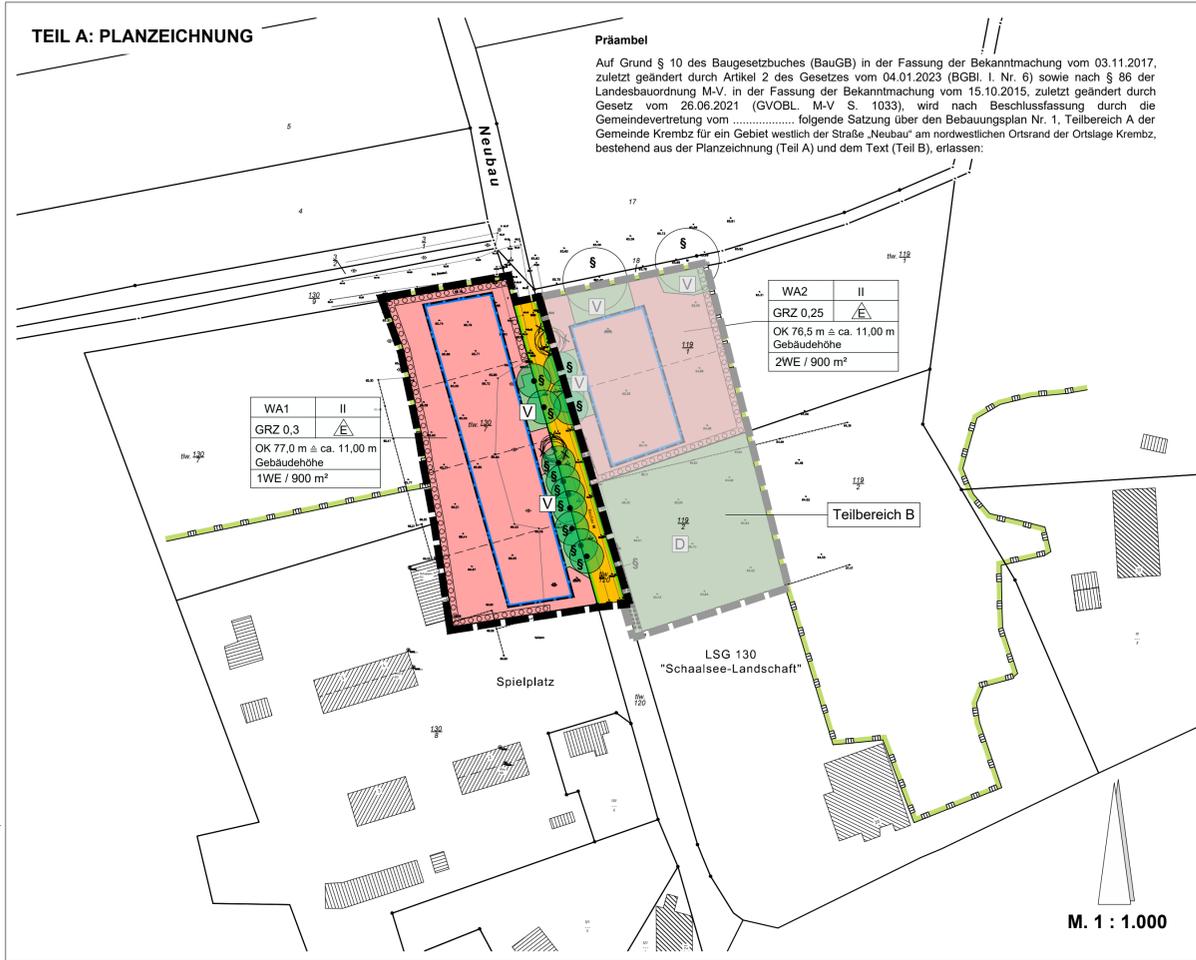


# SATZUNG DER GEMEINDE KREMBZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "WOHNGEBIET AN DER STRAÙE NEUBAU", ORTSLAGE KREMBZ

## TEILBEREICH A



Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b>					
Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)					
<b>I FESTSETZUNGEN</b>					
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>					
WA	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 4 BauNVO			
<b>2 Maß der baulichen Nutzung</b>					
OK 76,00	Oberkante Gebäude in Metern über NHN als Höchstmaß; entspricht ca. max. 11,00 m über vorhandenem Gelände	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 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			
<b>3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>					
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO			
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO			
<b>4 Verkehrsflächen</b>					
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB			
—	Straßenbegrenzungslinie				
<b>5 Grünflächen</b>					
■	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB			
V	Zweckbestimmungen: Vegetationsflächen ohne Befestigungen der Oberfläche/ohne Bodenverdichtungen zum Schutz der Bäume/Kronentraufbereiche				
D	Dauergrünland				
<b>6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken</b>					
○	Anpflanzung von Hecken mit standortheimischen Laubgehölzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB			
■	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Gehölz-Hecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB			
●	Erhaltung von Einzelbäumen/Baumgruppen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB			
<b>7 Sonstige Planzeichen</b>					
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, Teilbereich A	§ 9 Abs. 7 BauGB			
§	gesetzlich geschützte Bäume und Hecken	§§ 18 und 20 NatSchAG M-V			
—	Grenze Landschaftsschutzgebiet "Schaalsee-Landschaft"	§ 15 NatSchAG M-V i.V.m. § 22/26 BNatSchG			
<b>III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>					
—	vorhandene Flurstücksgrenze				
156	Flurstücknummer				
---	mögliche Grundstücksgrenzen				
○	geschützter Baum außerhalb Geltungsbereich				
○	entfallender Baum				
---	geplante Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, Teilbereich B				

### TEIL B - TEXT

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3, § 4 BauNVO

1.1.1 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).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3, § 4 BauNVO

1.2.1 Ausgenommen von der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Antennen, Blitzableiter.

**1.3 überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

1.3.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen überschritten werden.

**1.4 private Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.4.1 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.

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Unbeschichtete Metalldachflächen sind unzulässig.

**1.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.6.1 Die zu erhaltenden Bäume, Baumgruppen und Hecken sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.6.2 Die anzupflanzenden Hecken sind zweireihig mit einem Pflanzenabstand von 1,0 m in den Reihen und 0,75 m zwischen den Reihen 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.

1.6.3 Die Hecken dürfen geschnitten werden. Die Höhe/Breite muss nach 8 Jahren mindestens 1,75 m/1,00 m betragen und dauerhaft erhalten werden.

1.6.4 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind gebündelt in den Zuwegungen zu den Gebäuden außerhalb von Wurzelbereichen vorhandener Bäume zu verlegen.

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

**2.1 Festsetzungen für Dächer**

2.1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindesten 10° - 50° zulässig.

2.1.2 Bei der Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Materialien in rötlichen, bräunlichen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen zulässig.

2.1.3 Gründächer sind auf allen Gebäuden zulässig.

**2.2 Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

2.2.1 Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Metallfassaden nur bis 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Türen und Fenster werden übermessen.

**2.3 Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke**

2.3.1 Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von naturfernen flächenhaften Kies-, Splitt- und Schottergärten nicht zulässig.

**2.4 Festsetzungen für Einfriedungen**

2.4.1 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.

**2.5 Erforderliche Stellplätze**

2.5.1 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 Sollen bei den Kontrollen von Bäumen Fledermausquartiere und/oder Niststätten von Brutvögeln gefunden werden, so sind in Absprache mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg/Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe 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 auf dem Flurstück 9 der Flur 1, Gemarkung Krembz zu pflanzen. Sie sind fachgerecht mit einem Dreibeck zu fixieren, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind in der auf die Fällung folgenden Pflanzperiode auszuführen.

**D Kompensation für Biotopverlust und Versiegelungen**

Die Kompensation von 4.284 Flächenäquivalenten (FA) erfolgt

- mit 2.293 FA auf der Ökointofffläche auf den Flurstücken 77 und 78 der Flur 2 Gemarkung Groß Salitz in der Gemeinde Krembz (Maßnahme 4.21 Kleingewässerrenaturierung),
- mit 1.991 FA auf der Ökointofffläche 023, Flurstücke 383 und 384, Flur 1, Gemarkung Ganzow, Stadt Gadebusch (Umwandlung Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland).

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "....." am ..... erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. 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.

4. 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 .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

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

Krembz, den .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

6. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.05.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Krembz, den .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

7. Da eine Weiterführung des Vorhabens gemäß § 13b BauGB nicht möglich ist, hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss am 04.09.2023 aufgehoben.

8. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

Krembz, den .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 3) geändert. 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 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am ..... im ..... 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.

11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Krembz, den .....

Siegel ..... Vermessungsbüro (.....)

9. 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 .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

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

Krembz, den .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Krembz, den .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

12. Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat mit Bescheid vom ..... AZ: ..... diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

13. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungändernden Beschluss vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... AZ: ..... bestätigt.

Krembz, den .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

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

Krembz, den .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden 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 .....

Siegel ..... Bürgermeister (Rickert)

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

für ein Gebiet westlich der Straße „Neubau“ am nordwestlichen Ortsrand der Ortlage Krembz

Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Maßstab 1:25.000

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

Stand	23.01.2023	12.04.2024
	28.02.2023	
	30.04.2023	