

Teil A - Planzeichnung M 1 : 2000

Gemeinde Groß Krankow
Gemarkung Petersdorf
Flur 1

Satzung der Gemeinde
Groß Krankow
über den Bebauungsplan Nr. 6
" Ortslage Petersdorf "

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)



Nutzungsschablone

WA 1-5	II
0,4	0,5
o	SD, KWD 35° - 50° DNG TH max 4,00 m FH max 9,50 m

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
2 Wo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9(1) Nr. 6 BauGB
0,5	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,4	Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	
II	Grundflächenzahl (GRZ)	
TH	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Erdgeschoss + ausgebauter Dachgeschoss)	
FH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
SD	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	örtl. Bauvorschriften
KWD	Satteldach	
35° - 50°	Krüppelwalmdach	
o	Dachneigung (DNG)	
o	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	Einzelhäuser zulässig	
△	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
△	Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig	
—	Baugrenze	
—	Straßenbegrenzungslinie	
o	zu pflanzender Baum	
o	vorhandener, zu erhaltender Baum	
o	geschützter Landschaftsbestandteil (Baumreihe)	
o	Sonstige Planzeichen:	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
—	Nachrichtliche Übernahmen	
—	E - Freileitungen, vorh.	
—	Wasserversorgungsleitung, vorh.	
□	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
—	Darstellung ohne Normcharakter	
—	vorh. Flurstücksgrenze	
—	Nummer des Flurstückes	
—	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
—	Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes	
—	Löschwasserentnahmestelle	
—	Sichtdreiecke	

Straßenquerschnitt der Planstraße A M 1:100

Elektrotechnische Anlagen der e-dis dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-überbaut werden, sind Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Versuchsachters zu verlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e-dis ist durch Erweiterung der Mittel-Niederspannungsanlagen möglich, dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einsch. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Während der Bauarbeiten sind die Bäume entspr. DIN-Vorschriften vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Textliche Hinweise
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie - abartiger Geruch, - anomale Färbung, - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 973 ff.) die zuständige untere Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmal-schutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
Vor Beginn der verteilenden Abarbeiten ist zu prüfen, ob sich in oder an den Gebäuden Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von besonders geschützten Arten, wie z. B. Fledermaus- o. Eulenquartiere sowie Schwaben- oder Honissenester, befinden. Die Lebensstätten dieser nach Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) in der zuletzt gültigen Fassung besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten dürfen nach § 20 f Bundesnaturschutzgesetz in der zuletzt gültigen Fassung nicht beschädigt oder zerstört werden. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 20 f BNatSchG ist beim zuständigen Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg - Vorpommern, Abt. Naturschutz, Wampener Str., 17498 Neuenkirchen, zu beantragen.

Teil B - Textl. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB
 - Ausschluß von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 5 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB
 - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Sockelhöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Planstraßenabschnittes. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschenkel und die Sockelhöhe als Schrittpunkt von Oberkante Erdgeschosfußboden und aufstrebendem Mauerwerk definiert.
 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO
In den WA 1 - 5 darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Gemäß § 23 (3) BauNVO
ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
 - Gemäß § 23 (5) BauNVO
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.
 - Gemäß § 23 (5) BauNVO
dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.
- Ableitung des Regenwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WA 1-4) § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.
- Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Die vorhandene Baumreihe im WA 1, Birken (Betula pendula), ist entspr. 1. NatSchG Mecklenburg-Vorpommern als geschützter Landschaftsbestandteil zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
 - Die Baumgruppe im WA 3 und WA 4, 3 Stück Sommerlinden und 1 Stück Stieleiche, sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
 - Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße im Bereich WA 3 und WA 4 ist eine zweireihige Baumreihe mit Kleinbäumen zu pflanzen.
Geholzart: Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Anzahl: 24 Stück
Pflanzgröße: 15 - 18 cm Stammumfang mit Ballen
Pflanzabstand: 8 m in der Reihe

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M/V

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, B-Plan Nr. 6 " Ortslage Petersdorf "
- § 1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, B-Plan Nr. 6 " Ortslage Petersdorf "
- § 2 Baugealtertspezifische Festsetzungen**
- Dächer
Die Hauptdächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zu errichten. Alte Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot - rotbraun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.
 - Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen
 - Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzurorden und in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.
 - Garagen/ Carports
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt: Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
 - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
 - Einfriedungen
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses zulässig. Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedungen als lebende Hecke oder Holzlatenzäune zulässig.
Für die Höhe der Einfriedungen sind Höchstmaß festgesetzt:
- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in einem Mindestabstand von 0,50 m (dichtes Maß) zur Straßengrenzungslinie zulässig.
 - Sicht- und Windschutzwände
Sicht- und Windschutzwände sind nur zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin zulässig. Ihre Länge darf max. 4,00 m, ihre Höhe max. 2,00 m über Gelände betragen. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

Satzung der Gemeinde
Groß Krankow
über den
Bebauungsplan Nr. 6
" Ortslage Petersdorf "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung in Anwendung des § 233 Abs. 1 Satz 1 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M/V) in der Neufassung vom 05. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.10.1999 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 " Ortslage Petersdorf " für das Gebiet des Ortes Petersdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.10.1999, im Amtsblatt am 14.10.1999, ist die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ... erfolgt.
Groß Krankow, den 22. MAI 2000
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Groß Krankow, den 22. MAI 2000
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Groß Krankow, den 22. MAI 2000
- Die Gemeindevertretung hat am 08.09.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Groß Krankow, den 22. MAI 2000
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 14.10.1999 bis zum 30.10.1999 in 10 Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen und die Auslegungsergebnisse von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich im Amtsblatt am 01.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Groß Krankow, den 22. MAI 2000
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den ... Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.10.1999 geprüft. Das Ergebnis ist ...
Groß Krankow, den 22. MAI 2000
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.10.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.10.1999 beschlossen.
Groß Krankow, den 22. MAI 2000
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde ...
Az.: IX / 5.02; Ze. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen ...
Groß Krankow, den 22. MAI 2000
- Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... bestätigt.
Groß Krankow, den ... Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Groß Krankow, den 03. JUNI 2000 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von ... und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 2 S. 1 BauGB) und § 2 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03. JUNI 2000 in Kraft getreten.
Groß Krankow, den 03. JUNI 2000 Der Bürgermeister

Gemeinde Groß Krankow
Landkreis Nordwestmecklenburg
B - Plan Nr. 6
" Ortslage Petersdorf "