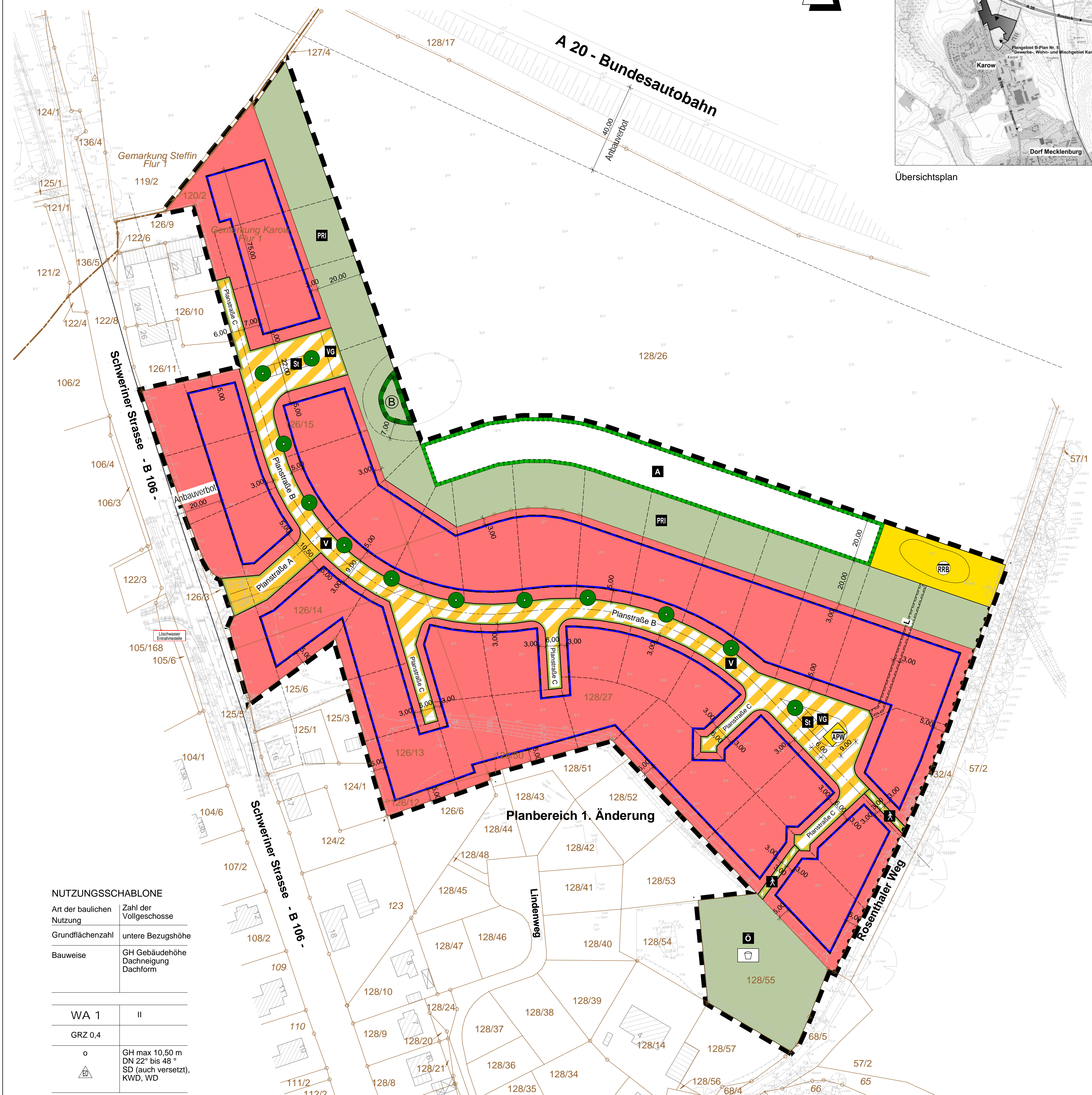


# SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"

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



**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA 1	II
GRZ 0,4	
o	GH max 10,50 m DN 22" bis 48"
△	SD (auch versetzt), KWD, WD

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I.</b>	<b>Festsetzungen</b>	
<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>GRZ</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
<b>GH max</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
<b>SD</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>WD, KWD</b>	Satteldach, auch versetzt	
<b>DN</b>	Walmdach, Krüppelwalmdach	
<b>o</b>	<b>Bauweise, Baugrenzen</b> offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
<b>△</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
<b>o</b>	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
<b>o</b>	<b>Verkehrsrflächen</b> Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
<b>o</b>	Straßenverkehrsfläche	
<b>o</b>	Verkehrsrflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
<b>o</b>	Fuß- und Radweg	
<b>o</b>	Verkehrsbenutzter Bereich	
<b>o</b>	PKW-Stellplätze (öffentlich)	
<b>o</b>	Verkehrsrgrün	
<b>o</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>o</b>	<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b> Abwasser hier: APW - Abwasserpumpwerk RRB - Regenrinnenbecken	§ 9 (1) Nr. 13, 14 und (6) BauGB
<b>o</b>	<b>Grünflächen</b> Öffentliche Grünfläche Spielplatz Private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
<b>o</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Biotop Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Kompensations- und Ausgleichsfläche Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB § 9 (1) Nr. 25 § 9 (1) Nr. 25a BauGB
<b>o</b>	<b>Sonstige Planzeichen:</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (1) BauGB
<b>o</b>	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zu Gunsten des Zweckverbandes Wisnar	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
<b>II.</b>	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b> Flur- bzw. Gemarkungsgrenze Flurstücksgrenze z.B. 128/27 Nummer des Flurstückes Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76 vorhandene Gebäude und baul. Anlagen Einfriedigung Baum Bestand in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m Löschwasserentnahmestelle	

## Teil B – Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
1.1 **Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.  
1.3 **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**  
Nicht zulässig sind:  
- Betriebe des Betriebsunternehmens (§ 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)
  - 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 § 16 (1) BauNVO**  
Die Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie, also:  
- bei Satteldächern die äußere Schrittgrenze der beiden Dachflächen,  
- bei versetzten Satteldächern die obere Dachbegrenzungslinie,  
- bei Walmdach- und Krüppelwalmdächern die äußere Schrittgrenze der Dachflächen gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.  
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts.  
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 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B und C und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.  
3.2 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**  
ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B und C und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig. Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze der Planstraße B um maximal 2,00 m überschreiten, wenn der Mindestabstand zur Straßengrenze von 3,00 m eingehalten wird.  
4. **Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das geplante Regenrückhaltebecken mit Vorlauf in den Rosenhaller Bach abzulassen.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 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**  
Naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

## Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Dächer**  
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.  
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptkante des Daches zu beenden. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgebel) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
  - Fassaden**  
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:  
- Sichtmauerwerk  
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen  
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.  
nicht zulässig sind:  
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
  - Nebenanlagen**  
Gas- oder Ölheizkörper 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 Holzläden zu umschließen.
  - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
  - Einfriedigungen**  
Maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze - 1,20 m
  - Sicht- und Windschutzwände**  
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedigung ist nicht zulässig.
  - 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

**Bodenmerkmale**  
Verhalten bei Zufahrten:  
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.

**Altlasten / Abfall / Bodenschutz**  
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelasteter Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.  
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannt schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichs.  
4. Mit der Getrennung 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 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"

**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. 3786)  
- der Verordnung über die Ausweisung der Baugebiete und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist  
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; Stand letzte berücksichtigte Änderung: § 6, 46, 68 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 321)  
- 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 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow", Gemarkung Karow, Flur 1, Flurstücke Nr. 126/12, 126/13, 126/14, 126/15 und 128/27 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

**Verfahrensvermerke:**

Nr.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 05.06.2018 ...	Der Bürgermeister
1	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.	
3	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
4	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von ..... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgesetzte	
5	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
6	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
7	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
8	Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf über die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
9	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
10	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.	
11	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
12	Der Entwurf über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt am ..... durch Veröffentlichung im "Mäkelbörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht werden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de">http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de</a> .	
13	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
14	Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt beschneit. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht 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	Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... getilgt.	
19	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
20	Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgetilgt.	
21	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister
22	Der Beschluss über die 5. Änderung der Bebauungsplanung 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 durch Veröffentlichung im "Mäkelbörger Wegweiser" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de">http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de</a> . 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 Rechtsmittel (§ 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. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. 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.	
23	Dorf Mecklenburg, den	Der Bürgermeister

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

Vorentwurf  
Stand 16.10.2018  
HB = 690 / 1015 (0,70m)