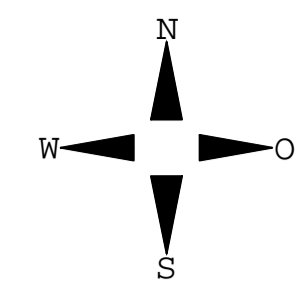


SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF über den Bebauungsplan Nr. 7 "Dammweg"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Praambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 85 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V S. 331), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, umfassend im Geltungsbereich 1 die Flurstücke 4 (teilw.), 23 (teilw.), 24/1 (teilw.), 24/2 (teilw.), 30 bis 36, 37 (teilw.), 38, 39, 40/1, 40/2 der Flur 2, Gemarkung Metelsdorf und im Geltungsbereich 2 die Flurstücke 10/1 (teilw.), 10/2, 16, 17 (teilw.), 21 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Metelsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 BauNV)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Für das Erdgeschoss gilt eine max. Sockelhöhe von 0,5 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsfläche, also der äußere Scheitelpunkt der beiden Dachschrägen. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.
 - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundrücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, § 22 BauNV)
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Je Einzeihaus sind max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNV)
 - Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNV und von Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich ist zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Hauswand im Geltungsbereich 2.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu leiten. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszugestalten, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.
- 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 25, § 1a und § 202 BauGB)
 - Grundstücksführten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unverzüglich zu belassen oder in wasserablässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Verwertung zuzuführen.
 - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18593 zu schützen. Der Wurzelbereich ist dabei zu berücksichtigen. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgestorbene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesenweg“ ist als Wiesenfläche zu gestalten. Eine regelmäßige Mahd ist zulässig.
 - Innerhalb der zur Anpflanzung vorgesehenen Flächen sind eine dreireihige Hecke (Geltungsbereich 1) bzw. eine zweireihige Hecke (Geltungsbereich 2) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m herzustellen. Vorhandene Gehölze sind einzubehalten. Die verbleibenden Randstreifen sind zu Staudensäumen zu entwickeln und max. einmal jährlich zu mähen.
 - Für die Baumpflanzungen entlang des Dammweges sind die Arten Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Hänge-Birke (Betula pendula) in der Mindestqualität 3xv, StU mind. 16-18 cm zu verwenden. Die festgesetzten Einzelbäume sind für die Dauer der Entwicklungsphase von drei Jahren mit einem Dreieck zu sichern. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden.
 - Pflanzliste:
Als Straucharten sind zu verwenden (Mindestqualität 125/150 cm): Buch-Wedde (Salix fragilis), Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Feld-Ahorn (Acer campestre), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundrose (Rosa canina), Korbweide (Salix viminalis), Roter Hirtengel (Cornus sanguinea), Sal-Wedde (Salix caprea), Schiele (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Wild-Äpfel (Malus sylvestris).
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBO-M-V)
 - Für Dachdeckungen sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für die Hauptdachsflächen. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Einflurgedächte sind nur als Laubhütchen, unverputzte Natursteinmauer oder Holztaun mit senkrechter Lattung zulässig. Die Kronen von Natursteinmauern sind zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zur öffentlichen Straße darf eine max. Höhe von 1,2 m nicht überschritten werden. Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Wer vorzätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 64 BauO-M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mackelbörger Wegweiser" am 22.02.2017 erfolgt.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mackelbörger Wegweiser" und durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am ... gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungsraum im Internet unter www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mackelbörger Wegweiser" und durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de bekannt gemacht worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister
- Von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der legierten 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.
Metelsdorf, den (Siegel) Öffentl. best. Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ... ausgefertigt.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mackelbörger Wegweiser" und durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereiche der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Metelsdorf, den (Siegel) Gide, Bürgermeister

Nutzungsschablonen	
WA 1/2	o
GRZ 0,25	FH 9,0
DN 35° - 48°	
SD, WD, KWD	
WA 3	o
GRZ 0,2	FH 9,0
DN 0° - 48°	
SD, FD, KWD	

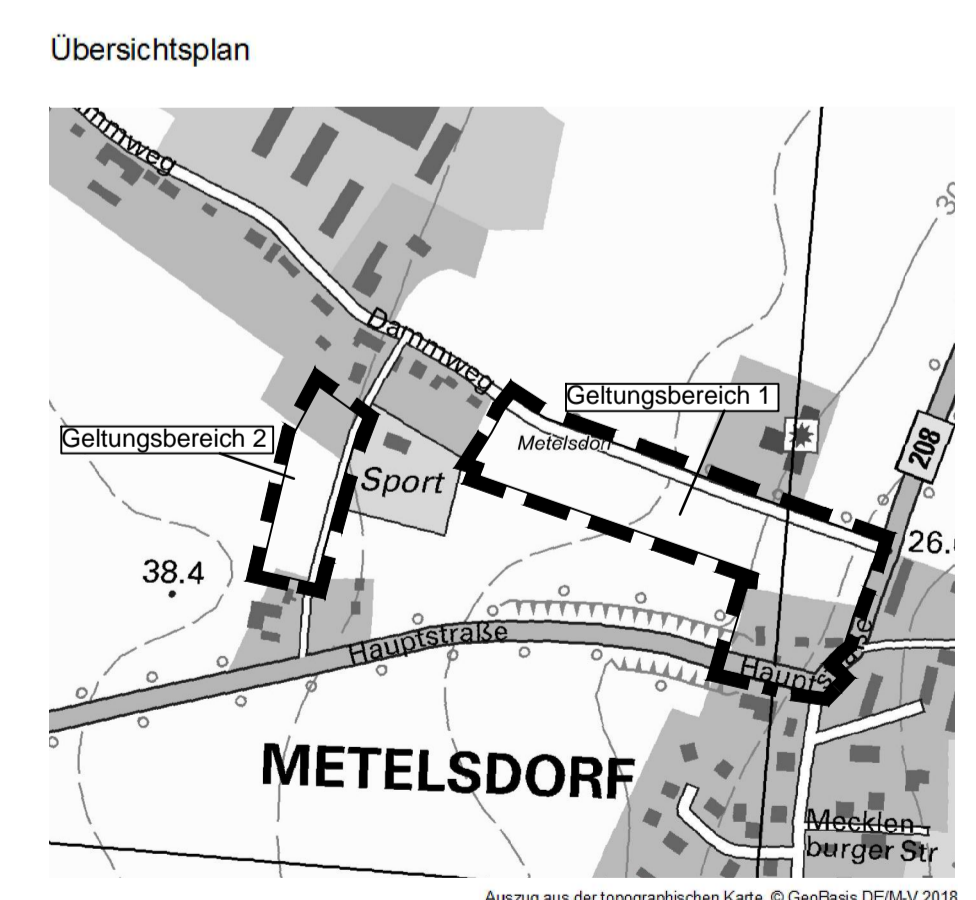
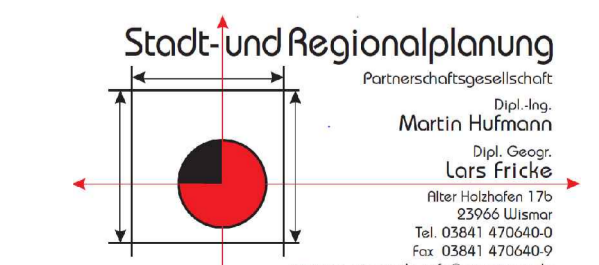
Planzeichenerklärung	
Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).	
1. Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNV)	
	Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNV)	
	Grundflächenzahl
	Firsthöhe in m als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNV)	
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	zulässige Dachneigung
	Sattel-, Walm-, Flach- und Krüppelwalmdach
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	
	Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünflächen
	Wiesenweg, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen
	Wurzelschutzbereich
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung
	vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
	Bemaßung in m
	Baum, künftig entfallend
	Hecke, künftig entfallend
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Hinweise	
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkataster betroffen. Um die Arbeiten zeitgerecht auszuführen, sind die Bodenkataster für die Dauer der Entwicklungsphase von drei Jahren mit einem Dreieck zu sichern. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden.	
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) zur ordnungsgemäßen Eintragung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Arbeitsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.	
Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Flurstück 81, Flur 2 in der Gemarkung Metelsdorf das Wehr zu beseitigen und der Wasserspiegel durch entsprechende wasserbauliche Maßnahmen und einer naturnahen Gestaltung von Bachbett und Böschung auszugleichen.	
Als externe Ausgleichsmaßnahme für die Rodung einer naturnahen Hecke südlich des Dammweges ist innerhalb des Flurstücks 22, Flur 2, Gemarkung Metelsdorf, an der südlichen Flurstücksgrenze und parallel zur Bundesstraße 206 eine 8 m breite dreireihige naturnaher Feldhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Länge der Hecke muss mindestens 200 m betragen. Die Ausgleichsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer gesichert.	
Als Ausgleich für entfallende Bäume im Plangebiet sind auf dem Flurstück 16/1, Flur 2 in der Gemarkung Klüssendorf 6 einheimische und standortgerechte Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Ausgleichsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.	
Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollen bauvorberetende Bodenbewegungen hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandernden Amphibien zu beachten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stehle Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereinfallende Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.	

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer/Siwiek, Wismar, vom 29.01.2018;
Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018; eigene Erhebungen

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes geschlossen werden, gehen auf eigene Verantwortung.



Satzung der Gemeinde Metelsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“

Geltungsbereich 1: begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, durch generische Nutzungen und das Betriebsgelände der Autobahnpolizei, im Osten durch die Bundesstraße B 206, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch einen Sportplatz und durch Wohnbebauung.
Geltungsbereich 2: begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch einen Sportplatz und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.