

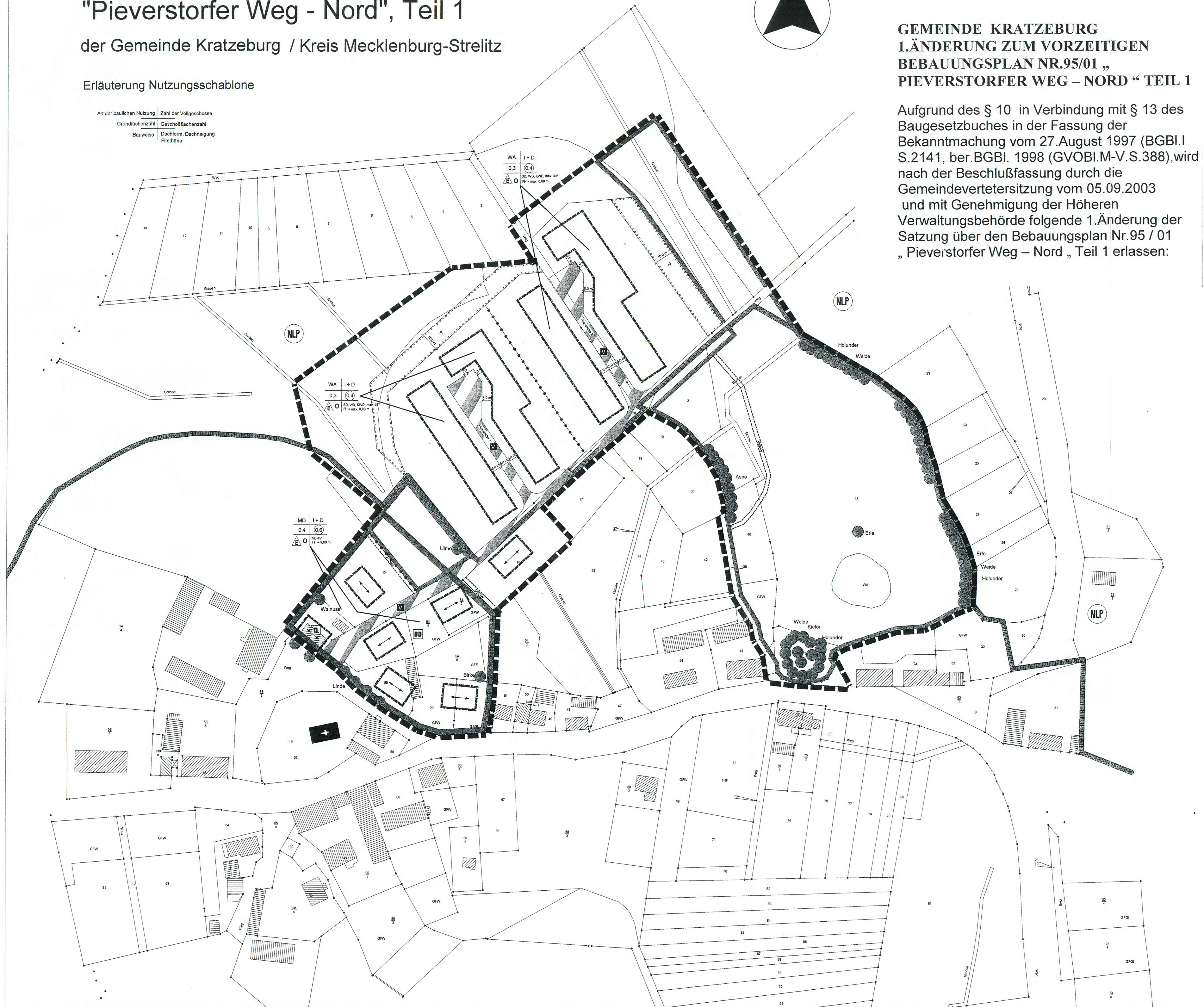
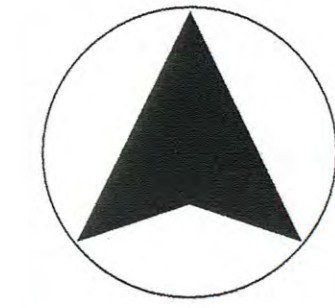
Satzung über den Vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 95/01 "Pieverstorfer Weg - Nord", Teil 1

der Gemeinde Kratzburg / Kreis Mecklenburg-Strelitz

Erläuterung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise
Dachform, Dachneigung
Fristhöhe

Zahl der Vollgeschosse
Geschossflächenzahl
Dachform, Dachneigung
Fristhöhe



Planzeichnung (Teil A)

GEMEINDE KRATZBURG
1.ÄNDERUNG ZUM VORZEITIGEN
BEBAUUNGSPLAN NR.95/01 „
PIEVERSTORFER WEG – NORD “ TEIL 1

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, ber.BGBl. 1998 (GVOBl. M-V. S.388), wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom 05.09.2003 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende 1.Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.95 / 01 „ Pieverstorfer Weg – Nord „ Teil 1 erlassen:

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	MD	Dorfgebiet § 5 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	0,4	Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß + Dachausbau § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
FH	Firsthöhe als Höchstmaß		

SD, WD, KWD Zulässige Dachformen:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Firstrichtung

Bauweise, Baugrenzen

- Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11
- Verkehrsberuhigter Bereich

GW/RW Gehweg/Radweg

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Nationalpark
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Denkmalbereich
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Bodendenkmal
- Denkmal
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

- Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet 0,3, im Dorfgebiet 0,4 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.
- Die entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 v. H. ist nicht zulässig.
- Im WA-Gebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Der § 6 LBauO M-V über die Abstandsflächen ist zu beachten und einzuhalten.
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im WA-Gebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr.4) und Tankstellen (Nr.5) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) (insb. Ferienhäuser, Ferienwohnungen) werden zugelassen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 2 Wohnungen bei einem Vollgeschoss und Dachausbau zulässig.
- Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist die gemittelte gewachsene Geländeoberkante im zugehörigen Grundstücksabschnitt. Die maximale Geschosshöhe der Vollgeschosse darf 3,00 m nicht überschreiten. Im Dachgeschoss ist ein Dremmel (Kniestock) von max. 1,00 m ab Fertigfußboden zulässig.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen werden zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern

- Folgende Dachformen sind zulässig: WA: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit symmetrischem Neigungswinkel; MD: Satteldach mit symmetrischem Neigungswinkel.
- Für die Eindeckung der geneigten Dächer im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Tondachziegel oder Beton-Dachsteine in roter und rotbrauner Farbe zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtonen gelten die RAL-Farbwerte 3000, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011 und 3013, sowie in sich gemischt.
- Dacheinbauten (Dachfenster, Solarheizungselemente) sind zulässig, wenn sie als gestalterisches Element in die Dachfläche integriert sind. Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von B/H = 60/90 cm zulässig.
- Die Sockelhöhe der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf das Maß von 0,50 m über der gemittelten gewachsenen Geländeoberkante im zugehörigen Grundstücksabschnitt nicht überschreiten.
- Im MD-Gebiet wird die Gestaltung der Außenwände wie folgt festgelegt: nur sichtbares Mauerwerk aus roten oder rotbraunen Mauerziegeln zulässig. (Grundfläche für die zulässigen Farbtonen sind die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012 sowie in sich gemischt.)
- Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.
- Verstöße gegen die Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO M-V geahndet.

3. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 (1) 20 BauGB -

- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der geschützten Biotope folgende Nutzungen zulässig:
 - private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten
 - extensives Dauergrünland

Die Flächen sind im Turnus von 3 bis 5 Jahren sachgerecht zu pflegen um eine Verbuschung zu verhindern. Das Anpflanzen nicht heimischer Gehölze ist unzulässig.

3.1.2 Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind die öffentlichen Erschließungsstraßen, Stellplätze und Geh-/Radwege sowie die privaten befestigten Flächen aus fugigem Pflaster oder mit wassergebundener Decke herzustellen.

3.1.3 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verrieseln.

3.2 PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE - § 9 (1) 25 BauGB -

3.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB

3.2.1.1 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit folgenden standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen:

Arten	Anteil
Stieleiche (Quercus robur)	5%
Schwarzerie (Alnus glutinosa)	15%
Sandbirke (Betula pendula)	10%
Eberesche (Sorbus aucuparia)	10%
Salweide (Salix caprea)	5%
Feldahorn (Acer campestre)	5%
Weißdorn (Crataegus monogyna)	15%
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	10%
Haseleibl (Corylus avellana)	10%
Schlehe (Prunus spinosa)	10%
Hundsrose (Rosa canina)	5%

pflanzen. Gehölze 1. Ordnung wie Stieleiche, Sandbirke und Schwarzerle können auch als leichte Heister, Höhe 100-150 cm vorgesehen werden, damit sie bald einen Wind- und Sichtschutz bilden. Die Pflanzflächen werden mit Baubeginn der Planstraßen bepflanzt, spätestens jedoch mit Beginn der nächsten Pflanzperiode (September bis April). Die Pflanzungen sind durch einen Schutzzaun vor Wildverbiss zu sichern. Eine zweijährige Anwuchspflege ist zu gewährleisten (Fertigstellungspflege im 1. Jahr, Entwicklungspflege im 2. Jahr).

3.2.1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je 500 m² Grundstücksfläche ein 3 x verpflanzter heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Empfohlene Arten: Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Winterlinde, Eberesche sowie Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Süß- und Sauerkirsche).

3.2.1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einfriedungen als lebende Hecke, ggf. mit Maschendraht an der Innenseite, oder als senkrechter Holzlattenzaun zulässig. Es sind standortgerechte heimische Straucharten zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

3.2.2 Flächen mit Bindungen (Erhalt) von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25b BauGB

3.2.2.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzung heimischer Gehölze zu ersetzen.

3.2.2.2 An dem festgesetzten Baumbestand sind Maßnahmen, die dessen Wuchs und Wurzelwerk beeinträchtigen, wie Erdarbeiten, Versiegelungen und schädigende Nutzungen in einem Umkreis von 5 m (gemessen vom Stamm) unzulässig. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen hat gemäß DIN 18920 zu erfolgen.

4. Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

1. Im Gebiet sind Bodendenkmale bekannt. Die gekennzeichneten Gebiete, sind Gebiete, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V. S. 12 ff., ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V. S. 438). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmale rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Willigrad, 19069 Lübstorf.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines

Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal (Pfarrwitwenhaus Dorfstraße 10). Veränderungen an Baudenkmälern sind gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburg-Strelitz nach derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen i. S. d. § 2 Abs. 5 BBodSchG i. V. m. § 22 AbfAlG M-V. Sollten im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen.

5. Hinweise

Öffentliche Verkehrsflächen/Ver- und Entsorgung

Die Einteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Im unterirdischen Straßenraum ist für alle notwendigen Medien jeweils eine ausreichende Leitungszone vorzusehen.

Grünordnung und Umweltverträglichkeitsprüfung

Zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erscheint es sinnvoll, einen Pflege- und Entwicklungsplan zu erarbeiten. Die Maßnahmen sind jeweils mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Untere Naturschutzbehörde, Nationalparkamt) abzustimmen und nach Realisierung bzw. nach einer zweijährigen Anwuchspflege abzunehmen. Die Ausführung der Maßnahmen kann somit nach Prioritäten gestaffelt erfolgen - dem jeweiligen Kompensationsvolumen des Eingriffs (Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet) entsprechend.

Im Rahmen der Entwurfsphase zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/01, Teil 1 wurde geprüft, ob eine Vorprüfung zur UVP bzw. eine UVP notwendig wird. Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG gelten Schwellenwerte für die Durchführung einer UVP bei Städtebauprojekten. Ab 100.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (zulässige Grundfläche/überbaubare Fläche) gilt eine generelle UVP-Pflicht, bei einer Grundfläche zwischen 20.000 und 100.000 m² ist eine Vorprüfung zur UVP-Pflicht vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 95/01 beinhaltet in der Fassung der 1. Änderung eine zulässige Grundfläche/überbaubare Fläche von ca. 7.230 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird damit nicht erreicht. Aus diesem Grunde wird sowohl von der Durchführung einer Vorprüfung auf UVP-Pflicht als auch einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen. Auf den Verzicht zur Durchführung der Vorprüfung und der UVP wurde im Amtsblatt des Amtes Neustrelitz-Land vom 12. Juli 2003 hingewiesen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 am 30.06.2006 die 1. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2006 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28.06.2006 bis zum 11.07.2006 während der Dienstzeiten im Amt Neustrelitz-Land, Bauamt, Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2006 im Amt Neustrelitz-Land ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B, wurden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 28.06.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.06.2006 gebilligt.
- Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.2006, AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsfördernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.06.2006, erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.2006, AZ: bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B, wird hiermit ausgeteilt.

Kratzburg, den 30.06.2006
Bürgermeister

Der katastrmäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 28.06.2006 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neustrelitz, den 23.07.1998
Amtsleiter Vermessungs- und Katasteramt

Satzung über die 1. Änderung des Vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 95/01 "Pieverstorfer Weg - Nord", Teil 1

Gemeinde Kratzburg LK MST

M 1:1000

Stand: August 2003

Entwurf:
Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH
Platanenstraße 2 17033 Neubrandenburg
Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Olaf Becker