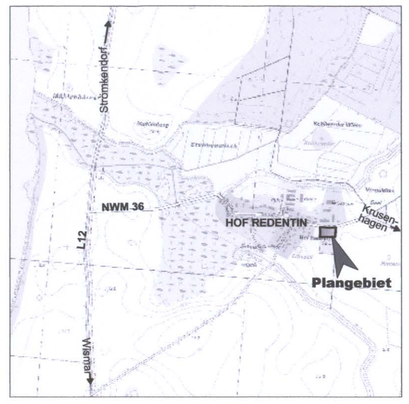
SATZUNG DER GEMEINDE KRUSENHAGEN

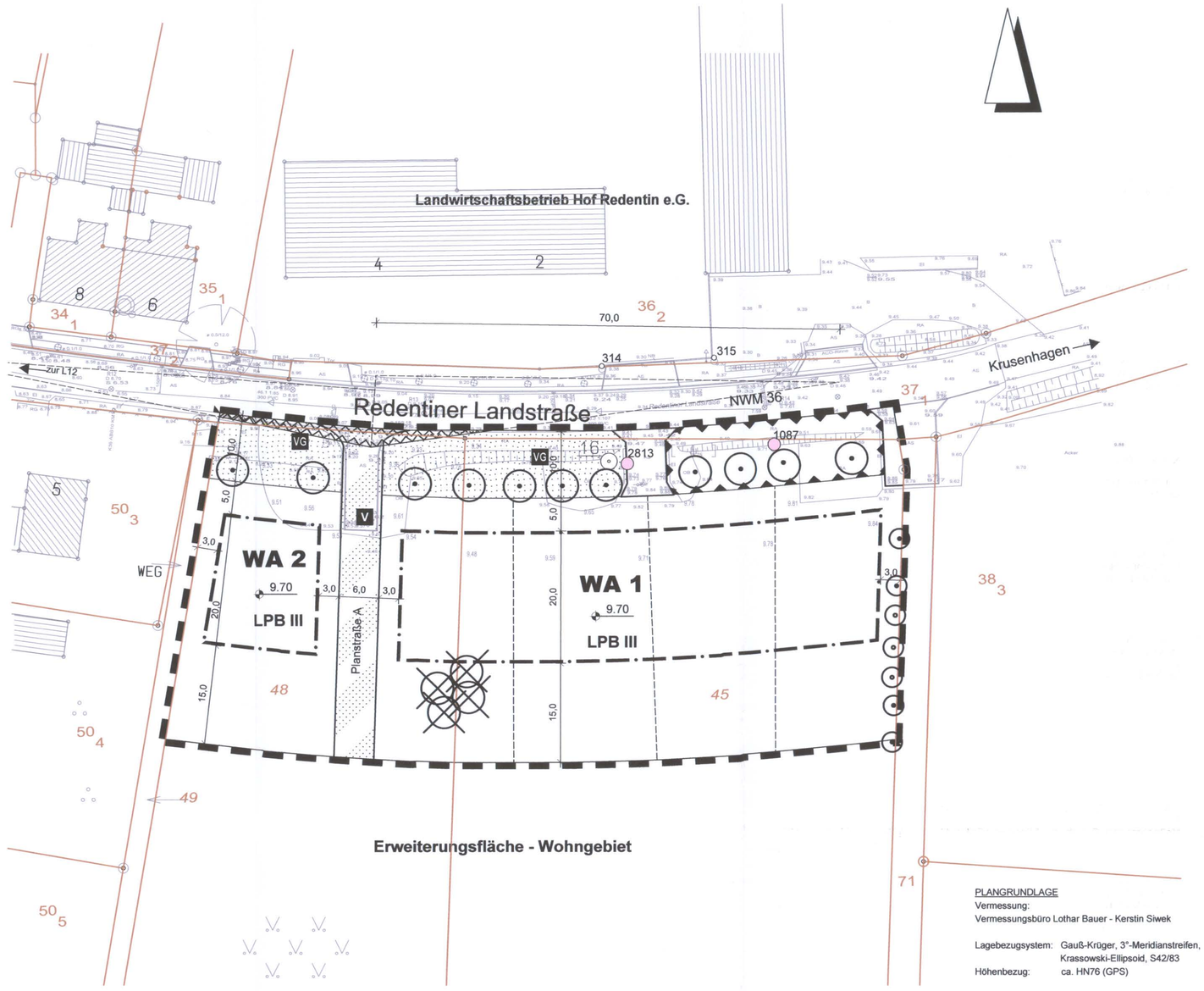
über den Bebauungsplan Nr. 7 "Hof Redentin Ost" in Hof Redentin

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Krusenhagen
Gemarkung : Hof Redentin
Flur : 1



Übersichtsplan



NUTZUNGSSCHABLONE

	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Traufhöhe Firsthöhe Dachneigung Dachform
WA 1 / WA 2	I
GRZ 0,4	
E o	TH max. 4,00 m FH max. 9,00 m DN 22° - 45° SD / WD / KWD

PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek

Lagebezugsystem: Gauß-Krüger, 3°-Meridianstreifen, Krassowski-Ellipsoid, S42/83
Höhenbezug: ca. HN76 (GPS)

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9 (1) Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
9.70	Untere Bezugshöhe in m über HN 76	
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
SD	Satteldach, auch versetzt	
KWD, WD	Krüppelwalmdach, Walmdach	
DN	Dachneigung	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
V	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerverkehr / verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) Nr. 16
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
VG	Verkehrsgrün	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gem. § 18 NatSchAG M-V	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen (sh. Festsetzung Nr. 5.2)	
	Roden von Bäumen	
	Sonstige Planzeichen:	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzanlage	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
LPB III	Lärmpegelbereich III nach Tabl. 8 der DIN 4109	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtdreiecke	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 45	Nummer des Flurstückes	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
9.59	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76	
	Böschung	
	vorhandene baul. Anlagen	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
16 2813 315	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß §9 (1) Nr. 6 BauGB
Im Plangebiet ist die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Trauf- und Firsthöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

3.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.1 Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt. Für alle Bauvorhaben sind als Mindeststandard die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten.

3.2 Aktiver Lärmschutz
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den gewerblichen Betrieb der Hof Redentin e. G. ist südlich der Redentiner Landstraße eine aktive Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3.0 m über dem Niveau der Redentiner Landstraße in dem gekennzeichneten Bereich zu errichten. Die Festsetzung erfolgt als Lärmschutzwall, Wall-Wand-Kombination bzw. als Lärmschutzwand. Soweit eine Lärmschutzwand zur Ausführung kommt, ist diese schalldämmend und schalldicht mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m² zu errichten.

3.3 Passiver Lärmschutz
Ausgebaute Dachgeschosse der Wohngebäude sind so zu gestalten, dass an den Nordseiten der Dachgeschosse keine überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume sind nur zulässig, wenn in den Nordgiebeln im OG bzw. in den Norddächern keine zu öffnenden Fenster angeordnet werden.

3.3 Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Aufnahme der Wohnnutzung im Plangebiet erst gestattet, wenn die unter 3.2 festgesetzten Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz realisiert sind.

4.0 Regenwasserableitung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

4.1 Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

5.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traufbereiche der Baumkronen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.

5.2 Als Ersatzpflanzung für die Fällung von 4 Hybridpappeln sind am Ostrand des Flurstückes Nr. 45 3 Obstbäume (StU 12/14, 3 x v. mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Nicht überbaubare Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

5.4 Gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2.0 Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3.0 Nebenanlagen
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder wassergebundenen Decken auszubilden.

5.0 Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße A und zur Redentiner Landstraße beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

6.0 Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Als Ersatzpflanzung für die Fällung von 4 Hybridpappeln sind am Ostrand des Flurstückes Nr. 45 3 Obstbäume (StU 12/14, 3 x v. mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf den Flurstücken 45 und 47, Flur 1 Gemarkung Hof Redentin.
Der Kompensationsbedarf beträgt 2.377 m² FÄQ.
Die Kompensation erfolgt durch Pflanzung einer 3-reihigen Feldhecke entlang der vorhandenen Nutzungsgrenze des Ackers.
Die Maßnahmen im Einzelnen sind entsprechend der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes zu realisieren.

Sollte die Fläche aus nichtvorhersehbaren Gründen nicht zur Kompensation in entsprechender Weise umgewandelt werden können, gelten die Festlegungen zu den alternativen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß Umweltbericht.

Bodendenkmale
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden.Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 7 "Hof Redentin Ost" in Hof Redentin

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...**31.08.2016**..... folgende Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 7 „Hof Redentin Ost" in Hof Redentin für das Gebiet Gemarkung Hof Redentin, Flur 1, Teilflächen aus den Flurstücken 45 und 48 sowie eine Teilfläche 37/1 aus bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...**11.12.2013**..... Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..**09.09.2015**.. beteiligt worden. Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ....**24.06.2015**.... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom....**28.09.2015**.. bis zum ....**29.10.2015**.... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...**09.09.2015**... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ..**09.12.2015**.....den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..**17.03.2016**..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...**30.03.2016**..... bis zum ....**02.05.2016**... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • das ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ...**09.03.2016**..... bis zum ....**29.03.2016**.... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
8	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 Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**31.08.2016**..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ....**31.08.2016**..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...**31.08.2016**..... gebilligt. Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... 17. JAN. 2017 ausgefertigt. Krusenhagen, den 17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 0. JAN. 2017 bis zum 04. FEB. 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am 03. FEB. 2017 rechtskräftig geworden. Krusenhagen, den 14. FEB. 2017	Der Bürgermeister

Gemeinde Krusenhagen

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Hof Redentin Ost" in Hof Redentin

H/B = 640 / 870 (0.56m²)