

# SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG über den Bebauungsplan Nr. 8 " Am Burgwall "

## Teil A - Planzeichnung , M 1 : 500

Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Gemarkung Dorf Mecklenburg  
Flur 2

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 ( BGBl. I S. 466 ), in Anwendung der Planzeichnerverordnung ( PlanZV ) vom 18.12.1990 ( BGBl. I S. 58 )

## Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I.</b>	<b>Festsetzungen</b>	
<b>WA</b> 2 Wo	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen) <b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO u. § 9(1) Nr. 6 BauGB § 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	ortl. Bauvorschriften
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
30°/45°	Dachneigung (DNG)	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9(1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
	Straßengrenzlinie	
	Verkehrsbereiche besonderer Zweckbestimmung	
	verkehrsbereicher Bereich	
<b>V</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	§ 9(1) Nr. 13 u. (6) BauGB
o	unterirdisch	
SWL	Schmutzwasserleitung ( vorhanden )	
RWL	Regenwasserleitung ( geplant )	
	Grünflächen	§ 9(1) Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung private Hof- und Gartenfläche	
	Grünfläche mit gehölzständigen Gräben	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen ( 7 m - Gewässerschutzstreifen )	
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB
	Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche	
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
	Erhaltung Bäume Sträucher	
	<b>Sonstige Planzeichen:</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Zweckverbandes	§ 9(1) Nr. 21 BauGB
	<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	vorh. Flurstücksgrenze	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	Nummer des Flurstückes	
	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
	<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
	bei: Bodendenkmal, deren Veränderung und Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Begleitung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird	

## Teil B - Textl. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**  
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
1.1. **Ausschluß von Ausnahmen § 1(6) BauNVO**  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO nicht zulässig.  
2. **Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**  
2.1. **Höhe baulicher Anlagen § 18(1) BauNVO**  
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegränzungskante, also der äußere Scheitelpunkt der beiden Dachschnecken und die Sockelhöhe als Scheitelpunkt von Oberkante Erdgeschosßboden und aufstrebendem Mauerwerk definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Sockelhöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenebenmaßes.  
Aufgrund des ansteigenden Geländes östlich der Planstraße A sind in diesem Baufeld Abweichungen der festgesetzten Höhen von max. 1,00 m ausnahmsweise zulässig. Die max. zulässige Sockelhöhe von 0,50 m darf dabei nicht überschritten werden.  
2.2. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19(4) BauNVO**  
In dem WA darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden  
ortl. Bauvorschriften  
3. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1) Nr. 2 BauGB**  
3.1. **Gemäß § 23(3) BauNVO**  
ist ein Vortreten von 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.  
3.2. **Gemäß § 23(5) BauNVO**  
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschrieben.  
3.3. **Gemäß § 23(5) BauNVO**  
dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.  
4. **Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 11 BauGB**  
Die Planstraßen A und A1 sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 42(4a) Stvo festgesetzt.  
5. **Flächen für unterirdische Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers § 9(1) Nr. 28 BauGB**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.  
6. **Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1) Nr. 6 BauGB**  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.  
7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9(1) Nr. 21 BauGB**  
M. Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Zweckverbandes, hier für die Abwasser- und Regenwasserabfuhr.  
8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB als Ausgleich im Sinne des § 9(1) BNatSchG gemäß § 8a d. g. G.**  
Die Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit dem § 8a BNatSchG dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftszustand. Gemäß § 9(1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen, die den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, vollständig zugeordnet werden, im Sinne des § 1a(3) im Geltungsbereich des B-Plangebietes wie folgt festgesetzt:  
8.1. Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten, während der Bauarbeiten gem. der DIN - Vorschriften zu sichern und dauerhaft zu pflegen.  
8.2. Auf der Fläche 1 ist der Gehölzbestand zur Verbesserung des Ortsbildes mit heimischen Buschgruppen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.  
Flächengröße: 30 m²  
Gehölzarten: Siehe Liste einheimische Gehölze  
8.3. Auf den Flächen 2 und 3 ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Baum- und Straucharten zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Strukturierung des Wohngebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Flächengröße: 50 lfm X 3 m Breite  
Gehölzarten: siehe Liste einheimische Gehölze  
8.4. Entlang der Planstraße A sind auf den privaten Grundstücken Laubbäume als straßenbegleitendes Grün zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Gehölzart: Baumhasel (Corylus colurna)  
Größe: 16 - 18 cm StU  
Anzahl: 6 Stück  
8.5. Auf der Fläche 4, dem 7 m breiten Gewässerschutzstreifen, ist durch natürliche Sukzession eine naturnahe Wiese zu entwickeln, die als Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungsfunktionen und Lebensräumen wichtige Biotopfunktionen erfüllt.  
Pflegeregime: Die Fläche ist 1x im Jahr, nicht vor Mitte September, zu mähen und das Mahgut ist abzuräumen.  
Flächengröße: 370 m²  
8.6. Der verrohrte Grabenabschnitt auf der Fläche 5 im westlichen Teil des Plangebietes ist zu enttönen und einschließlich der Randbereiche naturnah zu entwickeln.  
Flächengröße: 40 lfm mit 3 m Breite  
Als heimische Gehölze gelten:  
\* Sträucher:  
- Weißdorn  
- Schlehe  
- Pfaffenhütchen  
- Hundstee  
- Hollunder  
- PFLANZGRASSE  
- Acer campestre  
- Betula pendula  
- Carpinus betulus  
- Sorbus aucuparia  
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 gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 8 " Am Burgwall "
- 2. Baugestalterische Festsetzungen**  
1. **Dächer**  
Für die Hauptdächer sind Satteldächer als Giebeldach, Krüppelwalmdach und Walmdach mit einem Neigungswinkel von 30° - 45° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot-, rotbraun-, braun- oder anthrazit- auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Flachdach auszubilden.  
2. **Außenwände**  
zulässiges Material:  
- Sichtmauerwerk  
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche  
- für Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Metall zulässig  
nicht zulässig sind:  
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o.ä.)  
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen  
3. **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölheizkessel außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzubringen oder in einem geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen.  
Muldenbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.  
4. **Garagen/ Carports**  
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:  
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptgebäudes sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptgebäudes auszuführen.  
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktiv aus Holz zulässig.  
Das gilt nicht für Fuß- oder Flachdächer.  
5. **Zufahren, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge ( Beton -, Ziegel - oder Naturstein) oder vassergetriebene Decken auszubilden.  
6. **Einfriedigungen**  
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Maschenrautzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der entgegen der straßenseitigen Baugrenze des Hauses, zulässig.  
Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen als lebende Hecke oder Holzlatenzäune zulässig.  
Für die Einfriedigungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:  
- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze  
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze  
7. **Sicht- und Windschutzwände**  
Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.  
**Hinweis:**  
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 Bußgeld geahndet werden.  
**Textliche Hinweise**  
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen ( nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw. )  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie:  
- abtrotter Geruch,  
- anomale Farbungen,  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,  
- Ausgasungen,  
- Reste alter Ablagerungen ( Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc. )  
angehört, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen ( Abfallgesetz - ABG ) vom 27.8.1986 BGBl. I S. 1410, bei S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 ( BGBl. I S. 466 ) verpflichtet.  
Im Plangebiet befinden sich im gekennzeichneten Bereich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStNG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Begleitung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.  
Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.  
Werden im übrigen Gebiet bei Erdarbeiten zufällig Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DStNG M-V (GVL) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, § 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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. 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 evtl. auftretende Funde gem. § 11 DStNG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.  
Für den Geltungsbereich innerhalb der TW5Z III sind die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschuß des Kreisrates Wismar (Beschuß Nr. 03/487) vom November 1981 und der TGL 4385/01 und 02 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.  
Bei Planungen und Erweiterungen von Straßen in Wassergewinnungsgebieten sowie beim Verlegen von Abwasserkanälen und Leitungen ist das Regelwerk ATV, Arbeitsblatt A 142 zu beachten.  
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen:  
der §§ 19 zu des Wasserschutzgesetzes (VWStG), des § 20 des Landeswassergesetzes für Meckl.-Vorp. der DIN - Vorschriften und anderer geltenden Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzmaßnahmen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

## Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg

### über den Bebauungsplan Nr. 8 " Am Burgwall "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 mit den gültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.12.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 " Am Burgwall " für das Gebiet Am Burgwall innerhalb der Ortslage von Dorf Mecklenburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

#### Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2001.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am Amtsblatt erfolgt.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.10.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Die Gemeindevertretung hat am 04.09.00 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 13.11. bis zum 18.12.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagersichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 17.4.02

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.05.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.12.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.12.01 gebilligt.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Der Bebauungsplan ist gemäß § 246 Abs. 1a des BauGB i. V. m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 24.01.02 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden.  
Dieser hat mit Verfügung vom 05.02.02 Az.: 3X/51.02.02 erklärt, dass er keine Verstöße gegen die Rechtsvorschriften geltend macht.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.05.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dorf Mecklenburg, den 17.4.02

Die Satzung ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Amtsblattes am 25.05.02 in Kraft getreten.  
Dorf Mecklenburg, den 3.5.02

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

PA

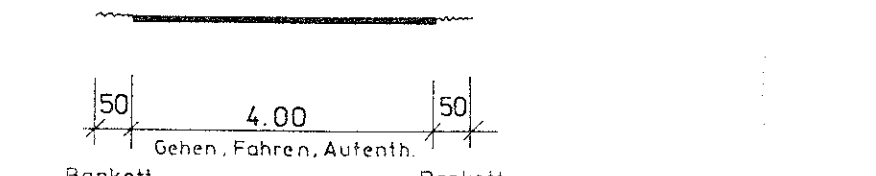
PA

PA

PA

## Planstraßenquerschnitte, M 1 : 100

### Schnitt A-A



## Schnitt B-B

