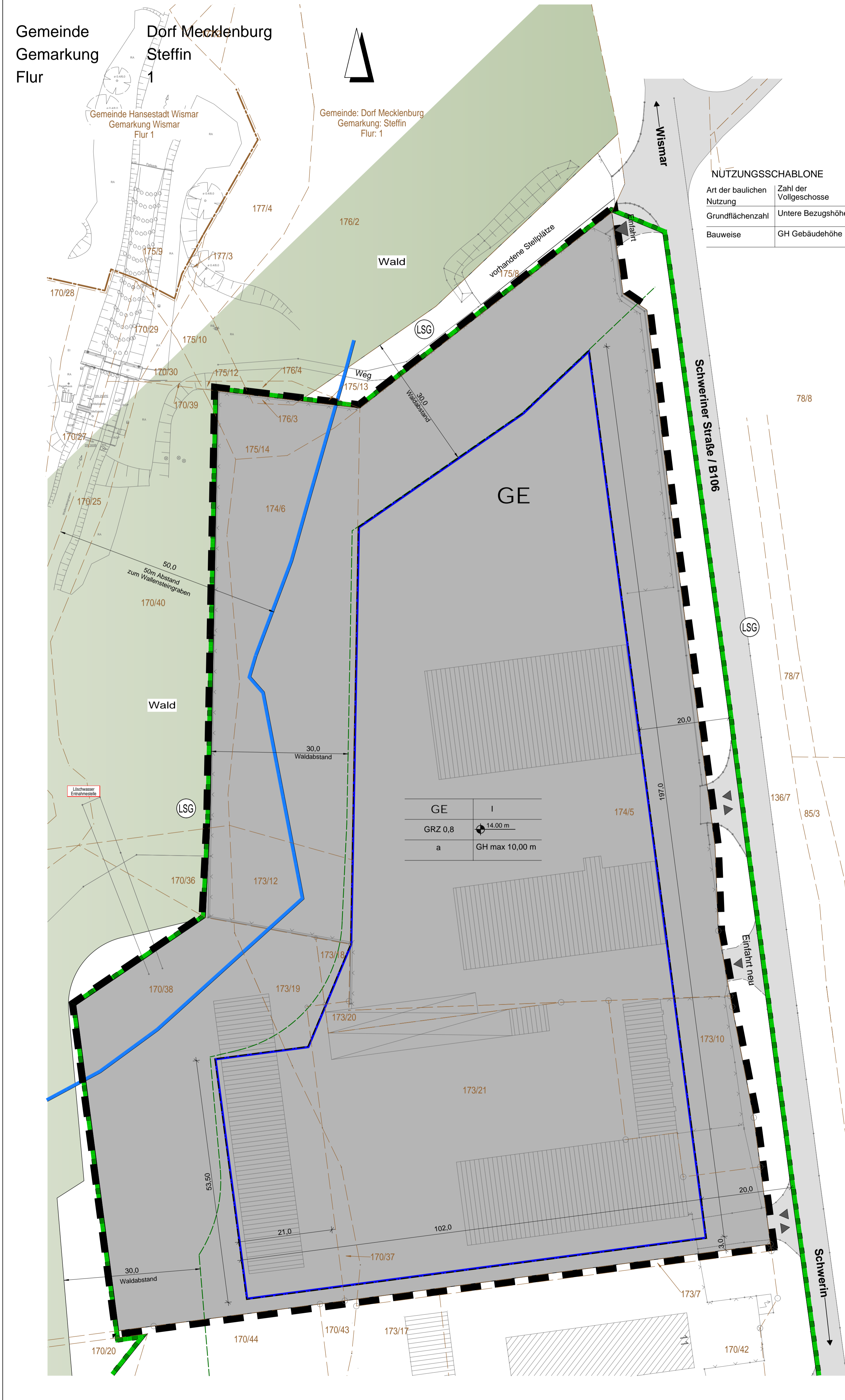


SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

über den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbestandort Steffin"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauVO § 14 (2) Nr. 1 BauVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 14 (2) Nr. 3 BauVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 14 (2) Nr. 4 BauVO
14.00 m	Untere Bezugshöhe in m über HN	
a	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauVO § 22 (1) BauVO
▲	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (8) BauVO
▲	Ein- und Ausfahrt	
■	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 14 und (8) BauVO
■	Sonstige Planzeichen:	
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauVO
II. Nachrichtliche Übernahmen		
■	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
(LSG)	Landschaftsschutzgebiet "Wallensteingraben"	
- - -	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
III. Darstellung ohne Normcharakter		
- - -	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
- - -	Flurstücksgrenze	
z.B. 175/5	Nummer des Flurstückes	
■	Böschung	
■	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
■	Einfriedung	
■	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,00 m	
■	Löschwasserentnahmestelle	
■	öffentlicher Straßenraum	
■	PLANGRUNDLAGE	
	Vermessung des Vermessungsbüros Bauer + Siwik gemessen: 05/2014	
	ALKIS-Daten: Stand 05/2018	
	Lagesystem: Gauss-Krüger	
	Höhensystem: HN	
	ergänzende Pläne aus dem KGIS	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugewerbe gemäß § 13) BauVO

GE – Gewerbegebiet - gemäß § 8 BauVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

1.2 Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 „Gewerbestandort Steffin“

1.2.1 Sortimentsliste gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauVO

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen des Ausschlusses von Sortimenten ist die Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012.

Die Sortimentsliste wird festgesetzt gem. § 1 (6) Nr. 11 BauVO in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauVO.

Zentrenrelevante Sortimente	Handwerksbedarf / Kurzwaren / Metwaren / Stoffe / Wolle
Hiervon nahversorgungsrelevant	Haushaltwaren
Back- und Fleischwaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Drognerien	Hörgeräte
Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Getränke)	Kinderwagen
Pharmazeutika	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Reifenwaren	Kunstlerartikel, Bastelzubehör
Schnittblumen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Zeitschriften	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Musikinstrumente und Zubehör
Backwaren	Optik, Augenoptik
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Büromaschinen	Sandstrahlbedarf
Computerspielzeug	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektronikzubehör	Sportartikel/-kleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Garten	Sportgeräte
Geschirrkantke	Telekommunikation und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik	Uhren / Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Zoologische Artikel, lebende Tiere

1.2.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen § 1 (5) BauVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 ausgeschlossen.

Der Einzelhandel mit einzelnen Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 ist nur im betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben auf deutlich untergeordneter Nutzfläche zulässig, d.h. der Verkauf ist lediglich auf einer Fläche bis max. 10 % der Nutzfläche zulässig.

1.3 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen § 1 (5) BauVO

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.4 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO

Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

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 § 18 (1) BauVO

Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Begrenzungskante, gemessen von der unteren Bezugsebene.

- Für die Bestimmung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der obersten Begrenzungskante maßgeblich, also
 - bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
 - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO i.V.m. § 22 BauVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauVO sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Bei festgesetzter abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauVO sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauVO

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind

- befestigte Flächen für Zufahren,
- Windschutzelemente,
- Stellplätze,
- Werbeanlagen und
- Produktausstellungen

• Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

5. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauVO

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das vorhandene Regenentwässerungssystem abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

Sofern im Zuge der Planumsetzung Gebäudebestände zurückzubauen sind, ist dies zur Vermeidung von Verboten, hier: Tötung und Entfernung von Fortpflanzungsstätten gebäudebewohnender Vogelarten, entweder außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. oder erst nach vorheriger Kontrolle auf Existenz von Brutstätten durchzuführen.

Textliche Hinweise

Bodendenkmale

Verhalten bei Zufallsfunden: Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalbehörde 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 hervorrufen 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 Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landratin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3. Kamfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Müllabfuhrdienstes.

4. Mit der Getreideernte ist die Abfallentsorgung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.

5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbestandort Steffin"

Präambel
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3746)
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbestandort Steffin“ für das Gebiet Gemarkung Steffin, Flur 1, Flurstücke Nr. 170/37, 173/10, 173/12, 173/18, 173/19, 173/20, 173/21, 174/5, 174/6, 176/3 sowie Teilflächen aus 170/36, 170/40, 175/14 und 170/38 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...16.10.2018...	
2	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...07.11.2018... beteiligt worden.	
4	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
5	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevorsteher am ...16.10.2018... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...06.12.2018... bis zum ...07.01.2019... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.	
6	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
7	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...07.11.2018... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
8	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
9	Die Gemeindevertretung hat am ...22.10.2019... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
10	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
11	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
12	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Baumstr. nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift eingebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am durch Veröffentlichung im "Mäckelbörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de .	
13	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
14	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagentreuen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
15	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
16	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
17	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
18	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	
19	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
20	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text wird hiermit ausgefertigt.	
21	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
22	Der Beschluss über die Bebauungsplanumsetzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mäckelbörger Wegweiser" am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung 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.	
23	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
24	Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.	
25	Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.	
26	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbestandort Steffin"

Entwurf
Stand 22.10.2019

H/B = 720 / 900 (0,65m)