

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2018-1467 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 11.09.2018 Einreicher: Bürgermeister	
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Wallensteingraben" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	25.09.2018	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	16.10.2018	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ für den Bereich der ehemaligen Tankstelle im nördlichen Teil des Plangebietes, die Baufelder WA 2 und WA 3 betreffend, sowie die Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 in Verb. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

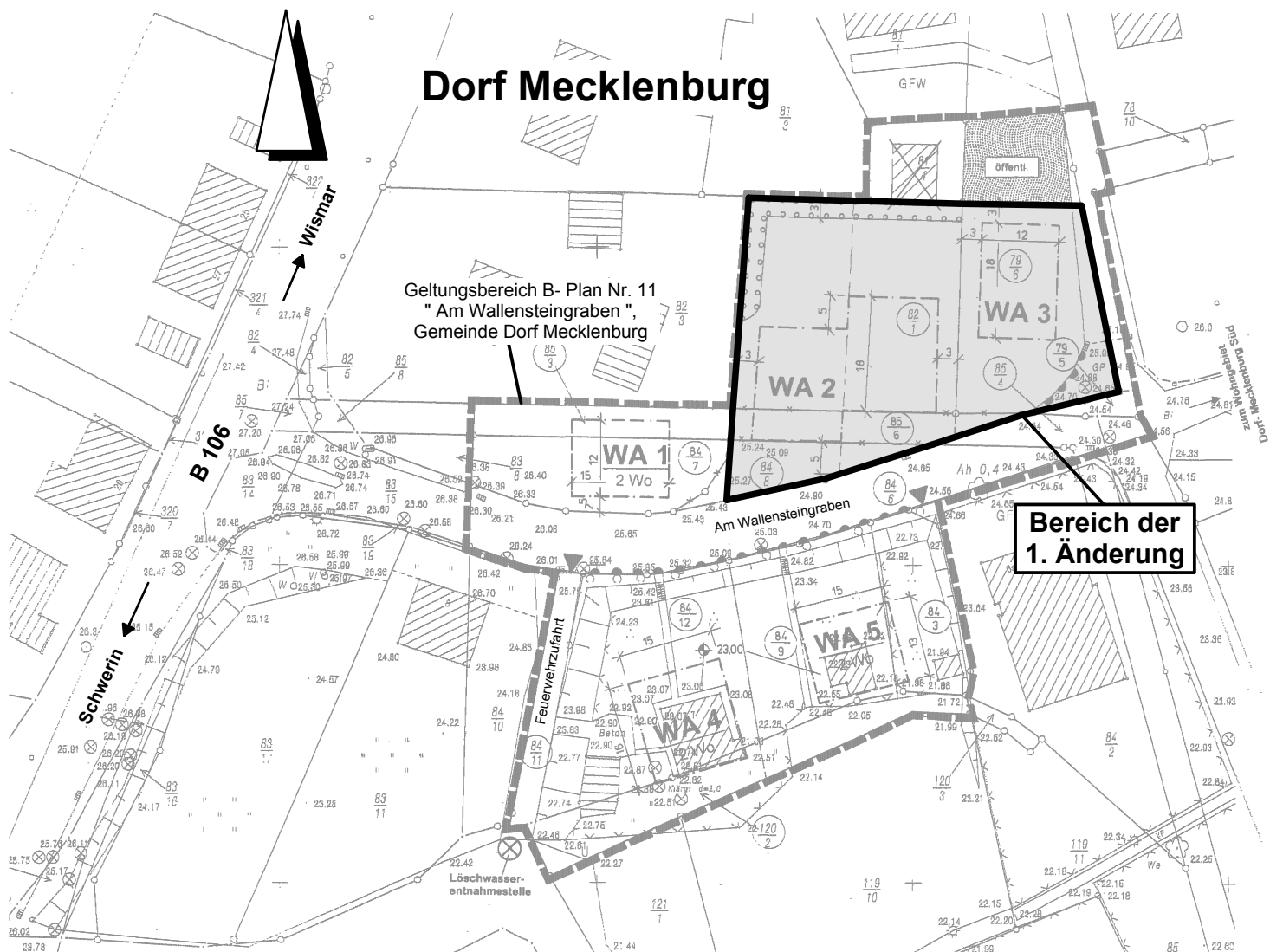
Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Planungsziel ist die Umgestaltung der Wohnbauflächen im Bereich der ehemaligen Tankstelle im nördlichen Teil des Plangebietes, verbunden mit einer bedarfsgerechten Anpassung der Bauvorschriften. Die Zielstellung wird mit dem vorliegenden Entwurf planerisch umgesetzt.

Anlage/n:

Übersichtsplan, Entwurf mit Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

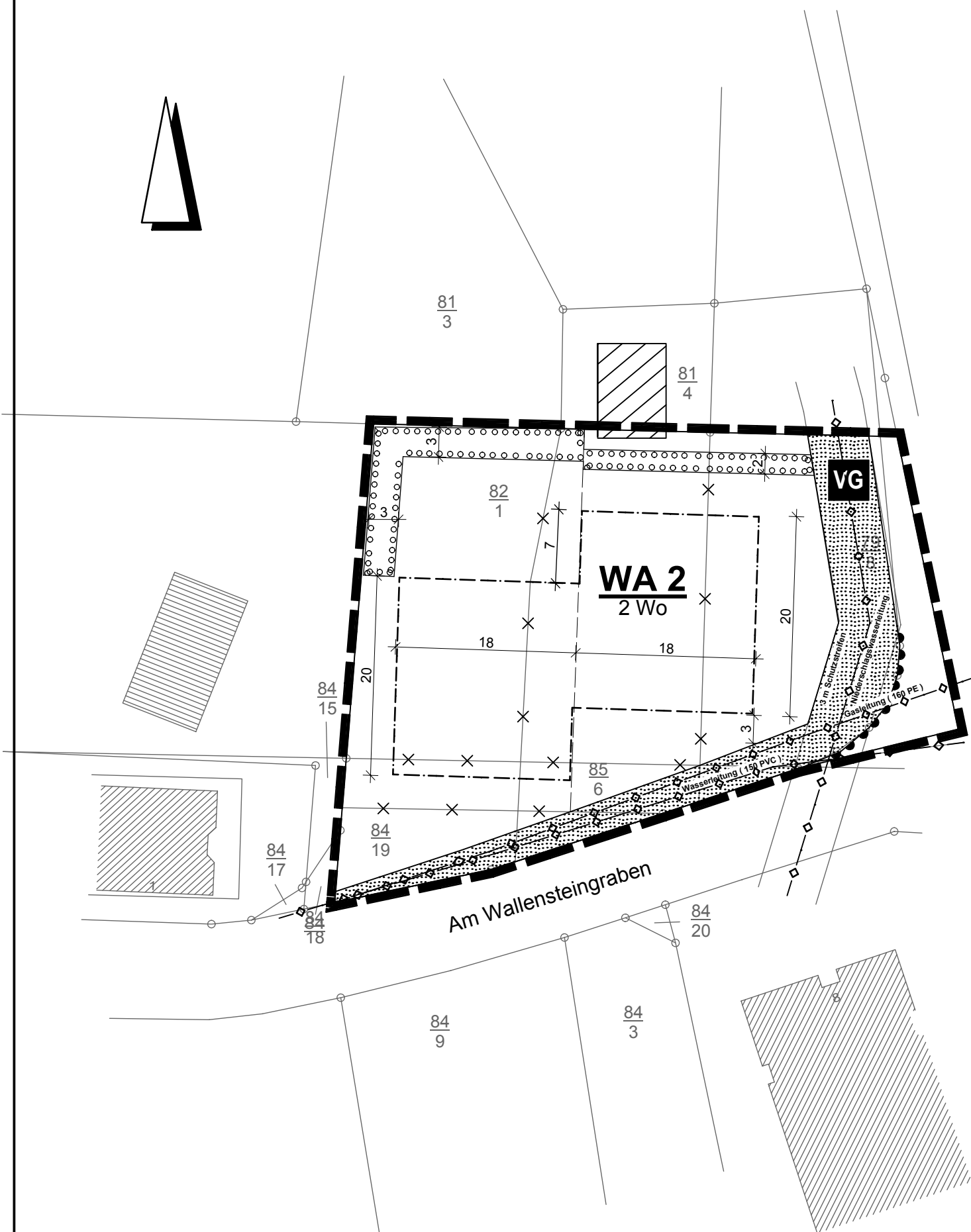


Übersichtsplan

Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 11 " Am Wallensteingraben " im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A- Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Dorf Mecklenburg
Flur 2



Textliche Hinweise

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde 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

- Schädliche Bodeneinträge, 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.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
- Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
<u>WA 2</u> 2 Wo		
	Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		
		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
22°- 48°	Dachneigung (DN)	
TH	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
<u>Bauweise, Baugrenzen</u>		
		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
VG	Verkehrsgrün	
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>		
		§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
◇	unterirdisch, hier: NWL Niederschlagswasserleitung TWL Trinkwasserleitung GL Gasleitung	
<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>		
		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB
<u>Sonstige Planzeichen</u>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
---	Flurstücksgrenze	
✕	zu entfernende Flurstücksgrenze	
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
z.B. 82 1	Nr. des Flurstückes	
z.B. 18 x	Maßlinien mit Maßangaben	
▨	vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	<u>WA 2</u> 2 Wo	I
Grundflächenzahl		0,4	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o △ TH= 4,00 m FH= 9,50 m	SD, KWD, WD DN 22°- 48° TH= 4,00 m FH= 9,50 m

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

ist ein Vortreten vor 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.

4. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Baum- und Straucharten zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Strukturierung des Wohngebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als heimische Gehölze gelten:
Sträucher: Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Holunder (Pflanzgröße 60-100 cm)
Bäume: Feldahorn, Birke, Hainbuche, Eberesche (Pflanzgröße 150- 200 cm)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

§ 1 Geltungsbereich

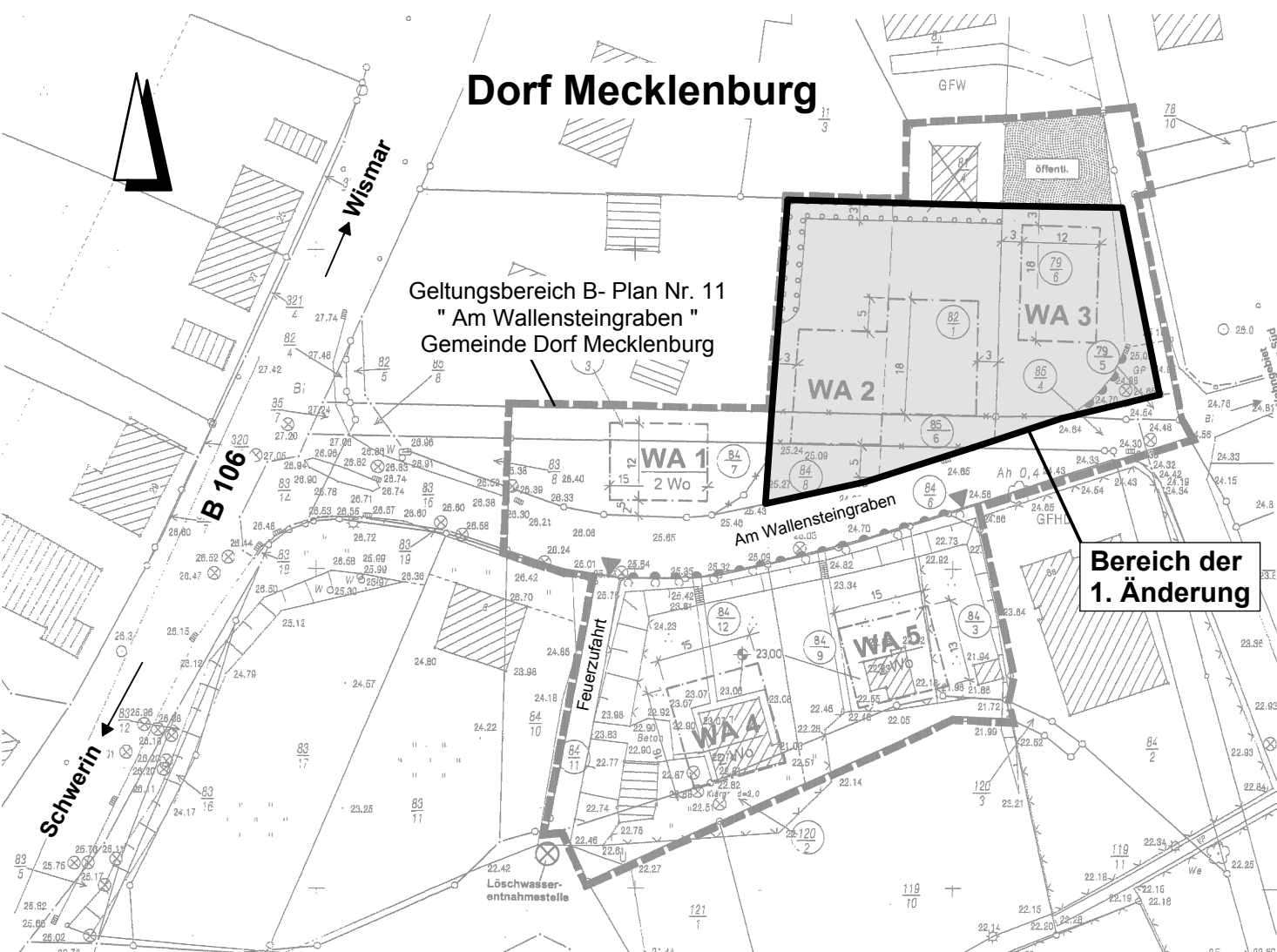
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Im WA 2 sind für die Hauptdächer Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 22° -48° 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. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Sattel- oder Pultdach auszuführen.

Darüber hinaus gelten weiterhin die Punkte 2-8 der Baugestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“.



Übersichtsplan

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „ Am Wallensteingraben “ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren folgende Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben “ für das Gebiet der Gemarkung Dorf Mecklenburg, Flur 2, Flurstücke- Nr. 79/8 (Teilfläche), 82/1, 84/19 und 85/6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom am und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
3. Die Behörden und sonstigen 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.	Der Bürgermeister
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
5. Der katastermäßige Bestand am 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: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Leiter des Katasteramtes
6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgesetzt.	Der Bürgermeister
9. Der Beschluss über die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung 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 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.	Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „ Am Wallensteingraben “ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf

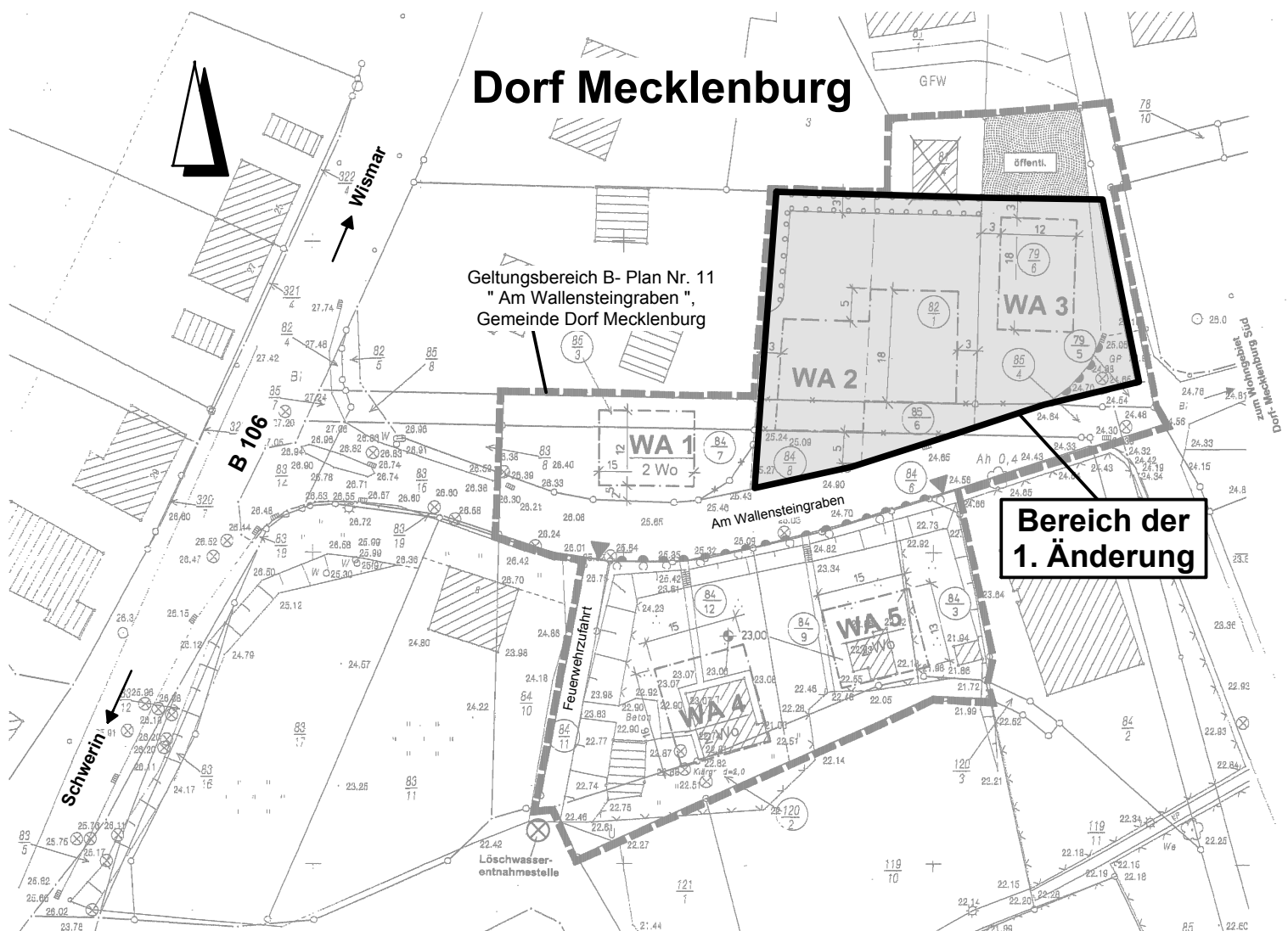
Stand: 25.09.2018

H/B = 500 / 770 (0.39m²)

Begründung

zur 1. Änderung des B- Planes Nr. 11 " Am Wallensteingraben " der Gemeinde Dorf Mecklenburg

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 25.09.2018

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Grundlagen der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planverfahren**
- 4. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 5. Festsetzungen**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4. Gestalterische Festsetzungen
- 6. Anschluss an die Verkehrsflächen**
- 7. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- 8. Altlasten/Abfallentsorgung**
- 9. Bodendenkmale**

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die
1. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 11
„Am Wallensteingraben“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung
(BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen
Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller
rechtskräftigen Änderungen

2. Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde	Dorf Mecklenburg
	Gemarkung	Dorf Mecklenburg/ Flur 2

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ befindet sich in der Ortslage Dorf Mecklenburg und umfasst Wohn- und Gartengrundstücke beidseitig der Straße „Am Wallensteingraben“.

Das **Plangebiet der 1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ umfasst die Wohnbauflächen nördlich der Straße im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Baufelder WA 2 u. WA 3).

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 30. Juni 2004 rechtskräftig geworden. Planungsziel des Bebauungsplanes war es, ehemals bebaute und brachliegende Flächen im Innenbereich des Dorfes für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen und damit städtebaulich aufzuwerten. Der Geltungsbereich umfasst Flächen beidseitig der Straße „Am Wallensteingraben“. Bis auf den Bereich der ehemaligen Tankstelle im nördlichen Teil des Plangebietes wurde die Planung in den Folgejahren weitestgehend umgesetzt.

Die Gemeindevertretung beschließt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ in einem Teilbereich, das WA 2 und WA 3 betreffend, zu ändern (1. **Änderung**), um hier durch eine Umgestaltung der Wohnbauflächen im Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren vorzunehmen und damit die Attraktivität der Grundstücke zu verbessern.

Aufgrund des gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ deutlich untergeordneten Charakters dieser Änderungsplanung werden weder die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes noch die Zielrichtung der ursprünglichen Festsetzungen verändert. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch diese Änderung nicht beeinträchtigt. Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine ergänzenden Baurechte eröffnet.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Die 1. Änderung beinhaltet im Einzelnen:

- Neuordnung der Bauflächen durch Änderung der Baugrenzen,
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt (**zuvor ein und zwei VG**),
- die zulässige Zahl der WE in Wohngebäuden wird auf zwei WE beschränkt (**zuvor keine Beschränkung**),
- das Walmdach wird als zulässige Dachform aufgenommen (**zuvor nur Sattel- und Krüppelwalmdach**),
- die zulässige Dachneigung der Wohngebäude wird mit 22° bis 48° festgesetzt (**zuvor 30° bis 48° DNG**),
- nur Einzelhäuser zulässig (**zuvor Einzel- und Doppelhäuser**)
- Anpassung des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der örtlichen Erschließungsanlagen.

Die für die Änderung vorgesehene Fläche im WA 2 und WA 3 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im Ursprungsplan war vorgesehen, auf diesen Flurstücken drei mögliche Bauplätze für eine ein- bzw. zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zu schaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt, dieses Grundstück zu teilen und durch Erweiterung der Baugrenze eine Bebauung mit maximal 2 Wohngebäuden vorzubereiten. Dabei soll auch eine Bebauung im Bungalowstil mit einem flachgeneigten Walmdach möglich sein.

Die in der Ursprungssatzung festgesetzte Grundflächenzahl wird durch diese Änderung nicht verändert.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzte Heckenpflanzung an der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes soll erhalten bzw. an die geplante Grundstücksteilung angepasst werden.

5. **Festsetzungen**

5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Änderungsbereiches sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr. 4 und 5) im Änderungsgebiet ausgeschlossen.

5.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:
als unterer Bezugspunkt, die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes

als oberer Bezugspunkte,

die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen im Baufeld WA 2 bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

5.4. **Gestalterische Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. So wird als zulässige Dachform auch das Walmdach mit einem Neigungswinkel von 22°-48° möglich sein.

Darüber hinaus gelten weiterhin die Gestalterischen Festsetzungen bzgl. Außenwände, Nebenanlagen, Garagen/Carports, Zufahrten, Einfriedungen, Sicht- und Windschutzwände und zur Ordnungswidrigkeit aus der Ursprungssatzung (Pkte. 2 bis 8 der Baugestalterischen Festsetzungen).

6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Durch die 1. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung der Erweiterung wird über die vorhandene Dorfstraße „Am Wallensteingraben“ gewährleistet. Die notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen.

Der Kurvenbereich der Dorfstraße ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Dorf Mecklenburg wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt.

In der Straße „Am Wallensteingraben“ befindet sich eine Wasserversorgungsleitung, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

° Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann durch Entnahme aus einer vorhandenen Löschwasserentnahmestelle der örtlichen Feuerwehr am Wallensteingraben sichergestellt werden. Das Änderungsgebiet befindet sich unweit der Entnahmestelle.

Abwasserentsorgung

° Schmutzwasserableitung

Der Zweckverband Wismar betreibt in Dorf Mecklenburg ein zentrales Abwassernetz. Das Abwasser des Ortes wird zur Aufbereitung in die zentrale Kläranlage des Ortes gefördert.

Die Anschlüsse an das vorhandene System sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

° **Niederschlagswasserableitung**

Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen sowie des Baufeldes WA 2 im Änderungsbereich wird über ein verlegtes Leitungsnetz erfasst und in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Auf dem überplanten Bereich befand sich eine ehemalige MINOL- Tankstelle, die im Juni 2002 laut Abschlussbericht eines beauftragten Ingenieurbüros ordnungsgemäß zurückgebaut wurde.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

9. **Bodendenkmale**

Im Bereich der 1. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, 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 Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, 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 Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister