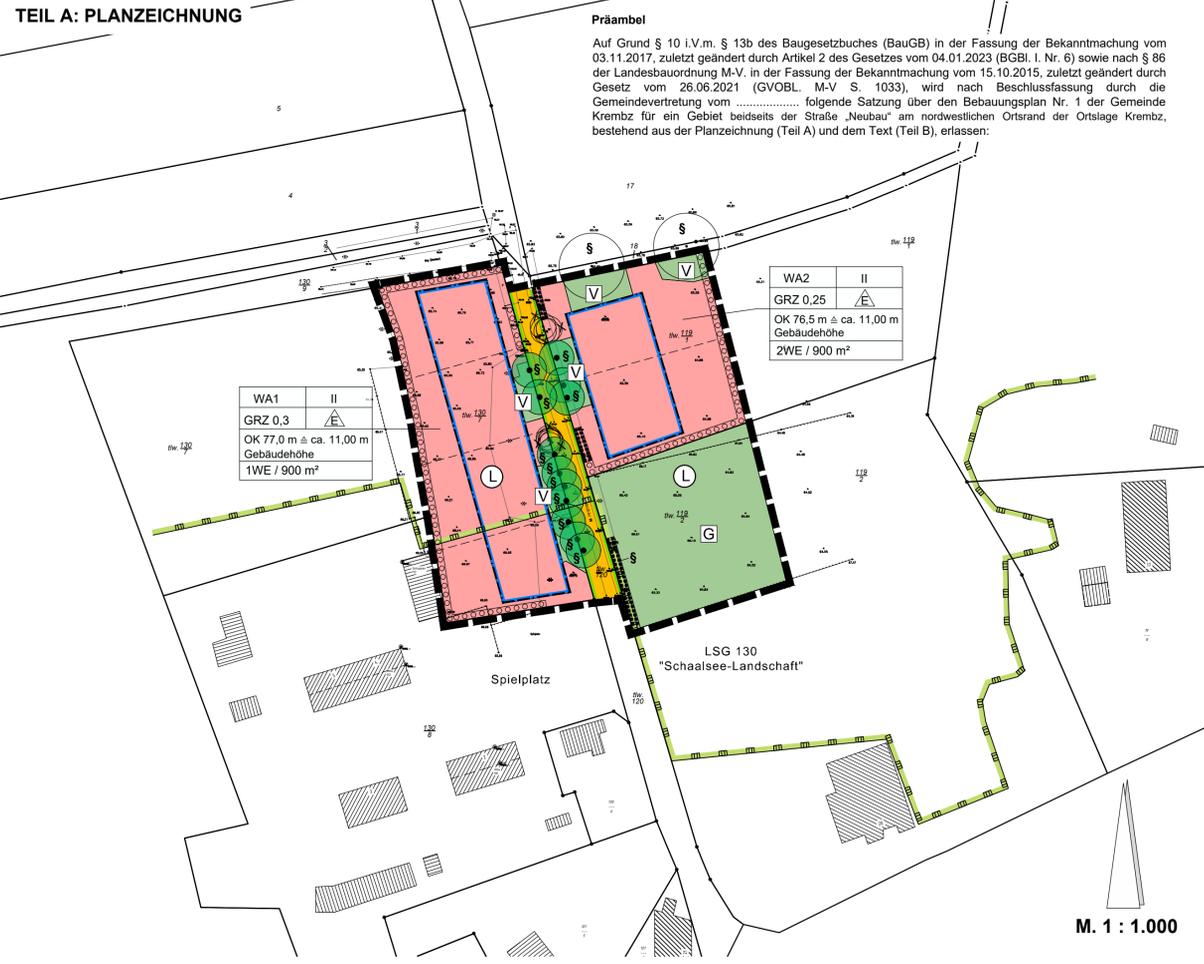


SATZUNG DER GEMEINDE KREMBZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "WOHNGEBIET AN DER STRAÙE NEUBAU", ORTSLAGE KREMBZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Präambel
Auf Grund § 10 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Krembz für ein Gebiet beidseits der Straße „Neubau“ am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Krembz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

| | |
|-------------------------|----|
| WA1 | II |
| GRZ 0,3 | |
| OK 77,0 m ± ca. 11,00 m | |
| Gebäudehöhe | |
| 1WE / 900 m² | |

| | |
|-------------------------|----|
| WA2 | II |
| GRZ 0,25 | |
| OK 76,5 m ± ca. 11,00 m | |
| Gebäudehöhe | |
| 2WE / 900 m² | |

M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|---|---|--|
| I FESTSETZUNGEN | | |
| 1 Art der baulichen Nutzung | | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 4 BauNVO |
| OK 76,00 | Oberkante Gebäude in Metern über NHN als Höchstmaß; entspricht ca. max. 11,00 m über vorhandenem Gelände | § 18 BauNVO |
| GRZ 0,3 | Grundflächenzahl als Höchstmaß | § 19 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 20 BauNVO |
| 1WE / 900 m² | höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden, hier: 1 WE pro 900 m² Baugrundstück | § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB |
| 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | | |
| △ | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 BauNVO |
| — | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| 4 Verkehrsflächen | | |
| ■ | Straßenverkehrsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Straßenbegrenzungslinie | |
| 5 Grünflächen | | |
| private Grünfläche | | |
| Zweckbestimmungen: | | |
| V | Vegetationsflächen ohne Befestigungen der Oberfläche/ohne Bodenverdichtungen zum Schutz der Bäume/Kronentraufbereiche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| G | Gartenland | |
| 6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken | | |
| ○ | Anpflanzung von Hecken mit standortheimischen Laubgehölzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| ■ | Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Gehölz-Hecken | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| ● | Erhaltung von Einzelbäumen/Baumgruppen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| 7 Sonstige Planzeichen | | |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 | § 9 Abs. 7 BauGB |

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|---|--|--|
| § | gesetzlich geschützte Bäume und Hecken | §§ 18 und 20 NatSchAG |
| ○ | Grenze Landschaftsschutzgebiet "Schaalsee-Landschaft" | § 15 NatSchAG M-V i.V. §§ 22/26 BNatSchG |
| — | Hinweis: Vorschlag neue Grenzziehung Landschaftsschutzgebiet, siehe Abb. 3 in der Begründung | |
| III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | | |
| — | vorhandene Flurstücksgrenze | |
| 156 | Flurstücksnummer | |
| --- | mögliche Grundstücksgrenzen | |
| ○ | geschützter Baum außerhalb Geltungsbereich | |
| ○ | entfallender Baum | |

TEIL B - TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 bis 20 BauNVO
 - Ausgenommen von der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Antennen, Blitzableiter.
- überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen überschritten werden.
- private Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vegetationsfläche“ sind dauerhaft mit belebten, humosen Oberboden anzudecken und mit einer Vegetationsdecke zu versehen (z.B. krautige Ruderalflur, Wiese, Bodendecker). Befestigungen/Bodenverdichtungen sind nicht zulässig.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 - Die zu erhaltenden Bäume, Baumgruppen und Hecken sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Die anzupflanzenden Hecken sind aus standortheimischen Laubgehölzen herzustellen (Artenvorschläge siehe Begründung). Pro 20,0 m Hecke ist ein standortheimischer Laubbaum/Obstbaum der Mindestqualität Hochstamm 3xv 14/16 cm/3xv 12/14 cm zu integrieren. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Die Hecken dürfen geschnitten werden. Die Höhe/Breite muss nach 8 Jahren mindestens 1,75 m/1,00 m betragen und dauerhaft erhalten werden.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAUO M-V
- Festsetzungen für Dächer**
 - Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindesten 10° - 50° zulässig.
 - Bei der Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Materialien in rötlichen, bräunlichen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen zulässig.
 - Grümdächer sind auf allen Gebäuden zulässig.
- Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Metallfassaden nur bis 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Türen und Fenster werden übermessen.
- Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke**
 - Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von naturfernen flächenhaften Kies-, Splitt- und Schottergärten nicht zulässig.
- Festsetzungen für Einfriedungen**
 - Einfriedungen auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem jeweils zugehörigen Geländeneiveau zulässig. Dieses gilt nicht für Hecken.
- Erforderliche Stellplätze**
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten.

HINWEISE ohne Normcharakter

A Niederschlagswasser

A1 Gemäß der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Krembz aus dem Jahre 2012 muss das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert werden.

B Artenschutz

B1 Bei Baumfällungen, Gehölzrodungen, Hecken-/Baumschnitten, Baumaßnahmen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- V1 Abdeckungen oder Ausstieghilfen an Gruben, Schächten, Rinnen etc.
- V2 Vogelfreundliche Gestaltung von Glasflächen
- V3 Gehölzfällungen/-rückschnitte im Zeitraum Nov.-Feb. und per Hand
- V4 Stubben-/Stockrodung im Zeitraum Mai-Sep.
- V5 Kontrolle auf Fledermausquartiere und Niststätten vor Baumfällungen und ggf. Anbringung von Fledermauskästen
- V6 Amphibienschutzzaun mit Rampen im Zeitraum März-Nov.
- V7 Abdeckungen oder Ausstieghilfen an Baugruben
- V8 Heckenschnitt im Zeitraum Nov.-Feb.

B2 Sollten bei den Kontrollen von Bäumen Fledermausquartiere und/oder Niststätten von Brutvögeln gefunden werden, so sind in Absprache mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg Fledermauskästen und/oder Nistkästen im Umfeld der Fundstellen aufzuhängen. Die Kontrollen und das Aufhängen der Kästen sind von Fachkräften, z.B. Biologen:innen, durchzuführen. Detaillierte Angaben sind dem Artenschutzfachbeitrag des Büros Umweltplanung Blatt + Feder vom 23.01.2023 zu entnehmen.

C Ersatzmaßnahmen Bäume

Für die Rodung einer entfallenden Baumgruppe sind drei heimische Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm, Kronenansatz 2,0 m, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "....." am erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in den "....." ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.....de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Krembz, den

..... Bürgermeister (Rickert)

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

..... den

..... Vermessungsbüro (.....)

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Krembz, den

..... Bürgermeister (Rickert)

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Krembz, den

..... Bürgermeister (Rickert)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen, und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Krembz, den

..... Bürgermeister (Rickert)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

erstellt durch: **PLANUNG & ÖKOLOGIE**
 19053 Schwerin
 Platz der Freiheit 7
 Tel.: 0385 / 73 43 85 Fax: 0385 / 73 43 86
 e-mail: planung_und_oekologie@t-online.de

| | |
|-------|------------|
| Stand | 23.01.2023 |
| | 28.02.2023 |



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB