



# Satzung der Gemeinde Kargow Amt Seenlandschaft Waren, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofseeblick"

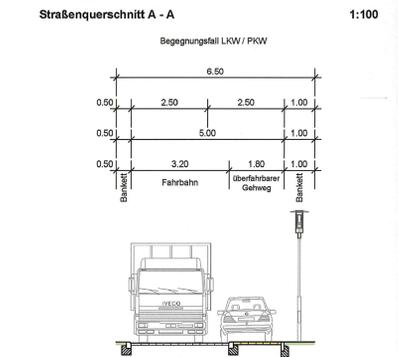
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 05.12.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofseeblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

- Äußere Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Vorbehaltfläche für Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Auftragnehmer der Unterhaltung und Pflege der Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
  - Umgrenzung von Erhaltungsflächen (Bodendenkmal) § 9 Abs. 6 BauGB
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Einzeldenkmal) § 9 Abs. 6 BauGB

- Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücknummer
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - vorhandene Bausubstanz
  - Abriss
  - Maßlinie
  - Kennzeichnung zu textlichen Festsetzungen der Grünordnung
  - Höhenfestpunkt
  - Straßen-Querschnitt
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung Schank- und Speisewirtschaften ist nicht zulässig.
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Betriebe des Berberbergsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig.

### 2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

- Stellplätze und Zufahrten sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen a sind mit Wiesenansatz zu versehen. Anpflanzungen sind möglich. Das Errichten baulicher Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ist unzulässig.
- Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
- Unbefestigte Straßenflächen sind mit Wiesenansatz zu versehen.
- Straßenseitige Einfriedungen sind mit mindestens einreihigen Hecken (Formschnitthecke h max. 1,5 m) aus Laubgehölzen zu hinterpflanzen. (Pflanzenliste 1)
- Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzenliste 2 oder Spalierobst zu begrünen.
- Vorgartenflächen dürfen bis auf erforderliche Zufahrten, Stellplätze und notwendige Gehwege zur Erschließung des Wohnhauses nicht befestigt werden. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksanteile entlang der öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere die Vorgärten - sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Die Grünfläche b ist eine Vorbehaltfläche für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen baurechtlicher Maßnahmen.
- In Grünfläche c ist eine Hecke gemäß Pflanzenliste 1 mit je einem Überhälter gemäß Pflanzenliste 3 alle 20 m zu pflanzen.

### 3. Örtliche Bauvorschriften

- Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 28 Grad und max. 48 Grad zulässig. Außerdem zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von max. 70 Grad und Zeltedächer mit mind. 10 Grad Neigung. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Vordächer und Gauen dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Gärten, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind in die Dachdeckung zu integrieren. Spiegel- und reflektierende Baumaterialien sind nicht zulässig.
- Geneigte Hauptdächer dürfen nur mit Dachziegeln bzw. -steinen eingedeckt werden. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- Blaue und grüne Farben sowie lasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
- Dachgauben und ähnliche Konstruktionen sind zulässig.
- Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz oder Klinker herzustellen.
- Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen mit vertikaler Gliederung und als Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über NHN (DHHN 2016) zulässig.
- Die Traufhöhe beträgt max. 3,00 m über NHN (DHHN 2016).
- Wohngebäude, deren Grundfläche 50 m<sup>2</sup> unterschreitet (im Sinne eines Tiny Houses), dürfen abweichende Dachformen und -bedeckungen sowie Fassadengestaltungen aufweisen. Punkt 3 verliert dabei nicht an Gültigkeit.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Für WA4 gelten zusätzlich folgende Bauvorschriften:
  - Die äußere Gestaltung von Gebäuden (Fassade, Dach) ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor der Bauanzeige abzustimmen.
  - Dachflächen sind nicht reflektierend auszuführen.
  - Es sind nur matte, reflexionsarme Photovoltaikanlagen zulässig.
  - Nebengebäude sind analog zu den Vorschriften für Hauptgebäude auszuführen.

## Hinweise

Satzungen  
Die örtliche Gestaltungssatzung sowie die Grünordnungssatzung sind zu beachten.

**Artenschutz-Vorkehrungsmaßnahmen:**  
Die Maßnahmen sind innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

- Es ist ein Strauch-Hecke, bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern, zu pflanzen.
- Es sind zwei Gehölzpflanzungen vorzunehmen.
- Es sind drei Ersatzhabitate für Zaunleichen zu errichten.
- Es ist ein Ersatzhabitat für Knochenschwämme zu errichten.
- Das Trafohaus ist zu einem Artenschutzsturm für Fledermäuse und Vögel umzubauen.
- Es sind fünf Nistkästen aufzustellen.
- Die Neuanlage einer Wiese ist vorzunehmen.

## Pflanzenliste

Die Pflanzenliste ist verbindlich für Maßnahmen und Pflanzungen.

- Liste 1 - Sträucher
- Liste 2 - Schling-, Klimm- und Kletterpflanzen
- Liste 3 - Bäume 2. Ordnung

- Liste 1 - Sträucher**
- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea     | Blutroter Hartfrießel   |
| Corylus avellana     | Hassel                  |
| Crataegus oxyacantha | Zwergfrießiger Weißdorn |
| Crataegus monogyna   | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus   | Pflaumenblüthen         |
| Fraxinus alnus       | Faulbaum                |
| Lonicera xylosteum   | Gelbbärlapp             |
| Prunus spinosa       | Schliehe                |
| Rhamnus cathartica   | Purgier-Kreuzdorn       |
| Ribes nigrum         | Schwarze Johannisbeere  |
| Ribes rubrum         | Rote Johannisbeere      |
| Rosa canina          | Hunds-Rose              |
| Rosa corymbifera     | Hecken-Rose             |
| Rosa rugosa          | Wein-Rose               |
| Rosa tomentosa       | Filz-Rose               |
| Rubus caesius        | Kratzbeere              |
| Rubus fruticosus     | Brombeere               |
| Rubus idaeus         | Himbeere                |
| Salix caprea         | Sal-Weide               |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball     |

- Liste 2 - Schling-, Klimm- und Kletterpflanzen**
- |                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Aristolochia macrophylla          | Pfeifenwinde            |
| Actinidia arguta                  | Aktinide                |
| Celastrus orbiculatus             | Baumwürger              |
| Clematis spec.                    | Waldraben-Art           |
| Hedera helix                      | Efeu                    |
| Humulus lupulus                   | Hopfen                  |
| Hydrangea anomala ssp. petiolaris | Kletter-Hortensie       |
| Jasminum nudiflorum               | Echter Jasmin           |
| Lonicera caprifolium              | Jelänger-Jeläber        |
| Lonicera henryi                   | Immergrünes Gelbbärlapp |
| Lonicera periclymenum             | Wald-Gelbbärlapp        |
| Parthenocissus quinquefolia       | Wilder Wein             |
| Polygonum aubertii                | Schling-Knöterich       |
| Rosa spec.                        | Kletterrose             |
| Rosa arvensis                     | Kriechende Rose         |
| Rosa multiflora                   | Büschele-Rose           |
| Rosa "Cathayensis"                | Rosa "Cathayensis"      |
| Vitis vinifera                    | Echter Wein             |
| Wisteria sinensis                 | Blauregen               |

- Liste 3 - Bäume 2. Ordnung**
- |                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn                 |
| Carpinus betulus | Hainbuche                  |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel, Holz-Apfel     |
| Prunus padus     | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pinus sylvestris | Wild-Sirre                 |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere      |

## Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Kargow vom 21.06.2022 als Bebauungsplan nach § 13 BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kargow hat am 21.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 01.06.2022 bis zum 05.06.2022 während folgender Zeiten Mo 9.00-12.00 Uhr, Di 9.00-12.00 Uhr und 13.30-16.00 Uhr, Do 9.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Seenlandschaft Waren öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 23.07.2022 durch Veröffentlichung im "Landkurier" des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter [www.amt-slv.de/landkurier](http://www.amt-slv.de/landkurier) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kargow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.06.2023 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:

Kargow, 08.06.2023  
Kagel Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Kargow hat in ihrer Sitzung am 06.06.2023 den erneuten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Hofseeblick", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Hofseeblick", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 07.08.2023 im Internet unter <https://www.amt-slv.de/landkurier/271503bauplanung.html> öffentlich ausliegen. Zusätzlich konnte die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Hofseeblick" der Gemeinde Kargow während folgender Zeiten Mo 9.00-12.00 Uhr, Di 8.00-12.00 Uhr und 13.30-16.00 Uhr, Do 9.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Seenlandschaft Waren eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 24.06.2023 durch Veröffentlichung im "Landkurier" des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter [www.amt-slv.de/landkurier](http://www.amt-slv.de/landkurier) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kargow, 17.08.2023  
Kagel Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kargow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird am 05.12.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2023 gebilligt.

Kargow, 04.01.2024  
Kagel Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 14.07.2024 wird als richtig festgestellt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und genaue Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Parchim, 19.02.2024  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

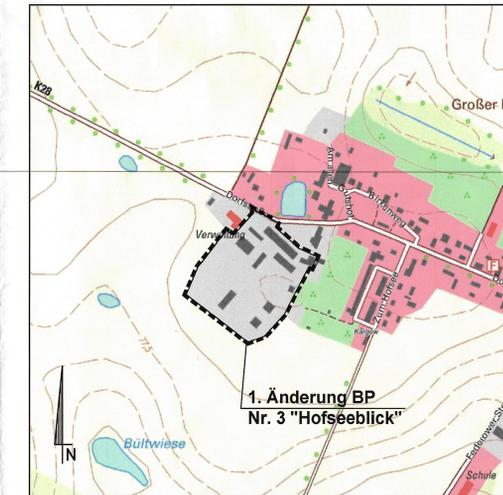
Kargow, 04.01.2024  
Kagel Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan der 1. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.01.2024 ortsüblich im "Landkurier" des Amtes Seenlandschaft Waren bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirksamkeit des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kargow, 22.01.2024  
Kagel Bürgermeister

## Übersichtskarte 1:10.000



Waren (Müritz), den 03.01.2024

Satzung der Gemeinde Kargow  
Amt Seenlandschaft Waren  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofseeblick"