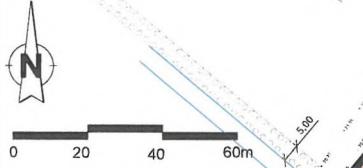


GEMEINDE KRATZBURG Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung B-Plan 01/2014 Dalmisdorf-West" (Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB)

Aufgrund des § 10 Bundesgesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist und § 8 Landesbauordnung (LBO) des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M.V. S. 314) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung Kratzburg am 2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung B-Plan 01/2014 Dalmisdorf-West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Planzeichnung (Teil A)



0,3	II
o	max. 9 m
DN = 30° - 45°	



Planzeichenerklärung gem. Plan ZV

Planzeichenerklärungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
GRZ II Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GRZ III Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Höhe der baulichen Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt (Festlegung 1,3) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
DN = 30° - 45° minimale und maximale Dachneigung
- 2. Baulinien / überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB
Bauzunne § 23 Abs. 3 BauNVO
offene Baulinien § 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhaushäuser zulässig
Stellung baulicher Anlagen
- 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche
- 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Erhaltung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
grünweiche Anpflanzung einer Siedlungshecke
- 5. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
Fläche von Bauabtragmaßnahmen (Abstand baulicher Anlagen zum angrenzenden Biotop)
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- 6. Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
- 7. Darstellungen ohne Normcharakter
Flurblocknummer 00 Flurblocknummer
geplante Grundstücksnummern 1000 Bemerkung in Meter

Rechtsgrundlagen

-Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist -BauZTV in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3196), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 178) geändert worden ist
-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungstextes (Bauleitpläneverordnung 1992 - BauleitV) i. d. F. vom 10. Dezember 1992 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58; BGBl. II 713-1), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/62/EU im Städtebaubereich und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1051)
-Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPZG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 1998 (GVBl. M.V. S. 503,613), zuletzt geändert am 16. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windpark- und Anlagen des erneuerbaren Energieerzeugnisses (Bürger- und Gemeindeförderungs- und Bürgerbeteiligungs-Maßnahmen-Gesetz - BGMGM) vom 27.06.2016, S. 2541
-Kommunalfreiheit des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV MV) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M.V. Nr. 14 vom 29.07.11, S. 1777) in der derzeit geltenden Fassung
-Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M.V. S. 314, 316 S. 26), in der derzeit geltenden Fassung

Hinweise

1. Die Errichtung von Niedererschütterungsschächten (§ 9 Vibrationsschutzverordnung (VIBSchV)) eines Benutzungsleitens und bedarf gemäß § 9 VWHV einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden gemäß § 32 Abs. 4 Wasserrecht des Landes MV (LVWR) durch Satzung regeln, die Niedererschütterungsschächte von Schutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, unbefristet verortet werden kann. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und in einem Gebiet, in dem Grund und Kleingewässer der Gemeinde vorliegen. Die Gemeinde regelt durch Satzung, dass dies auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Grundwasser auf den Grundstücken zu versickern ist.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöschV die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einbringen von Maßnahmen oder Befehlen des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Hinweis: Verantwortung ist der Erbauer, der Liefer, der Anbieter der Grundarbeiten sowie zulässige Zuzugler, die den Wert der Funde erkennen. Die Verpflichtung erfolgt 9 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Während der Erdbauarbeiten sind alle Bodenkundlichen Bauleitungen (BBB) entsprechend der DIN 19638 (09/2011) und dem Maßgaben des BIV-Merkblattes Band 2 Bodenkundliche Bauleitungen (BBV) zu beauftragen. Die BBV muss nach § 10 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durch Sachverständige oder Unternehmensberatern durchgeführt werden, die für diese Aufgaben erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche persönliche Ausstattung verfügen. Die Unterlagen zur Durchführung dieser BBV sind vor Beginn der Erdbauarbeiten der unteren Bodenschutzbehörde des Landesamtes MV zur Abstimmung vorzulegen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB)
1.1 Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die Verengung des Gebietes dienenden Liefern, Schank- und Spielwärtchen sowie nicht störende Handwerkerbetriebe
- Anlagen für soziale, kulturelle, soziale, persönliche und sportliche Zwecke
1.2 Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO werden im WA alle auszuweisenden zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze der Plänehöhe angegeben. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ist der Bezugspunkt der jeweiligen Höhe der zu genehmigenden baulichen Anlagen der Bezugspunkt der jeweiligen Höhe der zu genehmigenden Liege- und Höhenpunkte.
1.4 Die Höchstbauzahl der Wohnbauten je Grundstück oder Doppelhaushälfte wird auf max. 2 Wohnungen festgesetzt.
1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.
2. Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Rücksicht für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
2.1 Innerhalb der kalkulatorischen Flächen mit Aufpflanzgebiet ist eine 2-m breite, 5-m breite, Ihre Pflanzhöhe ist der Begründungspunkt 3,3 zu erheben.
2.2 Im Plangebiet sind je 400 m Grundstücksfläche 1 standortgerechter Lücht- bzw. Obstbaum anzupflanzen.
2.3 Auf dem Gelände der Grünflächen ist entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 18,4 eine 5 m bzw. 7 m breite Hecke aus essensfähigen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzhöhe ist der Begründungspunkt 3,3 zu erheben. Zusätzlich werden 20 Bäume innerhalb des Flurstücks auf dem Flurstück 18,2, 19,1, 20,1, 20,2, 20,3, 20,4, 20,5, 20,6, 20,7, 20,8, 20,9, 20,10, 20,11, 20,12, 20,13, 20,14, 20,15, 20,16, 20,17, 20,18, 20,19, 20,20, 20,21, 20,22, 20,23, 20,24, 20,25, 20,26, 20,27, 20,28, 20,29, 20,30, 20,31, 20,32, 20,33, 20,34, 20,35, 20,36, 20,37, 20,38, 20,39, 20,40, 20,41, 20,42, 20,43, 20,44, 20,45, 20,46, 20,47, 20,48, 20,49, 20,50, 20,51, 20,52, 20,53, 20,54, 20,55, 20,56, 20,57, 20,58, 20,59, 20,60, 20,61, 20,62, 20,63, 20,64, 20,65, 20,66, 20,67, 20,68, 20,69, 20,70, 20,71, 20,72, 20,73, 20,74, 20,75, 20,76, 20,77, 20,78, 20,79, 20,80, 20,81, 20,82, 20,83, 20,84, 20,85, 20,86, 20,87, 20,88, 20,89, 20,90, 20,91, 20,92, 20,93, 20,94, 20,95, 20,96, 20,97, 20,98, 20,99, 20,100, 20,101, 20,102, 20,103, 20,104, 20,105, 20,106, 20,107, 20,108, 20,109, 20,110, 20,111, 20,112, 20,113, 20,114, 20,115, 20,116, 20,117, 20,118, 20,119, 20,120, 20,121, 20,122, 20,123, 20,124, 20,125, 20,126, 20,127, 20,128, 20,129, 20,130, 20,131, 20,132, 20,133, 20,134, 20,135, 20,136, 20,137, 20,138, 20,139, 20,140, 20,141, 20,142, 20,143, 20,144, 20,145, 20,146, 20,147, 20,148, 20,149, 20,150, 20,151, 20,152, 20,153, 20,154, 20,155, 20,156, 20,157, 20,158, 20,159, 20,160, 20,161, 20,162, 20,163, 20,164, 20,165, 20,166, 20,167, 20,168, 20,169, 20,170, 20,171, 20,172, 20,173, 20,174, 20,175, 20,176, 20,177, 20,178, 20,179, 20,180, 20,181, 20,182, 20,183, 20,184, 20,185, 20,186, 20,187, 20,188, 20,189, 20,190, 20,191, 20,192, 20,193, 20,194, 20,195, 20,196, 20,197, 20,198, 20,199, 20,200, 20,201, 20,202, 20,203, 20,204, 20,205, 20,206, 20,207, 20,208, 20,209, 20,210, 20,211, 20,212, 20,213, 20,214, 20,215, 20,216, 20,217, 20,218, 20,219, 20,220, 20,221, 20,222, 20,223, 20,224, 20,225, 20,226, 20,227, 20,228, 20,229, 20,230, 20,231, 20,232, 20,233, 20,234, 20,235, 20,236, 20,237, 20,238, 20,239, 20,240, 20,241, 20,242, 20,243, 20,244, 20,245, 20,246, 20,247, 20,248, 20,249, 20,250, 20,251, 20,252, 20,253, 20,254, 20,255, 20,256, 20,257, 20,258, 20,259, 20,260, 20,261, 20,262, 20,263, 20,264, 20,265, 20,266, 20,267, 20,268, 20,269, 20,270, 20,271, 20,272, 20,273, 20,274, 20,275, 20,276, 20,277, 20,278, 20,279, 20,280, 20,281, 20,282, 20,283, 20,284, 20,285, 20,286, 20,287, 20,288, 20,289, 20,290, 20,291, 20,292, 20,293, 20,294, 20,295, 20,296, 20,297, 20,298, 20,299, 20,300, 20,301, 20,302, 20,303, 20,304, 20,305, 20,306, 20,307, 20,308, 20,309, 20,310, 20,311, 20,312, 20,313, 20,314, 20,315, 20,316, 20,317, 20,318, 20,319, 20,320, 20,321, 20,322, 20,323, 20,324, 20,325, 20,326, 20,327, 20,328, 20,329, 20,330, 20,331, 20,332, 20,333, 20,334, 20,335, 20,336, 20,337, 20,338, 20,339, 20,340, 20,341, 20,342, 20,343, 20,344, 20,345, 20,346, 20,347, 20,348, 20,349, 20,350, 20,351, 20,352, 20,353, 20,354, 20,355, 20,356, 20,357, 20,358, 20,359, 20,360, 20,361, 20,362, 20,363, 20,364, 20,365, 20,366, 20,367, 20,368, 20,369, 20,370, 20,371, 20,372, 20,373, 20,374, 20,375, 20,376, 20,377, 20,378, 20,379, 20,380, 20,381, 20,382, 20,383, 20,384, 20,385, 20,386, 20,387, 20,388, 20,389, 20,390, 20,391, 20,392, 20,393, 20,394, 20,395, 20,396, 20,397, 20,398, 20,399, 20,400, 20,401, 20,402, 20,403, 20,404, 20,405, 20,406, 20,407, 20,408, 20,409, 20,410, 20,411, 20,412, 20,413, 20,414, 20,415, 20,416, 20,417, 20,418, 20,419, 20,420, 20,421, 20,422, 20,423, 20,424, 20,425, 20,426, 20,427, 20,428, 20,429, 20,430, 20,431, 20,432, 20,433, 20,434, 20,435, 20,436, 20,437, 20,438, 20,439, 20,440, 20,441, 20,442, 20,443, 20,444, 20,445, 20,446, 20,447, 20,448, 20,449, 20,450, 20,451, 20,452, 20,453, 20,454, 20,455, 20,456, 20,457, 20,458, 20,459, 20,460, 20,461, 20,462, 20,463, 20,464, 20,465, 20,466, 20,467, 20,468, 20,469, 20,470, 20,471, 20,472, 20,473, 20,474, 20,475, 20,476, 20,477, 20,478, 20,479, 20,480, 20,481, 20,482, 20,483, 20,484, 20,485, 20,486, 20,487, 20,488, 20,489, 20,490, 20,491, 20,492, 20,493, 20,494, 20,495, 20,496, 20,497, 20,498, 20,499, 20,500, 20,501, 20,502, 20,503, 20,504, 20,505, 20,506, 20,507, 20,508, 20,509, 20,510, 20,511, 20,512, 20,513, 20,514, 20,515, 20,516, 20,517, 20,518, 20,519, 20,520, 20,521, 20,522, 20,523, 20,524, 20,525, 20,526, 20,527, 20,528, 20,529, 20,530, 20,531, 20,532, 20,533, 20,534, 20,535, 20,536, 20,537, 20,538, 20,539, 20,540, 20,541, 20,542, 20,543, 20,544, 20,545, 20,546, 20,547, 20,548, 20,549, 20,550, 20,551, 20,552, 20,553, 20,554, 20,555, 20,556, 20,557, 20,558, 20,559, 20,560, 20,561, 20,562, 20,563, 20,564, 20,565, 20,566, 20,567, 20,568, 20,569, 20,570, 20,571, 20,572, 20,573, 20,574, 20,575, 20,576, 20,577, 20,578, 20,579, 20,580, 20,581, 20,582, 20,583, 20,584, 20,585, 20,586, 20,587, 20,588, 20,589, 20,590, 20,591, 20,592, 20,593, 20,594, 20,595, 20,596, 20,597, 20,598, 20,599, 20,600, 20,601, 20,602, 20,603, 20,604, 20,605, 20,606, 20,607, 20,608, 20,609, 20,610, 20,611, 20,612, 20,613, 20,614, 20,615, 20,616, 20,617, 20,618, 20,619, 20,620, 20,621, 20,622, 20,623, 20,624, 20,625, 20,626, 20,627, 20,628, 20,629, 20,630, 20,631, 20,632, 20,633, 20,634, 20,635, 20,636, 20,637, 20,638, 20,639, 20,640, 20,641, 20,642, 20,643, 20,644, 20,645, 20,646, 20,647, 20,648, 20,649, 20,650, 20,651, 20,652, 20,653, 20,654, 20,655, 20,656, 20,657, 20,658, 20,659, 20,660, 20,661, 20,662, 20,663, 20,664, 20,665, 20,666, 20,667, 20,668, 20,669, 20,670, 20,671, 20,672, 20,673, 20,674, 20,675, 20,676, 20,677, 20,678, 20,679, 20,680, 20,681, 20,682, 20,683, 20,684, 20,685, 20,686, 20,687, 20,688, 20,689, 20,690, 20,691, 20,692, 20,693, 20,694, 20,695, 20,696, 20,697, 20,698, 20,699, 20,700, 20,701, 20,702, 20,703, 20,704, 20,705, 20,706, 20,707, 20,708, 20,709, 20,710, 20,711, 20,712, 20,713, 20,714, 20,715, 20,716, 20,717, 20,718, 20,719, 20,720, 20,721, 20,722, 20,723, 20,724, 20,725, 20,726, 20,727, 20,728, 20,729, 20,730, 20,731, 20,732, 20,733, 20,734, 20,735, 20,736, 20,737, 20,738, 20,739, 20,740, 20,741, 20,742, 20,743, 20,744, 20,745, 20,746, 20,747, 20,748, 20,749, 20,750, 20,751, 20,752, 20,753, 20,754, 20,755, 20,756, 20,757, 20,758, 20,759, 20,760, 20,761, 20,762, 20,763, 20,764, 20,765, 20,766, 20,767, 20,768, 20,769, 20,770, 20,771, 20,772, 20,773, 20,774, 20,775, 20,776, 20,777, 20,778, 20,779, 20,780, 20,781, 20,782, 20,783, 20,784, 20,785, 20,786, 20,787, 20,788, 20,789, 20,790, 20,791, 20,792, 20,793, 20,794, 20,795, 20,796, 20,797, 20,798, 20,799, 20,800, 20,801, 20,802, 20,803, 20,804, 20,805, 20,806, 20,807, 20,808, 20,809, 20,810, 20,811, 20,812, 20,813, 20,814, 20,815, 20,816, 20,817, 20,818, 20,819, 20,820, 20,821, 20,822, 20,823, 20,824, 20,825, 20,826, 20,827, 20,828, 20,829, 20,830, 20,831, 20,832, 20,833, 20,834, 20,835, 20,836, 20,837, 20,838, 20,839, 20,840, 20,841, 20,842, 20,843, 20,844, 20,845, 20,846, 20,847, 20,848, 20,849, 20,850, 20,851, 20,852, 20,853, 20,854, 20,855, 20,856, 20,857, 20,858, 20,859, 20,860, 20,861, 20,862, 20,863, 20,864, 20,865, 20,866, 20,867, 20,868, 20,869, 20,870, 20,871, 20,872, 20,873, 20,874, 20,875, 20,876, 20,877, 20,878, 20,879, 20,880, 20,881, 20,882, 20,883, 20,884, 20,885, 20,886, 20,887, 20,888, 20,889, 20,890, 20,891, 20,892, 20,893, 20,894, 20,895, 20,896, 20,897, 20,898, 20,899, 20,900, 20,901, 20,902, 20,903, 20,904, 20,905, 20,906, 20,907, 20,908, 20,909, 20,910, 20,911, 20,912, 20,913, 20,914, 20,915, 20,916, 20,917, 20,918, 20,919, 20,920, 20,921, 20,922, 20,923, 20,924, 20,925, 20,926, 20,927, 20,928, 20,929, 20,930, 20,931, 20,932, 20,933, 20,934, 20,935, 20,936, 20,937, 20,938, 20,939, 20,940, 20,941, 20,942, 20,943, 20,944, 20,945, 20,946, 20,947, 20,948, 20,949, 20,950, 20,951, 20,952, 20,953, 20,954, 20,955, 20,956, 20,957, 20,958, 20,959, 20,960, 20,961, 20,962, 20,963, 20,964, 20,965, 20,966, 20,967, 20,968, 20,969, 20,970, 20,971, 20,972, 20,973, 20,974, 20,975, 20,976, 20,977, 20,978, 20,979, 20,980, 20,981, 20,982, 20,983, 20,984, 20,985, 20,986, 20,987, 20,988, 20,989, 20,990, 20,991, 20,992, 20,993, 20,994, 20,995, 20,996, 20,997, 20,998, 20,999, 21,000, 21,001, 21,002, 21,003, 21,004, 21,005, 21,006, 21,007, 21,008, 21,009, 21,010, 21,011, 21,012, 21,013, 21,014, 21,015, 21,016, 21,017, 21,018, 21,019, 21,020, 21,021, 21,022, 21,023, 21,024, 21,025, 21,026, 21,027, 21,028, 21,029, 21,030, 21,031, 21,032, 21,033, 21,034, 21,035, 21,036, 21,037, 21,038, 21,039, 21,040, 21,041, 21,042, 21,043, 21,044, 21,045, 21,046, 21,047, 21,048, 21,049, 21,050, 21,051, 21,052, 21,053, 21,054, 21,055, 21,056, 21,057, 21,058, 21,059, 21,060, 21,061, 21,062, 21,063, 21,064, 21,065, 21,066, 21,067, 21,068, 21,069, 21,070, 21,071, 21,072, 21,073, 21,074, 21,075, 21,076, 21,077, 21,078, 21,079, 21,080, 21,081, 21,082, 21,083, 21,084, 21,085, 21,086, 21,087, 21,088, 21,089, 21,090, 21,091, 21,092, 21,093, 21,094, 21,095, 21,096, 21,097, 21,098, 21,099, 21,100, 21,101, 21,102, 21,103, 21,104, 21,105, 21,106, 21,107, 21,108, 21,109, 21,110, 21,111, 21,112, 21,113, 21,114, 21,115, 21,116, 21,117, 21,118, 21,119, 21,120, 21,121, 21,122, 21,123, 21,124, 21,125, 21,126, 21,127, 21,128, 21,129, 21,130, 21,131, 21,132, 21,133, 21,134, 21,135, 21,136, 21,137, 21,138, 21,139, 21,140, 21,141, 21,142, 21,143, 21,144, 21,145, 21,146, 21,147, 21,148, 21,149, 21,150, 21,151, 21,152, 21,153, 21,154, 21,155, 21,156, 21,157, 21,158, 21,159, 21,160, 21,161, 21,162, 21,163, 21,164, 21,165, 21,166, 21,167, 21,168, 21,169, 21,170, 21,171, 21,172, 21,173, 21,174, 21,175,