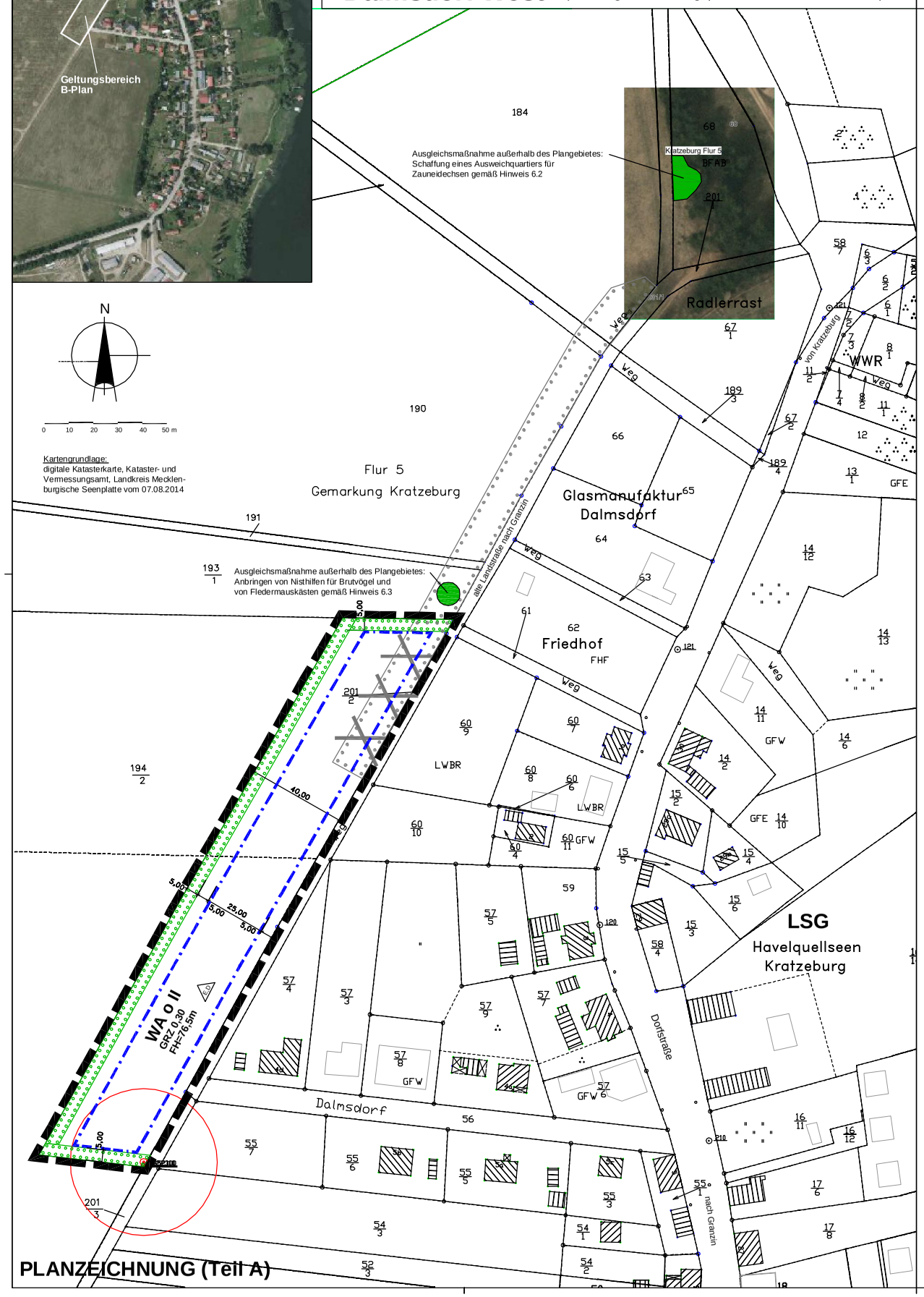
GEMEINDE KRATZEBURG

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2014 "Dalmsdorf West" (vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB)

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S.1784) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 /GVOBl. M-V 2011, S 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kratzeburg vom 13.07.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2014 "Dalmsdorf West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:



PLANZEICHNUNG (Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ 0,30	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
FH=76,5m	max. Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugspunkt / Höhensystem NHN	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
E,D	nur Einzel- und Doppelhaus zulässig	

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

sonstige Planzeichen

	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abbruch von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abbruch Windschutzpflanzung geplant)	

Nachrichtliche Übernahme

	gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V mit Kennzeichnung des 30m-Umkreises	§ 26 GeoVermG M-V

Darstellungen ohne Normcharakter

	Gebäudebestand lt. Kataster		Flurstücksgrenze
	ergänzte Bebauungen (aus Luftbild bzw. Begehung)	135	Flurstücksnummer
	vorhandene Windschutzpflanzung außerhalb Geltungsbereich (Erhalt der Windschutzpflanzung)		

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe der baulichen Anlagen	
	zulässiger Haustyp	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und nach Nr.3 (Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im WA sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Höhe des Festpunktes (67,44m über NHN) am südlichen Rand festgelegt.

2. Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

2.1 In Anpassung an die vorhandenen dörflichen Strukturen werden im Plangebiet nur Grundstücke mit einer Größe von mindestens 1000 m² zugelassen.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB) , Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft sind am nördlichen, westlichen und östlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes durch die Gemeinde Kratzeburg im Rahmen der Erschließung 2-reihige Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Im 30m - Umkreis des geodätischen Festpunktes sind nur Sträucher zulässig.
Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 2,0 m / Reihenabstand 1,5m /
Abstand der Gehölze in der Reihe 1 m, 1 Baum/20 lfd. m einzeln oder in Gruppen
Baumarten (Pflanzqualität Heister Höhe Ø175 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Pyrus communis	Holzbirne
Betula pendula	Birke	Sorbus aria	Mehlbeere

Straucharten (Pflanzqualität Höhe Ø80 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Corylus avellana*	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Prunus spinosa*	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

3.2 Im Plangebiet sind je 500m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Herbst durchzuführen.
Pflanzqualität Hochstamm (Stammumfang 16- 18 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm)
Baumarten gemäß Festsetzung 3.1.

3.3 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens gleichwertig nachzupflanzen.

3.4 Das Pflanzgebot gemäß Festsetzung 3.1 sowie das Nachpflanzen dieser Gehölze gemäß Festsetzung 3.3 werden den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

1.0 Fassade Hauptgebäude

1.1 Zulässig sind Fassaden aus Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; zulässig sind Fachwerkfassaden. Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Gelb, Rot und Rotbraun.

1.2 Nicht zulässig sind Blockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinander liegenden unbehauenen Stämmen.

2.0 Dächer Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 45° in harter Bedachung mit nicht spiegelnden Dachsteinen/ Dachziegeln in den Farben Braun, Rot, Rotbraun oder Anthrazit.

3.0 Stellung der Gebäude

3.1 Die Hauptgebäude sind trauf- oder giebelständig parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen.

4.0 Ordnungwidrig nach § 84 LBauO handelt, wer

- die Fassaden nicht gemäß Punkt 1.1 und 1.2 ausbildet
- die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 vorgegeben, ausführt
- die Hauptgebäude nicht so anordnet, wie inPunkt 3.1 vorgegeben.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

HINWEISE

1. Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 15.Oktober bis zum 15.März des Folgejahres zulässig. Die Baufeldfreimachung der Offenlandflächen ist in der Zeit vom 15.Juli bis zum 30.September durchzuführen.

2. Die Gehölze sind vor der Fällung gutachterlich auf das Vorandensein von Lebensspuren auf und in Gehölzen lebender besonders geschützter Arten, hier Fledermäuse und Brutvögel, zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Werden Lebensstätten dieser Arten festgestellt, dürfen die betroffenen Gehölze erst nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde gefällt werden. Im Antrag sind neben der Dokumentation der besonders geschützten Arten erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen darzustellen.

3. Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

4. An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 16.Dezember 2010) gesetzlich geschützter Festpunkt.
Vermessungsmarken dürfen nicht ungefragt eingebracht und in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

5. Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Benutzungstatbestand dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden gemäß § 32 Abs.4 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Schutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden kann. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und in einem Gebiet, in dem Sand und Kiessand der Sander vorkommen. Die Gemeinde regelt durch Satzung, dass das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Grundwasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

6. Zur Kompensation des Eingriffs ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:

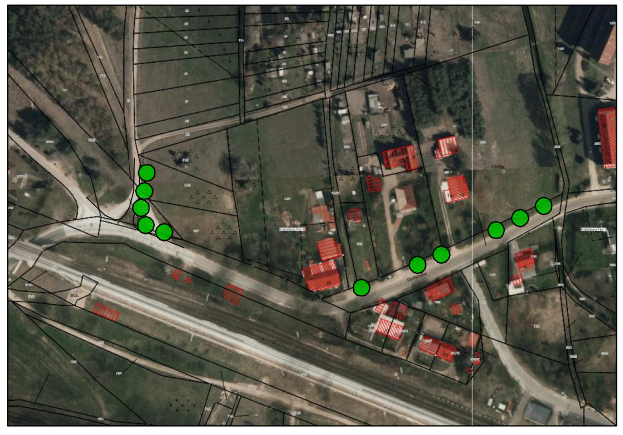
6.1. In der Ortslage Kratzeburg sind 11 Winterlinden Tilia cordata "Greenspire" als Hochstamm Stammumfang 18-20cm zu pflanzen:
- 6 Bäume nördlich der Dorfstraße und westlich der Havel (Flurstück 79 der Flur 5 Gem. Kratzeburg)
- 5 Bäume an der Einmündung des Feldweges Richtung Dambeck in die Dorfstraße (Flurstück 174, 179/1 und 179/2 der Flur 5 Gem. Kratzeburg).

6.2 Südwestlich der Kiefernngruppe nördlich der Ortslage Dalmsdorf (geschütztes Biotop MST 00944 auf dem Flurstück 68 der Flur 5 Gem. Kratzeburg) sind vor der Baufeldfreimachung auf der Offenlandfläche ein Lesestein- bzw. Reisighaufen als Ausweichquartier für Zauneidechsen sowie eine Nisthilfe für Wildbienen zu errichten. Die Vegetation im Umfeld ist durch regelmäßige Mahd kurz zu halten.

6.3 An Bäumen im verbleibenden Teil der Windschutzpflanzung nördlich des Plangebietes (Flurstück 193/1 der Flur 5 Gem. Kratzeburg) sind vor Beginn der Brutsaison bzw. der Aktivität der Fledermäuse je ein Kasten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie zwei Fledermauskästen anzubringen.

Die Durchführung des Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs.3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Kratzeburg.
Die außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Kratzeburg, Flur 5, auf den Flurstücken 80/4, 174, 179/1 und 179/2 sowie 193/1 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich des B-Planes Nr.1/2014 "Dalmsdorf West" festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

7. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse (siehe Hinweis 6.2) ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.



Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:
Anpflanzung von 11 Bäumen in der Ortslage Kratzeburg gemäß Hinweis 6.1

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.05.2014. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2014 den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bestimmt.
Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung von 06.10.2014 bis 05.11.2014 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2014.

Kratzeburg, den Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 22.05.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kratzeburg, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.07.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.07.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.07.2015 gebilligt.

Kratzeburg, den Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kratzeburg, den Bürgermeister

8. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ: ..... bestätigt.

Kratzeburg, den Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung 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 ..... im ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Kratzeburg, Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE KRATZEBURG**
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2014 "Dalmsdorf West" (vorzeitiger Bebauungsplan, § 8 Abs.4 BauGB)

Auftraggeber: Amt Neustrelitz-Land / Gemeinde Kratzeburg
Marienstraße 5
17235 Neustrelitz

Plan: **Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 1/2014**

N:\2013B118\dwg\Satzungsbeschluss.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Dipl.-Ing. U. Schümann
M.Sc. Aleksandra Jastrzebsl

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581021 5
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 13.07.2015
Maßstab: 1:1000