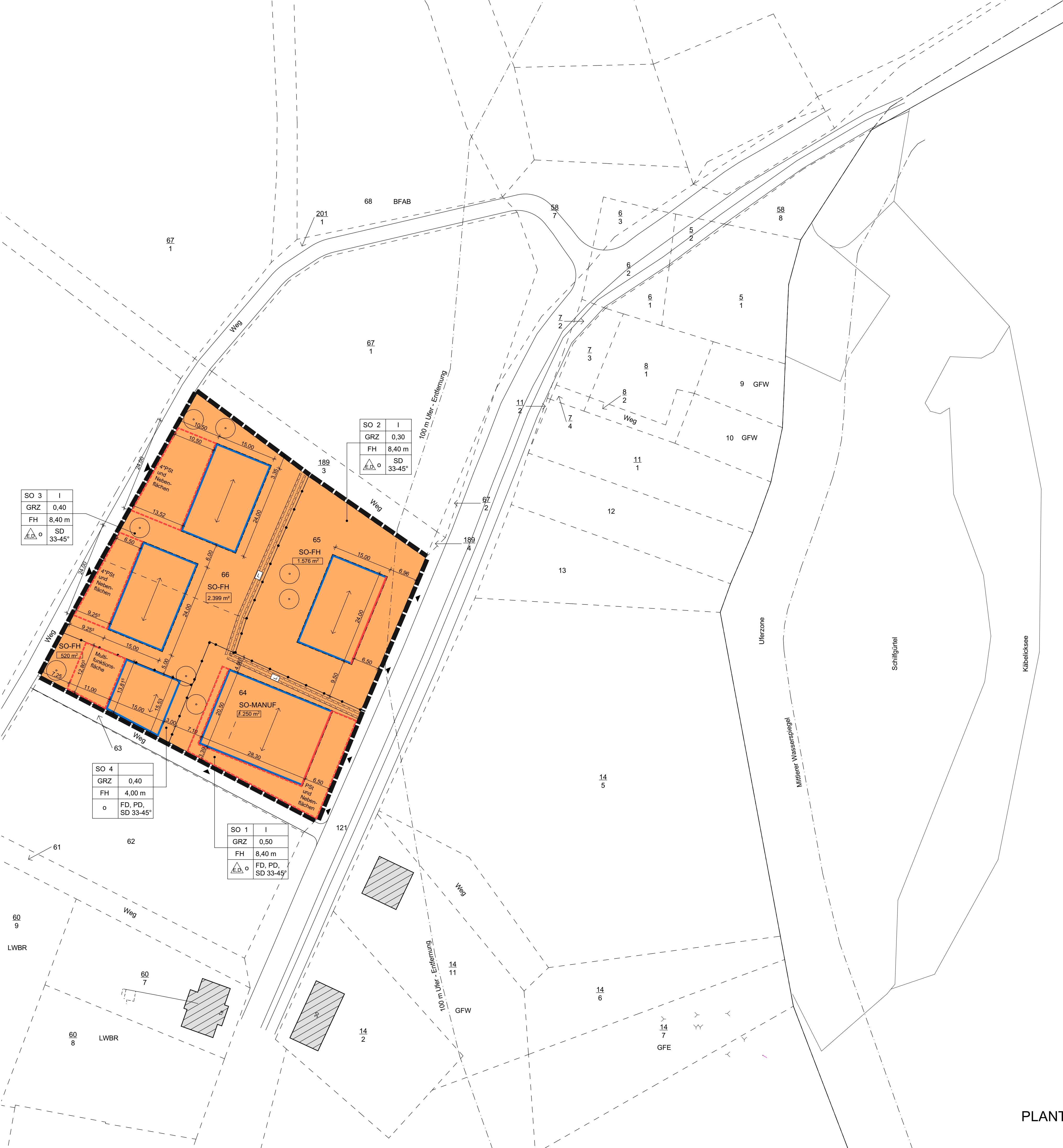


SATZUNG DER GEMEINDE KRATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "Glasmanufaktur Dalmsdorf"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 194), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet

"Glasmanufaktur Dalmsdorf" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

184



PLANTEIL (TEIL A)

M 1:500

LEGENDE

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 SO 1-4 Sondergebiet mit Angabe der Nummer des Teilgebietes
 SO sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Manufaktur (MANUF)
 SO-FH Sondergebiet das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) - Ferienhaus (FH)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

FH Firsthöhe in m über Bezugspunkt

I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (LBauO M-V) - z.B. I

3. Bauweise und Bauformen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 Baulinie
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebengebäude, u.a. Stellfläche PKW (PSt= Privater Stellplatz / GSt= Gemeinschaftsstellplatz)
 Fläche für Müll, Tanks, Abstellraum

offene Bauweise

E = Einzelhaus
 D = Doppelhaus

FD = Flachdach
 PD = Pultdach
 SD = Satteldach
 38° = vorgeschriebene Dachneigung

5. Verkehrsflächen

Weg Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

6. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12, 13, 14 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht des Versorgungsleiters

7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Erhaltungsgebot Baum

Erhaltungsgebot Strauch

Erhaltungsgebot sonstige Bepflanzungen

Anpflanzung Baum

Anpflanzung Straucher

Anpflanzung als sonstige Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

→ Firstlinie

9. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

64 Flurstücksnummern

100 m Entfernung vom Gewässer 1. Ordnung

Einfahrt / Erschließung Grundstück

10. Fallschema Nutzungsschlüssel:

WA 3	I	Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	0,40	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximalwert Grundflächenzahl
FH	8,40 m	Firsthöhe (FH)	Maximalwert Firsthöhe zu OK Gelände
FD, PD, SD	33-45°	Bauweise	Dachform mit festgesetzter Dachneigung
		Einzel- + Doppelhäuser	FD= Flachdach

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2000 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
 Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 | 3834
 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 | 1728
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 | 3786

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung vom 16. 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)
 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.3.2017 | 1057

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) v. 15. Oktober 2015
 letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz v. 19. November 2019
 (GVBl. M-V S. 682)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1529) geändert worden ist
 Stand: Neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010 | 194
 zuletzt geändert durch Art. 117 V v. 19.6.2020 | 1328

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung:

Ausgewiesen werden Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) sowie ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO).

SO 1 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Glasmanufaktur und Cafe":
 Im Gebäude innerhalb dieses Sondergebietes entstehen gewerblich genutzte Räumlichkeiten zur Herstellung von Glaswaren in gestrichelten Linien, für deren Verkauf sowie eine Cafe-/Gastronomiefläche mit Freisitz / Biergarten. Zusätzlich kann im Gebäude eine Fläche zu Wohnzwecken realisiert werden. Deren Flächenanteil ordnet sich dem gewerblich genutzten Flächen unter. Nutzer dieser Wohnräume müssen mit dem Betrieb oder der Bewirtschaftung der Gewerbefläche in direkter Verbindung stehen.

Zugelassen sind:
 - Werkstatt zur Glasbearbeitung mit Verkaufsräumen und Nebenräumen
 - Gastronomie mit notwendigen Betriebs- und Nebenräumen
 - für den Betrieb notwendige Büroflächen
 - Räume zu Wohnzwecken als abgeschlossene Wohnung
 - überdachte Stellfläche mit Zufahrt
 - Freisitz / Biergarten
 - Stellplätze für Besucher
 - Werbeanlagen als Hinweisstellen auf SO 1+3
 - Stellflächen für Gasbehälter, Mülltonnen, etc.
 - Zuwegungen

SO 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) "Ferienhäuser":
 Sondergebiet für die Unterbringung von Gästen in Ferienhäusern zur ganzjährigen Nutzung.

Zulässig sind:
 - Gebäude inkl. Terrassenflächen zur Unterbringung von Gästen
 - den Gebäuden zugeordnete Stellplätze und deren Zufahrten
 - Zuwegungen

Zulässig sind weiterhin:
 - Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO
 - ausgewiesene Stellplätze für Gas- / Flüssigkeitsbehälter, Müllbehälter,
 - ausgewiesene Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Terrassenmöbel

Nicht zugelassen sind:
 - Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung, auch Kleintierhaltung

SO 3 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) "Ferienhäuser":
 Sondergebiet für die Unterbringung von Gästen in Ferienhäusern zur ganzjährigen Nutzung.

Zulässig sind:
 - Gebäude inkl. Terrassenflächen zur Unterbringung von Gästen
 - den Gebäuden zugeordnete Stellplätze und deren Zufahrten
 - Zuwegungen

Zulässig sind weiterhin:
 - Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO
 - ausgewiesene Stellplätze für Gas- / Flüssigkeitsbehälter, Müllbehälter,
 - ausgewiesene Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Terrassenmöbel

Nicht zugelassen sind:
 - Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung, auch Kleintierhaltung

Für das SO 4 ist festgelegt:
 Im Sondergebiet sind Flächen zur Ergänzung der Nutzungen des Erholungsangebotes der Ferienhäuser zugelassen.
 Saunabauwerke, Wasserbecken / Swimmingpool
 Multifunktions- / Spielfläche
 - Zuwegungen

1.2. Maß der baulichen Nutzung:
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Abgrenzung und Vermahlung der Bauflächen sowie die Angaben zur Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und zu deren Höhe festgelegt.

1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):
 Es sind folgende Firsthöhen festgelegt:
 SO 1-3 8,40 m
 SO 4 4,00 m
 Die Firsthöhe definiert dabei die Strecke von der OK gewachsenem Gelände senkrecht zum First (Schnittpunkt der Dachflächen / Dachhaut) gemessen.
 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann gemäß § 10 (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Anzahl Vollgeschosse (§ 19 und 20 BauNVO):
 SO 1 GRZ 0,50 Anzahl Vollgeschosse 1
 SO 2 GRZ 0,30 Anzahl Vollgeschosse 1
 SO 3 GRZ 0,40 Anzahl Vollgeschosse 1
 SO 4 GRZ 0,40

2. Bauweise, überbaubare Grundfläche, Stellung der baulichen Anlagen
 2.1. Bauweise (§ 22 BauNVO):
 Für die SO 1-3 ist eine offene Bauweise festgesetzt.
 Die Gebäude können sowohl als Einzelhäuser als auch als Doppelhäuser errichtet werden.
 innerhalb von SO 4 ist in offener Bauweise eine Saunaaanlage zulässig.

2.2. Überbaubare Grundfläche (§ 23 BauNVO):
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgelegte Bauflächen mit Baugrenzen und Baulinien definiert. Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone usw.) gemäß § 23 (3) BauNVO sind unzulässig.

2.3. Flächen der Nebenanlagen (§ 23 (5) BauNVO):
 Nebenanlagen auf den nicht zu überbauenden Grundstücksflächen sind als aufgehende Konstruktionen (Schuppen, o.ä.) nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig um eine untergeordnete Überbauung der Grundstücke zu vermeiden.

2.4. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB / § 86 LBauO):
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 Stellplätze und Parkflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig. Sie sind in einer der Nutzung der Gebäude entsprechenden ausreichenden Anzahl herzustellen.

3. Verkehrserschließung:
 Die SO 1 + 2 werden direkt über die Straße verkehrstechnisch angeschlossen.
 Die verkehrstechnische Erschließung über SO 3 erfolgt rückseitig über den sich im Westen befindlichen öffentlichen Weg (Flursk. 2011). SO 4 ist fällufig über Zuwegungen an SO 3 angebunden.

4. Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB):
 Der Anschluss des Gebietes an die Medien zur Versorgung erfolgt an die in der Straße anliegenden vorhandenen Leitungen.
 Innerhalb des SO 1 ist ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen der Erschließungsträger zur Anbindung von SO 3 und SO 4 eingepflichtet.

Brunnen zur Brauchwassernutzung für den Eigenbedarf sind innerhalb der Grundstücke zulässig.
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

5. Nachrichtliche Übernahmemaße nach § 9 (6) BauGB:
 Im Falle von Funden oder Auffälligkeiten im Boden bzw. des Bodens ist vom Finder, dem Leiter von Arbeiten, dem Grundstückseigentümer oder durch allgemeine Zuzug entsprechenden § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die entsprechende Behörde umgehend zu informieren. Für die in diesem Gesetz festgelegte Frist ist die Fundstelle unverändert zu belassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §86 LBauO M-V)

1. Baukörper:

Für die Farbgestaltung der Baukörper sind neben Abstufungen von Schwarz und Weiß nur gedeckte Farben zu verwenden. Grelle bzw. stark leuchtende Farben sind hierbei unzulässig.
 Öffnungen sind als Rechtecköffnungen, stehend oder liegend, auszubilden.

2. Außenwände / Fassade:
 Die Außenhaut der Bauten ist als geputzte Fläche in traditioneller Putzart und -technik, geklinkert oder als Holzassade herzustellen.
 Großflächige strukturierte Kunststoffverkleidungen sowie reflektierende bzw. glänzende Materialien (außer Glas) sind nicht zugelassen.
 Aufputzrollen sind nicht zugelassen. Integrierte Rollläden, Fensterläden oder Schiebeelemente zur Verschattung sind zulässig.

3. Dächer:
 In den SO 1 und SO 4 sind für die Hauptanlagen Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) oder Satteldächer (SD), diese nur symmetrisch geneigt und mit einer Dachneigung von 33-45°, zulässig.
 Für die SO 2 und SO 3 ist die Dachform ausschließlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 33-45° festgesetzt.
 Als Dachdeckung für Sattel- und Pultdächer sind Ton- oder Ziegeldächer zu verwenden.
 Die Oberflächen sind matt und in Farbtönen als natürliche Rotbraun (Rot bis Rotbraun) zu wählen.
 Eine Ausfärbung aller zulässigen Dachformen als Grün- oder Blaugrün- oder intensiver Begrünung ist ebenfalls möglich.
 Die Dachhaut von Flachdächern ist allenfalls aus entsprechenden Dachdichtungsbahnen und einer Bekleidung auszuführen.
 Dachaufbauten sind zulässig, jedoch in ihrer Länge insgesamt auf maximal 40% v. H. der Länge des Hauptgebäudes beschränkt. Giebeln sind als Schwappgiebel auszuführen. Der Abstand zwischen oberem Einbrennpunkt von Giebeln und dem First des Hauptgebäudes ist mit mindestens 1,00m festgelegt.
 Nebengebäude sind analog der Form des Hauptgebäudes auszuführen. Bei Satteldächern sind diese als Satteldach, symmetrisch geneigt und mit einer Dachneigung, entsprechend dem Hauptdach, von 33-45° zulässig.

Eine Nutzung der Dachflächen zur Montage von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.

4. Stellplätze:
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 Stellplätze und Parkflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig. Sie sind in einer der Nutzung der Gebäude entsprechenden ausreichenden Anzahl herzustellen.

5. Einfriedigungen:
 Einfriedigungen entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen sind zulässig.
 Diese sind als lebende Hecken auszubilden. Hierzu sind heimische Gehölze zu verwenden.
 Nach Bedarf sind ein zusätzlicher Zaun zur Befriedung aus Maschendraht errichtet werden. Vollkommen geschlossene Zäune sind unzulässig.
 Als maximale Höhe der Einfriedigungen gilt 1,20m als festgelegt.

6. Müllbehälterstandplätze:
 Müllbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den zusätzlich gekennzeichneten Flächen zulässig.
 Außerhalb von Gebäuden aufgestellte Müllbehälter sind durch geeignete Maßnahmen, d.h. Sichtschutzwände aus Holz oder in der Art der Fassaden der Gebäude bzw. durch Abpflanzungen alleseitig und dauerhaft abzugrenzen.

7. Aufbewahrungsbahälter für Gas und Flüssigkeiten:
 Einrichtungen zur Aufbewahrung von Gasen und Flüssigkeiten sind so aufzustellen, dass diese vom öffentlichen Straßenraum der Kreisstraße nicht wahrnehmbar sind. Behälter müssen mindestens zur Hälfte im Boden, bezogen auf das vorhandene Niveau, eingegraben sein. Der Sichtschutz ist als Bepflanzung mittels einheimischer Gehölze herzustellen.
 Auch zulässig sind direkt an Gebäude angeschlossene Ständer für solche Behälter. Diese sind durch Sichtschutzwände aus Holz oder in der Art der Fassaden der Gebäude bzw. durch Abpflanzungen alleseitig und dauerhaft abzugrenzen.
 Öltanks sind grundsätzlich ausgeschlossen.

8. Werbeanlagen:
 Großflächige Werbeanlagen als Großwerbeanlagen sind nicht zulässig.
 Bezeichnete Werbeanlagen sind lediglich als hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.
 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.
 Im SO 1 sind maximal 2 Werbeanlagen 80cm x 1,00m x 2,00m als Hinweischilder auf Nutzungen von SO 1 + 3 zugelassen.
 Beschriftungen an Wand- und Giebelflächen sind zulässig.

III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Vermeidung von Vollerseielegung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wege, Plätze und Stellflächen sind in wasserdrückender Bauweise, z. B. als Pflasterflächen, in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen etc. herzustellen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 An den im Teil A des B-Plans gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbau anzupflanzen.
 Für die Anpflanzung der Bäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.
 Die neu anzupflanzenden Bäume sind ggf. jeweils mit einer Baumscheibe in einer Größe von mindestens 12 m² zu versehen.
 Die Pflanzqualität aller zu pflanzenden Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdSt) entsprechen.
 Für die Anpflanzungen von Gehölzen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungsphase einschließlich Bewässerung sicherzustellen. Eingepflanzte Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung im

Kratzeburg, den Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben vom bis zum während folgender Zeiten
 Kratzeburg, den Bürgermeister

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand vom wird als richtig dargestellt bescheinigt.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausliegen.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am als Satzung beschlossen.
 Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom gebilligt.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ:
 Kratzeburg, den Bürgermeister

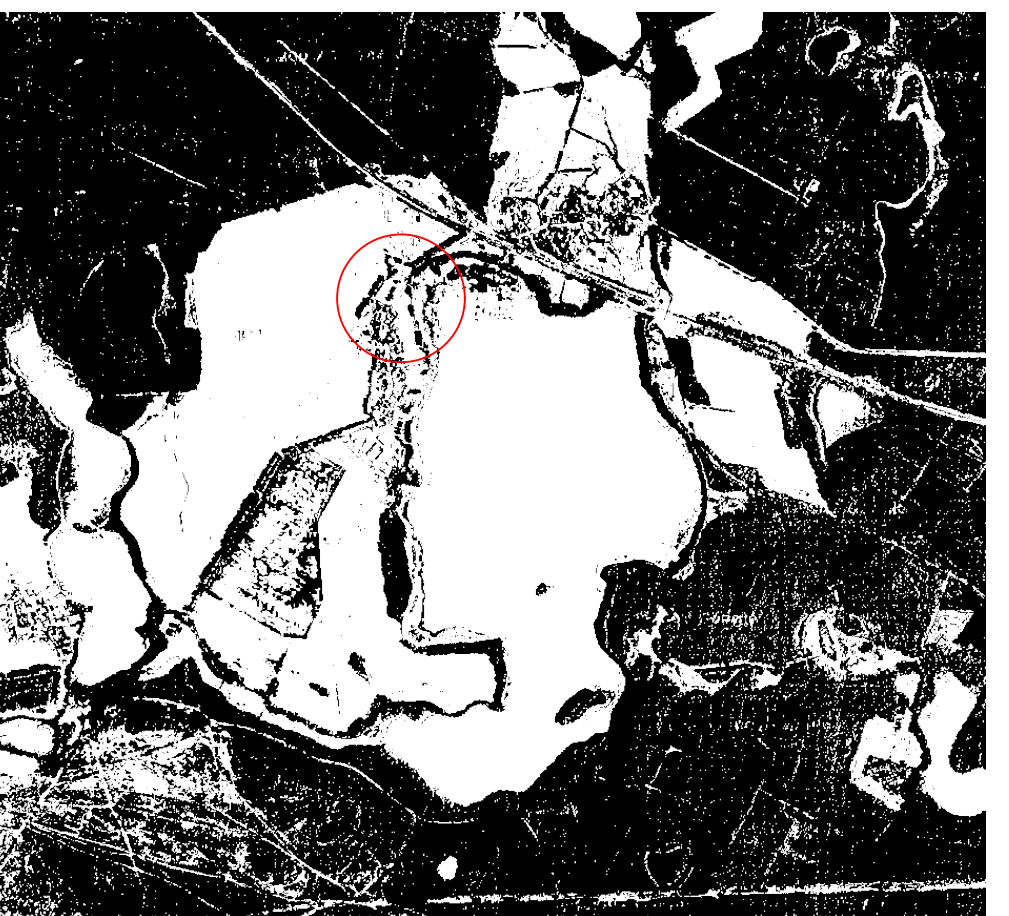
11. Die Nebenbestimmungen wurden mit dem satzungsendenden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Die wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ:
 Kratzeburg, den Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

13. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzinsung von Verfahrens- und Formoschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf auf Fälligkeit und Einlösen von Entschädigungsgesprächen (§ 44 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Kratzeburg, den Bürgermeister

GEMEINDE KRATZEBURG LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ

SATZUNG DER GEMEINDE KRATZEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "GLASMANUFAKTUR DALMSDORF"



STAND: OKTOBER 2020

BMBAUZENTRALE ARCHITECTEN + INGENIEURE