Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg

über den Bebauungsplan Nr. 2 b

Teil A - Planzeichnung, M 1:1000

Gemarkung Steffin, Flur 1

„Gewerbegebiet Roten Tor II"

Übersichtsplan, M 1:10.000

3. Änderung des B- Planes Nr. 2b " Gewerbegebiet Roten Tor II " der Gemeinde Dorf Mecklenburg (Änderung n. § 13 Abs. 1 BauGB)

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.09.1995 (Beschluß - Nr. 140 / 15/ 1995) wurde der B-Plan Nr. 2b " Gewerbegebiet Roten Tor II " wie folgt geändert und als Satzung beschlossen:

3. Änderung: Die Beschränkung, daß Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (Punkt 3 der textlichen Festsetzungen - Teil B) wird aufgehoben.

Die 3. Änderung des B- Planes wurde durch Aushang in der Zeit vom 16.2. bis zum 5.3.96 ortsüblich bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die 3. Änderung ist am 6.3.96 in Kraft getreten.

Dorf Mecklenburg, den 6.3.96 — Der Bürgermeister

geändert gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.09.95 Beschluß-Nr. 140/15/1995

Dorf Mecklenburg, den 30.7.96 — Der Bürgermeister

Änderungen aus :

Erfüllung der Maßgaben:

1. Da die Festsetzungen des B-Planes zur Bepflanzung auf Grundlage des Grünordnungsplanes und des Projekt: "Landschaftspflegerische Maßnahmen" in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgten, wurde der im Text, Teil B, enthaltende Verweis auf den Grünordnungsplan nur noch als "Hinweis" vermerkt (ohne Rechtscharakter).

   Der Vermerk auf notwendige Abstimmungen mit zuständigen Behörden zur Teilfläche A im Pkt.9 des Textteiles wurde aus den Festsetzungen genommen, da mit dem Aufstellungs- und Änderungsverfahren zum B- Plan alle notwendigen Abstimmungen getroffen wurden.

   Die privaten und öffentlichen Grünflächen wurden rechtseindeutig getrennt.

Erfüllung der Auflagen:

1. Die Oberkante Gebäude als Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe wurde unter Pkt. 4 des Textteils definiert.
2. Die unterschiedlichen Nutzungen zwischen der Fläche zum Anpflanzen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wurden durch das Planzeichen 15.14 der PlanzV 90 getrennt.
3. Die branchenüblichen Randsortimente eines Baumarkts/Gartencenters wurden benannt, ebenso die Versorgungsträger, zu deren Gunsten ein Leitungsrecht festgesetzt ist.
4. Die Satzung wird bezogen auf den Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 28.03 .1995 ausgefertigt.
5. Lt.s Planzeichen " OFF EG " wurde in die Zeichenerklärung erläutert.

Zum Text, Teil B -Hinweise-

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grünordnungsplan.
2. Die Geländeoberkante wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.
3. Im Bereich landwirtschaftlicher Flächen im Plangebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten aus landwirtschaftlicher Nutzung.
4. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem.§ 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

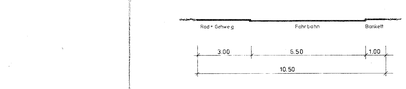
   Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventl. auftretende Funde gem.§ 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren . Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl.§ 11 Abs.3)

   Jede Einzelbaumaßnahme im Gewerbegebiet ist 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§9(1) Nr.1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§8 BauNVO
GE[E]	eingeschränktes Gewerbegebiet	§8 BauNVO
SO Baumarkt/ Gartencenter	sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Gebiet für Baumarkt/ Gartencenter max. zul. VKFL = 5000m² insgesamt BauGrst. mind. 20.000m²	§11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§9(1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl	
1,2	Geschoßflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH 10,0m	Gebäudehöhe als Höchstgrenze	
BauGrst	Mindestgröße Baugrundstück	
VKFl	Verkaufsfläche	
	Bauweisen, Baugrenzen	§9(1) Nr.2 BauGB §22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
o	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	Verkehrsfläche	§9(1) Nr.11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
VG	Verkehrsgrün	
	Flächen für Versorgungsanlagen u. für die Abwasserbeseitigung	§9(1) Nr.12,14 (6) BauGB
	Grundstücksfläche	
	Abwasser	
RRB	Regenwasserrückhaltebecken	
	Grünflächen	§9(1) Nr.15 u. (6) BauGB
	Grünfläche (öffentlich o. privat)	
	Naturnahe Grünanlagen	
A,B,C	Teilbereiche ⇒ siehe Textl. Festsetzungen	
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§9(1) Nr.20,25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft	
	Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen u. zur Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern	§9(1) Nr.25 (6) BauGB
	Anpflanzen:	
	Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Sonstige Planzeichen	
	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger hier, Zweckverband Wismar und Hansa Ges. GmbH	§9(1) Nr.21 u. (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§22 Abs.2 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen	§9(1) Nr.4 u. 22 BauGB
St	Stellplätze	
	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorh. Flurstücksgrenze	
65/7	Nummer des Flurstücks	
250	Höhenschichtlinie	
	Böschung	
	vorh. Gebäude	
	zu fällender Baum	
OFF EG	Oberfläche Fußboden Erdgeschoß	

Straßenquerschnitt A-A, M 1:100



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1. **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt/ Gartencenter"**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt/ Gartencenter" sind zulässig:
a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
b) Die maximal zulässige Verkaufsfläche darf insgesamt 5.000m² betragen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 20.000m².
c) Branchenübliche Rand- und Nebensortimente sind auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen.

1.2. **Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 1 Abs.5,6 und 9 BauNVO**

a) **"Eingeschränktes Gewerbegebiet GE"**
Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet GE" sind nur solche Betriebe und Betriebsteile gemäß § 6 Abs.1 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Ziffer 2-4 BauNVO sind darüber hinaus zulässig.
b) **Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben**
In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, außer wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Produktionsbereich besteht.

1.3. **Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete**

In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig (gemäß § 8 Abs.3, Ziffer 1 BauNVO)

2. **Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten. Gebäudelängen über 50m sind zulässig (§ 22 Abs.4 BauNVO).

3. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

In den Gewerbegebieten, in den Eingeschränkten Gewerbegebieten und im Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze bzw. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch Nebenanlagen auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4. **Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhen Firsthöhe gemäß § 16 (2) Ziffer 4 und § 18 (1) BauNVO)**

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Gebäude.

In den Bereichen, in denen die Höhendifferenz zwischen dem talseitigen Schnittpunkt von Gebäudewand/ natürlicher Geländekante und der Oberkante der Erschließungsstraße ein Maß von 2,00m übersteigt, ist diese Differenz zur Staffelung der Dächer auf die maximal zulässige Gebäudehöhe mitanzurechnen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

5. **Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)**

Die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Grünanlage" festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume sind bindend. Abweichungen von maximal 3,50m sind zulässig.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Eingeschränkten Gewerbegebieten, in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

In den Eingeschränkten Gewerbegebieten, in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet sind 15% der jeweiligen Grundstücksflächen mit einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen vollflächig zu bepflanzen.

Für diese Baum- und Strauchgehölze ist das im Grünordnungsplan (Textteil) vorgegebene Artenspektrum und die Pflegeanweisung bindend.

Der Baumanteil ist so zu bemessen, daß je angefangene 200m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gepflanzt wird.

Der Mindeststammumfang dieser Bäume beträgt 14/ 16 cm. Baumscheiben müssen mindestens 4m² groß sein.

Die Baum- und Strauchgehölze sind dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Grünanlagen" (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

In den festgesetzten Teilbereichen **B - C** sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Teilbereich **B** Biotopvernetzung durch Anlage eines naturnah gestalteten Grüngürtels mit Gehölz-, Wiesen- und Wasserflächen

Teilbereich **C** Oberkante des Hanges mit großkronigen standortgerechten Laubbäumen bepflanzen, Hangkante der natürlichen Sukression überlassen (keine Pflegemaßnahmen durchführen)

Hinweis: Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen ~~sind nach~~ dem Vorgaben des Grünordnungsplanes mit den dort angegebenen Pflegemaßnahmen vorzunehmen.

8. **Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger**

Der Versorgungsträger hat das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

9. **Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Die in der Planzeichnung Teil A für eine Anpflanzung und deren Erhalt festgesetzten Flächen (Teilbereich A) sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Festlegung über Art und Umfang der Bepflanzung ist in Bestimmung mit dem Straßenbauamt und der zuständigen Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Geschlossene Fassadenabschnitte mit einer Länge über 30m und einem Fensteranteil unter 10% sind an geeigneten Abschnitten mit Sträuch-, Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Im Bereich der Stellplätze ist in einem Abstand von jeweils 5 Stellplätzen je ein Großbaum zu pflanzen.

zu 4. Als Höhenbezugspunkt für das SO-Gebiet (Baumarkt/Gartencenter gilt OFF EG =±0,00 ≙ 25,00 m ü. HN.

Als Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe wird die Oberkante Gebäude wie folgt definiert:
- die Firsthöhe bei geneigten Dachflächen als Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, d.h. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschräkel bei eingedecktem Dach,
- die oberste Außenwandbegrenzung bei Flachdächern, d.h.der oberste Abschluß der Außenwand einschließlich Attika und geschlossene Brüstungen.

zu 1.1. (c) Als branchenübliche Nebensortimente gelten:
Gardinen, Dekorationsstoff; Garten-/Campingmöbel; Selbstbau-/Mitnahmemöbel; Regalsysteme; Korb- und Flechtwaren; Leuchten; Künstler- u. Hobbyfarben; Kraftwagenteile- und Reifen; Fahrräder/Zubehör, Campingartikel und Campingmöbel

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl.I S. 3486) [26. Auflage BauGB], wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2b " Gewerbegebiet Roten Tor II " für das Gebiet " Gewerbegebiet " der Gemeinde Dorf Mecklenburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am Schaukasten in der Zeit vom 22.04.1995 bis zum 10.05.1995 erfolgt.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 08.05.1995 bis zum 22.05.1995 durchgeführt worden.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 08.11.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung bestimmt.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 02.01.1995 bis zum 30.01.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, mit dem Datum vom 12.12.1994 bis zum 30.12.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 06.05.1993 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 — Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.03.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.03.1995 gebilligt.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.09.1995 Az. 610-5410.1-Dorf Mecklenburg, Nr. 2b mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.09.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.07.96 Az. 610.10-541.113-55.005 bestätigt.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ausgefertigt.
Dorf Mecklenburg, den 30.07.96 — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Zeit vom 16.2. bis zum 5.3.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 6.3.96 in Kraft getreten.
Dorf Mecklenburg, den 6.3.96 — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Zeit vom 16.2. bis zum 5.3.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 6.3.96 in Kraft getreten.
Dorf Mecklenburg, den 6.3.96 — Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Bebauungsplan Nr. 2b
„Gewerbegebiet Roten Tor II"
rwehkbrl/hg 16.02.96