

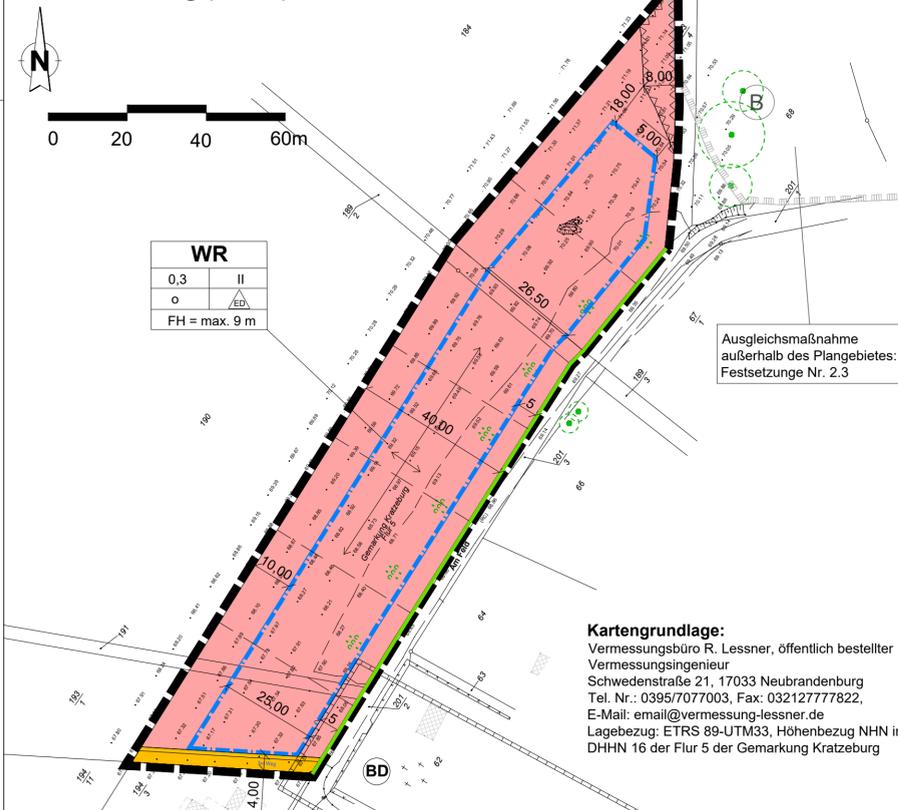
GEMEINDE KRATZEBURG

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung B-Plan 01/2014 Dalmsdorf"
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB)

Aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 13a und 13b BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVObI.M-V S. 344, 2016 S. 28, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kratzeburg am 2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung B-Plan Nr. 01/2014 Dalmsdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVObI. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVObI.M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

Hinweise

1. 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, das 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.
2. 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. Hierfür verantwortlich ist der Entdecker, der Leiter, der Arbeiter, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

Planzeichenklärung gem. PlanZV

Planfestsetzungen

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

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH= 9,00m ü B	Höhe der baulichen Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt (Festsetzung 1.5)	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Stellung baulicher Anlagen	

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	öffentliche Verkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	

4. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

	Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmal, Farbe: blau)	
	Fläche die von Bebauung freizuhalten ist (Abstand baulicher Anlagen zum angrenzenden Biotop)	

5. Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	-----------------	------------------

6. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurgrenze	50	Flurstücknummer
	Flurstücksgrenze	10,00	Bemaßung in Meter
	geplante Grundstücksgrenzen		

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 BauGB)

- 1.1 Das Reine Wohngebiet WR dient dem Wohnen. Zulässig sind: - Wohngebäude
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WR die weiteren allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr.2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WR alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze die Firsthöhe angegeben. Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO ist der Bezugspunkt der jeweilige Höhenbezug des zugrunde liegenden Lage- und Höhenplans.
- 1.5 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte wird auf max. 2 Wohnungen festgesetzt.

2. Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Am nordwestlichen Rand des Reinen Wohngebietes zur freien Landschaft, ist eine Hecke aus laubtragenden und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen

- 2.2.1 Die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Diese Ausführungen sind in den Tageszeitraum einzuordnen.
- 2.2.2 Tritt nach der Baufeldfreimachung eine Arbeitspause ein, so sind ab dem 5. Tag mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz vor Besiedelung durch Bodenbrüter abzustimmen.
- 2.2.3 Im Vorfeld der Baufeldfreimachung ist die Vegetationsdecke zwischen 15.03. und 30.04. (bei normaler Witterung oder entsprechend angepasst) durch wöchentliche Mahd kurz zu halten. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

2.3 CEF-Maßnahmen

Vor Baufeldfreimachung ist 1 Ersatzquartier für die Art Zauneidechse in Form von Lesestein- und Totholzhaufen außerhalb, nördlich des Geltungsbereiches, anzulegen. Dieses ist 1 mal jährlich durch Mahd, im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. vor Verbuschung zu schützen.

4. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB

Die Durchführung des Ersatzes gemäß Festsetzung 2 sowie die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Festsetzungen 3) werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)

Gestalterische Festsetzungen

1.0 Fassade Hauptgebäude

- 1.1 Zulässig sind Fassaden aus Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; sowie Fachwerkfassaden.
- 1.2 Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Gelb, Rot und Rotbraun.
- 1.3 Nicht zulässig sind Blockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinander liegenden unbehauenen Stämmen sowie Stadtvillen.

2.0 Dächer Hauptgebäude

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

3.0 Stellung der Hauptgebäude

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

4.0 Einfriedung / Vorgärten

Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Betonmauern sind unzulässig. Hecken sind aus standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. In den Vorgärten sind Kies- oder Schottergärten unzulässig.

5.0 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 Abs. 1 LBauO M-V)

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:
- wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen
- zu begrünen oder zu bepflanzen

6.0 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer

- die Fassaden nicht gemäß Punkt 1.0 ausbildet
 - die Dächer nicht wie in Punkt 2.0 vorgegeben, ausführt
 - die Hauptgebäude nicht so anordnet, wie in Punkt 3.0 vorgegeben.
- Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Kratzeburg hat am 31.01.2022 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung B-Plan Nr. 01/2014 Dalmsdorf" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Strelitzer Echo und im Internet.

Kratzeburg, den(Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Kratzeburg, den(Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Kratzeburg hat am 2023 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kratzeburg, den(Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 2023 bis zum2023 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, ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Kratzeburg, den(Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2023 geprüft und abgewogen. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2023 gebilligt.

Kratzeburg, den(Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am..... 2023 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 1:1000 vorliegt. Präzisionsprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den(Siegel) Siegel öffentlich bestellter Vermesser

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2023 Az.: erteilt.

Kratzeburg, den(Siegel) Der Bürgermeister

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

Kratzeburg, den(Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Stelle, bei der die Genehmigung und der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2023 im amtlichen Mitteilungsblatt und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 2023 rechtswirksam.

Kratzeburg, den(Siegel) Der Bürgermeister

GEMEINDE KRATZEBURG

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Bebauungsplan "Erweiterung Dalmsdorf West"

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Kratzeburg
vertreten durch das Amt Neustrelitz Land
Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten - stadtplaner - ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Maßstab:	1 : 1000
Bearbeiter:	B.Sc. Ina Hackel M.Sc. Judith Schäßitz
Datum:	März 2023
Projekt:	Entwurf