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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.05.2022 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), 49, 51/1, 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 textlichen Festsetzungen 2.3, 5. und 6. werden 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 7.2 und 8. wird wie folgt neugefasst:

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 Lüftungsvorrichtungen (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu versehen oder an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 (Schnittlinie 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)

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. archäologische 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. Baufeldfreimachungen 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.

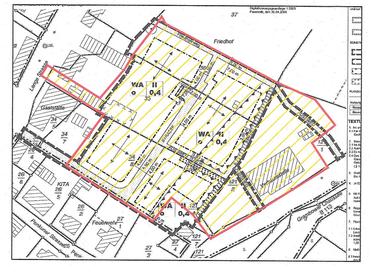
6. VWFB2
Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nur in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der über die GRZ definierten Gebäudeüberbauung, zulässig.

Folgende Hinweise bleiben unverändert:

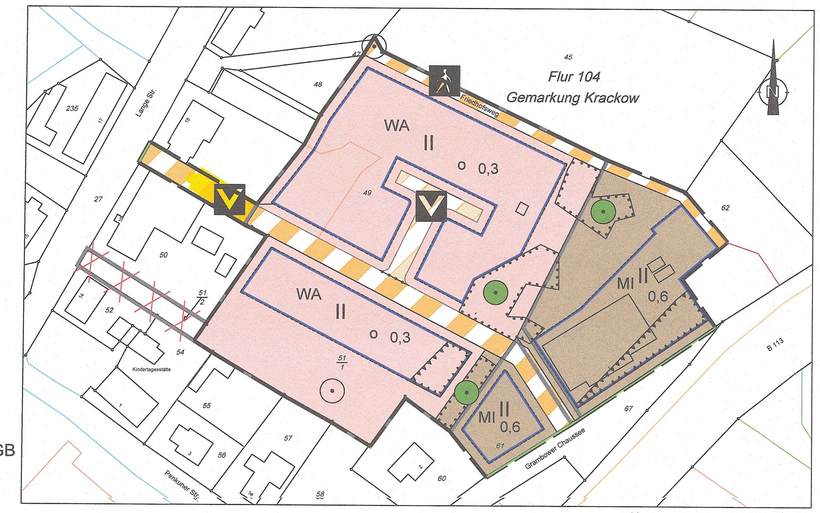
3. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V) LWaG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

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.

Lage des Änderungsbereichs



Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten vom 02.07.2019

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	
V	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	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	zu erhaltende Bäume	
5. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier öffentliche und private Verkehrsfläche	§ 16 Abs. 5 BauNVO
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	

III. Darstellung ohne Normcharakter

61/7	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

1. 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 11.05.2020 bis 05.06.2020 sowie auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 10/2021 am 05.10.2021 bekanntgemacht. Zusätzlich war der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern eingestellt worden.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krackow hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021den geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ Stand 12/2021 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 17.02.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ Stand 12/2021 und die Begründung haben im Amt Löcknitz-Penkun in der Zeit vom 24.02.2022 bis zum 28.03.202 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 01-02/2022 am 15.01.2022 bekanntgemacht. Zusätzlich war der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern eingestellt worden.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krackow hat in ihrer Sitzung am 19.05.2022 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 19.05.2022 von Gemeindevertretung der Gemeinde Krackow beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Krackow, den 25.05.2022

Siegel

Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am 17. Nov. 2022 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.

Pasewalk, den 17. Nov. 2022

12. Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 14.10.2022 mit Auflagen und Hinweisen erteilt

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

Krackow, den 07.11.2022

Siegel

Bürgermeister

14. Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ und 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 15.12.22 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 14.12.22 in Kraft getreten.

Krackow, den 16.12.2022

Siegel

Bürgermeister

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

Stand: Mai 2022, Einarbeitung Auflagen am 01.11.2022

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann