

Satzung der Gemeinde Krackow über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet "Hinter der Feuerwehr"

Satzung der Gemeinde Krackow über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) , das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ wirksam seit Ablauf des 19.10.2010 zuletzt geändert durch die 1. Änderung (wirksam seit Ablauf des 19.10.2010) im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ Flurstücke 47 (teilweise), 48 (teilweise), 49, 51/1, 57, 61 und 62 (teilweise) der Flur 104 in der Gemarkung Krackow wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch zeichnerische Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 5 wird gestrichen.
Es wird folgende textliche Festsetzungen eingefügt.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen 2, 3, 7, 2 und 8 wird wie folgt neugefasst:

2.3 Es ist nur eine Wohnbebauung einreihig zur Verkehrsfläche zulässig.

7.2 Zur Vermeidung des Eintritts von Zugriffsverboten nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungs- und Störungsverbot von wild lebenden Tieren der besonders geschützten und streng geschützten Arten, z. B. Schwalben, Fledermäuse und Hornissen), sind Gebäude (z. B. der alte Konsum) vor dem Abriss oder Umbau auf Lebensstätten dieser Tiere zu untersuchen. Werden diese Tiere oder deren Lebensstätten (Nester bzw. Sommer- oder Winterquartiere) angetroffen, ist die uNB umgehend zu verständigen. Vor Erteilung einer Ausnahme durch die uNB dürfen die Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden.

8. In den gekennzeichneten Fläche sind schutzbedürftige Räume, die nur Fenster an den der Bundesstraße B 113 zugewandten Seiten besitzen, mit einer Lüftungsvorrichtung (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu versehen oder an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Folgende textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

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

1.1 Für die Gebäude ist nur eine maximale Traufhöhe (Schnitlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachdeckung) von 4,10 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt vor Mitte des Hauses zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 22 BauNVO)
2.2 Ausnahmsweise sind auch Doppelhäuser zulässig.
2.4 Das Überbauen der Flächen zwischen der Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Garagen, Carports und Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, die § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich müssen mindestens 800 m² betragen.

4. Je Einzelhaus ist nur eine Wohnung, zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig. (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB)

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Unverschmutztes Regenwasser (z. B. von Freiflächen und der Dachentwässerung) ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und zu verwerten.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Erhaltungsgebot: Der vorhandene Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Büsche und Laubbäume sind entsprechend der in der Begründung empfohlenen Gehölzarten nachzupflanzen.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V)

9.1 Dächer
9.1.1 Die Hauptdächer sind nur als Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.

9.1.2 Für die Dächer ist nur eine harte Dacheindeckung zulässig.

9.2 Einfriedungen
Einfriedungen sind erst in einem Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

9.3 Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten

9.3.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind.

9.3.2 Verstöße gegen die Bauvorschriften 9.1 und 9.2 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO geahndet werden.

9.3.3 Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer abweichend von der örtlichen Bauvorschrift

- 9.1.1 das Hauptdach als Flachdach oder Pultdach herstellt,
- 9.1.2 das Hauptdach mit Reet oder einer bituminösen Bedachung deckt,
- 9.2 die Einfriedung in einem kleiner als 1,00 m Abstand zur Straße errichtet.

Hinweise

Die Hinweise 1., 2., 4. und 6. werden wie folgt neu gefasst:

1. Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Bauaufreimigungen und Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

4. Vor Fällung der Bäume und vor Beginn des Abrisses von Gebäude ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen.

6. VWF2
Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nur in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der über die GRZ definierten Gebäudeüberbauung, zulässig.

Folgende Hinweise bleiben unverändert.

3. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, Schmierstoffe, Altlöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

5. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagestellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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

— Straßenbegrenzungslinie
— öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
— private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
— Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
— Fußgängerbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

— Umgrenzung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
● zu erhaltende Bäume

5. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

— Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der § 9 Abs. 7 BauGB
— 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier § 16 Abs. 5 BauNVO
— öffentliche und private Verkehrsfläche

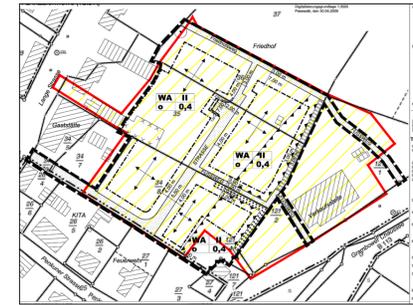
II. Hinweise

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2

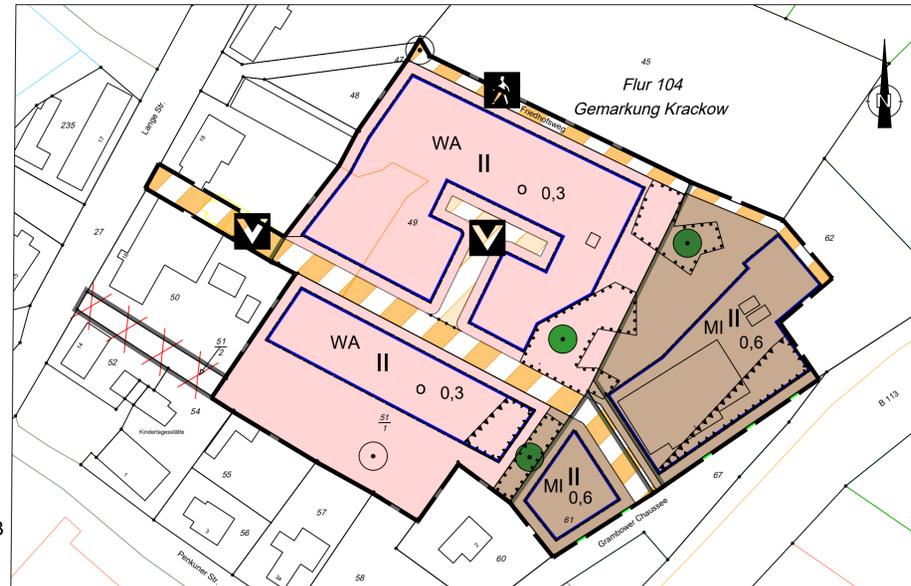
— Bereich, in dem der wirksame Bebauungsplan aufgehoben wird

● nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum

Lage des Änderungsbereichs



Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten vom 02.07.2019

III. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummer vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandener Gebäudebestand

abzureißender Gebäudebestand

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 14.06.2021 geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krackow hat in ihrer Sitzung am 29.08.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 07.11.2019 wurde der Geltungsbereich verringert. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.05.2020 bis 26.05.2020 sowie auf der Internetseite des Amtes.
- Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben sich innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krackow hat in ihrer Sitzung am 07.09.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ und die Begründung haben im Amt Löcknitz-Penkun in der Zeit vom 14.10.2021 bis zum 16.11.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun eingestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 10/2021 am 05.10.2021 bekanntgemacht worden. Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet eingestellt worden.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krackow hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 den geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ Stand 11/2021 beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ und die Begründung haben im Amt Löcknitz-Penkun in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun eingestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 10/2021 am 05.10.2021 bekanntgemacht worden. Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet eingestellt worden.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krackow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ wurde am von Gemeindevertretung der Gemeinde Krackow beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Krackow, den

Siegel Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den

12. Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt

13. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ wird hiermit ausgefertigt.

Krackow, den

Siegel Bürgermeister

14. 12. Die Genehmigung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Krackow, den

Siegel Bürgermeister

14. 12. Die Genehmigung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Krackow, den

Siegel Bürgermeister

14. 12. Die Genehmigung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Krackow, den

Siegel Bürgermeister

14. 12. Die Genehmigung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Krackow, den

Siegel Bürgermeister

14. 12. Die Genehmigung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Krackow, den

Siegel Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet "Hinter der Feuerwehr" der Gemeinde Krackow
Stand: Entwurf Dezember 2021
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann