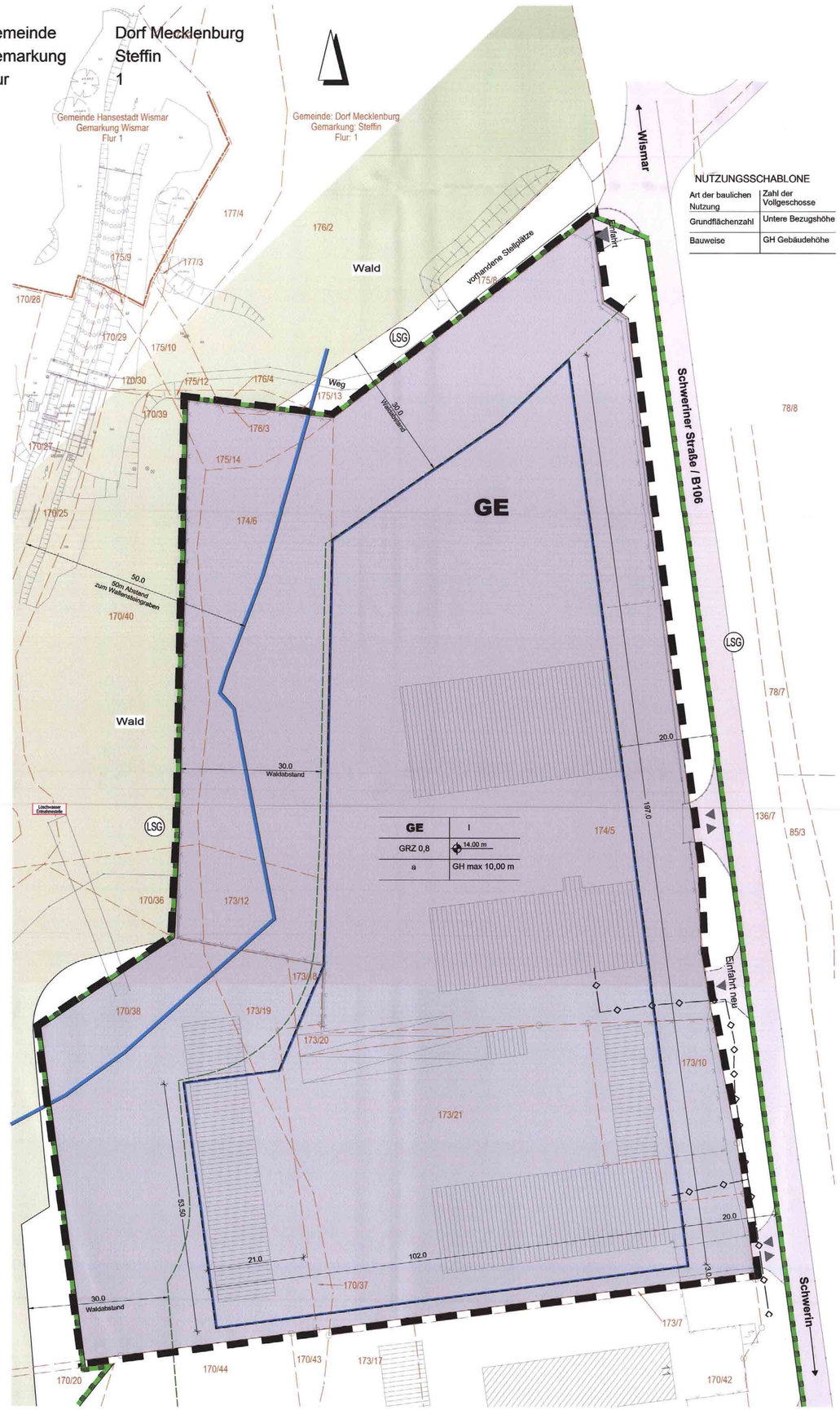
SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

über den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbestandort Steffin"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

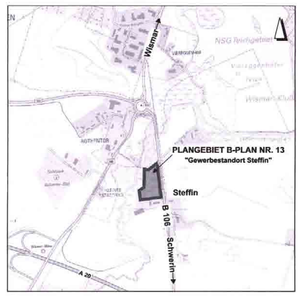
Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Steffin
Flur 1



GE	I
GRZ 0,8	◆ 14,00 m
a	GH max 10,00 m

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Untere Bezugshöhe
Bauweise	GH Gebäudehöhe



Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
◆ 14,00 m	Untere Bezugshöhe in m über HN	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: Gasversorgungsanlagen	
	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Nachrichtliche Übernahmen**	
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	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. 174/5	Nummer des Flurstückes	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Einfriedung	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,00 m	
Löschwasser Entnahmestelle	Löschwasserentnahmestelle	
	öffentlicher Straßenraum	

PLANGRUNDLAGE
Vermessung des Vermessungsbüros Bauer + Siwek
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 BauGB

1.1 **Baugebiet gemäß § 1(3) BauNVO**
GE – Gewerbegebiet - gemäß § 8 BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässig sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 BauGB
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 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO.
Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogerlewaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Hörgeräte
Pharmazeutika	Kinderwagen
Reformwaren	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Schnittblumen	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Musikinstrumente und Zubehör
Bekleidung	Optik, Augenoptik
Bettwäsche	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bild- und Tonträger	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Bücher	Sanitätsbedarf
Büromaschinen	Schuhe
Campingartikel	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel/ kleingeräte
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportschuhe
Fotoartikel	Telekommunikation und Zubehör
Gardinen	Uhren / Schmuck
Geschenkartikel	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik	Zoologische Artikel, lebende Tiere

1.2.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen §1 (5) BauNVO
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) BauNVO**
Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.4 **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
Nicht zulässig sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. 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 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) Satz 3 BauNVO**
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß ist zulässig, wenn sie durch geeignete Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten, Lagerplätzen, Ausbildung von Gründächern ausgeglichen wird.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
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 Abs1. Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

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

4. Nebenanlagen nach §14 (1) Bau NVO

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind
- befestigte Flächen für Zufahrten,
- Lagerplätze
- Wendeanlagen,
- Stellplätze,
- Werbeanlagen und
- Produktausstellungen
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m

zulässig.

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

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 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

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

1.2 **Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen**
Sofern Gebäude zurückgebaut werden sollen, dürfen diese Maßnahmen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde, hier UNB, notwendig.

Textliche Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 2.124 m² EFA.
Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 2.124 m² KFÄ erfolgt durch Inanspruchnahme eines Ökokontos in der betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland.

Bodendenkmale
Verhalten bei Zufallsfunden:
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 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 Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche 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. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...**21.04.2020**... 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**... Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...**07.11.2018**... beteiligt worden. Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ...**16.10.2018**... gebilligte Vorentwurf lag in der Zeit vom ...**06.12.2018**... bis zum ...**07.01.2019**... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
4	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. Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...**21.10.2019**... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...**15.01.2020**... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...**30.12.2019**... bis zum ...**31.01.2020**... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am ...**18.12.2019**... durch Veröffentlichung im "Mäckelbarger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kleinen unter der Internetadresse http://.www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am 20.07.20 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 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den 09.07.2020 Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**21.04.2020**... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am ...**21.04.2020**... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...**21.04.2020**... gebilligt. Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt. Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020 Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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 auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter www.amt-dm-bk.de ortsüblich bekannt gemacht worden. am 27.5.2020 Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.5.2020 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. Die Satzung über den Bebauungsplan 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. Dorf Mecklenburg, den 28.5.2020 Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13
"Gewerbestandort Steffin"