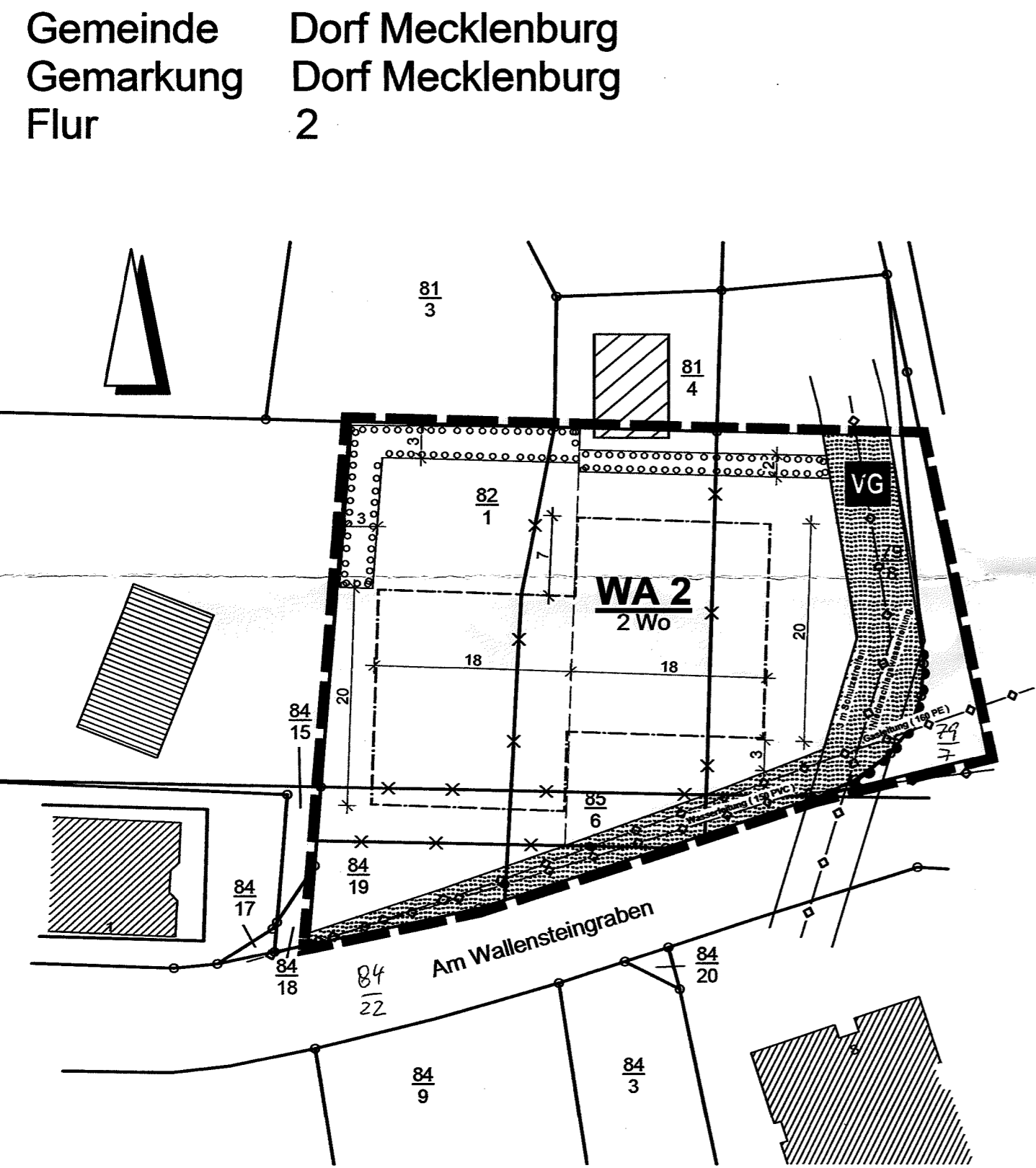


Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 11 " Am Wallensteingraben " im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „ Am Wallensteingraben “ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A- Planzeichnung, M 1 : 500



Textliche Hinweise

Wasserfassung
Der Bereich der Satzung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Dorf Mecklenburg. Die Verbot- und Nutzungsbeschränkungen sind entsprechend der Wasserschutzverordnungsverordnung vom 21.09.2005 zu beachten.

Bodenkennlinie
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGr III-MV die zuständige Denkmalschutzbehörde 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 und der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz

- Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung 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 verwendet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichs.
- Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, holzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und sachlichen Entsorgung.
- Bei Abfuhr von Abfallmaterial bestehen aufgrund bekannter Auffüllungen bis teilweise über 4 m unter OK Terrain sowie gewerblicher Vornutzung, späterer Nutzung als Lagerplatz und LKW-Abstellplatz Deklarationspflichten nach LAGA M20. Unterschiedliche Aushubarbeiten sollen getrennt gehalten werden. Dies sind zum Beispiel mögliche nutzungsbedingte kontaminierte Oberflächen mit ca. 10-30 cm Mächtigkeit, Oberflächenbefestigungen mit Recyclingmaterial, im Jahr 2002 eingebaute ca. 1.650 cbm Füllboden, ältere Auffüllungen oder geschwemmter Boden (siehe auch unter Bodenschutz). Es kann geprüft werden, den Untersuchungsaufwand einzelner Chargen hinsichtlich der Anzahl von Parametern und Laborproben zu reduzieren. (Siehe dazu Merkblatt "Boden- und Bauschutzverfahren - Bepröbung, Untersuchung und Bewertung" des LU Bayern, 2016)
- Im Planungsgebiet ist eine ehemalige Altlast bekannt. Auf dem überplanten Bereich des vorgesehenen B-Planes befand sich eine ehemalige MINOL-Tankstelle, deren unterirdische Teile im Juni 2002 zurückgebaut wurden. Das Ingenieurbüro Dr. Hams Consult Rostock war für die fachbegleitende der sanierungsbedingten Maßnahmen sowie für die Kontrolle der abfallrechtlichen Dokumentation und die Erarbeitung des Abschlussberichts beauftragt. Ausführungsbericht war die Firma Jacobs Posselt Umwelt Rostock. Dem Fachdienst Umwelt liegt der Bericht vom Ingenieurbüro Dr. Hams Consult zur Gefahrenabwehr und Entsorgung vom 25.09.2002 für die ehemalige MINOL-Tankstelle in Dorf Mecklenburg vor. Dem Amt Dorf Mecklenburg liegt ebenfalls eine Ausfertigung dieses Abschlussberichts vor. Die Sanierung erfolgte durch Boden austausch bis ca. 2 m teilweise bis ca. 3,5 m (in Teilen 4 m) unter GOK. Laut Bericht kann eingeschätzt werden, dass die Rückbauarbeiten der Zapfsäulen, unterirdischer Tanks sowie kontaminierter Bodenmaterialien ordnungsgemäß stattgefunden hat und die Sanierungszielwerte von $600 \text{ mg / kg TS MKW}$ sowie $\leq 5 \text{ mg/kg TS BTEX}$ weitgehend deutlich unterschritten wurden. Teilweise waren MKW-Gerüche noch organoleptisch erkennbar. Überschreitungen des Sanierungszielwertes wurden jedoch nicht festgestellt. Bei einer Bepröbung wurden charakteristische Sanierungszielgerüche festgestellt, die z.T. aufgrund ihrer Kapillarwirkung MKW-haltig waren. Aufgrund dieser Tatsache ist damit zu rechnen, dass sich kleinere Mengen an MKW über diese Kapillaren horizontal (ggf. auch vertikal) auf dem Standort bewegen. Im Falle von Tiefbauarbeiten können diese angetroffen werden. Es wird nicht angenommen, dass davon Gefahren ausgehen, lediglich ein spezifischer Geruch ist zu erwarten. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Auch bislang unbekanntes MKW-Hotspots sind nicht ausgeschlossen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. markante Gerüche des Bodens auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren.

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
WA 2 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
22° - 48°	Dachneigung (DN)	
TH	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
<u>Bauweise, Baugrenzen</u>		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
□	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
■	Verkehrsrück	
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>		
○	unterirdisch, hier: NWL Niederschlagswasserleitung TWL Trinkwasserleitung GL Gasleitung	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>		
o o o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB
Sonstige Planzeichen		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
---	Flurstücksgrenze	
x x	zu entfernende Flurstücksgrenze	
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
z.B. 82	Nr. des Flurstückes	
z.B. 18	Maßlinien mit Maßangaben	
■	vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA 2 2 Wo	I
Grundflächenzahl		0,4	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o E	SD, KWD, WD DN 22° - 48° TH= 4,00 m FH= 9,50 m

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes.
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

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

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO
Ist ein Vortreten vor Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

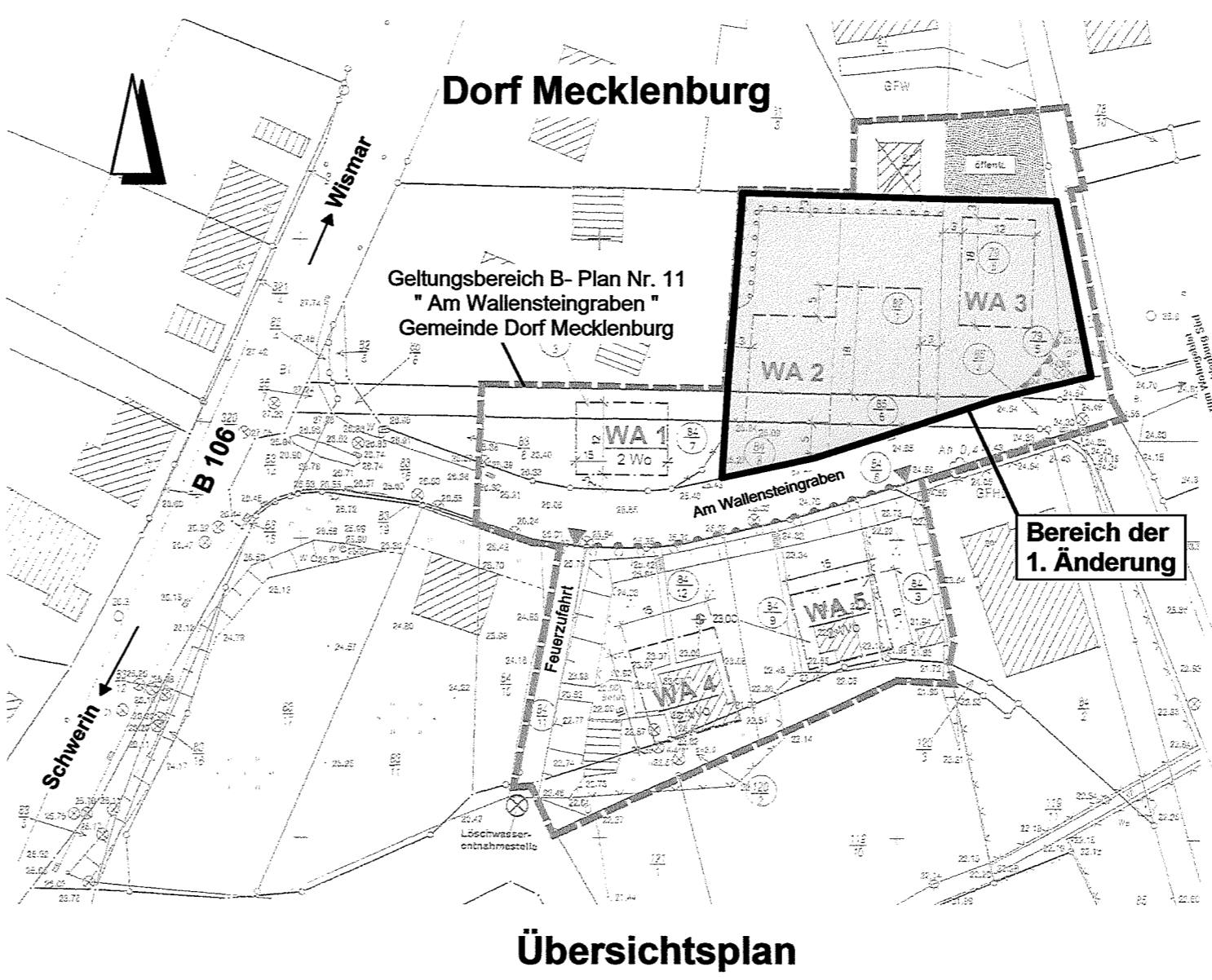
4. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Einfriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Baum- und Straucharten zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Strukturierung des Wohngebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als heimische Gehölze gelten:
Sträucher: Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Holunder (Pflanzgröße 60-100 cm)
Bäume: Feldahorn, Birke, Hainbuche, Eberesche (Pflanzgröße 150-200 cm)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer
Im WA 2 sind für die Hauptdächer Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 22° - 48° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegel bzw. -steinen in den Farben rot-rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Sattel- oder Pultdach auszuführen.
Darüber hinaus gelten weiterhin die Punkte 2-8 der Baugestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“.



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen und sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 09.04.2019 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren folgende Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ für das Gebiet der Gemarkung Dorf Mecklenburg, Flur 2, Flurstücke-Nr. 79/8 (Teilfläche), 82/1, 84/19 und 85/6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

- Verfahrensmerkmale:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.11.2018 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> bekannt gemacht worden.
Dorf Mecklenburg, den 15.4.19 Der Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Dorf Mecklenburg, den 15.4.19 Der Bürgermeister
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 07.11.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dorf Mecklenburg, den 15.4.19 Der Bürgermeister
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2018 bis zum 07.01.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.11.2018 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dorf Mecklenburg, den 15.4.19 Der Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand am 10.4.19 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 10.04.19 Leiter des Katasteramtes
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.04.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dorf Mecklenburg, den 15.4.19 Der Bürgermeister
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 09.04.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.04.2019 gefasst.
Dorf Mecklenburg, den 15.4.19 Der Bürgermeister
 - Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgearbeitet.
Dorf Mecklenburg, den 15.4.19 Der Bürgermeister
 - Der Beschluss über die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung sowie die Stellungnahmen der Behörden auf Dauer während der Dienststunden von jedermann vornehmlich und öffentlich zur Einsicht zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.11.18 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.
Dorf Mecklenburg, den 26.4.2019 Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „ Am Wallensteingraben “
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

H/B = 500 / 770 (0,39m²)