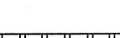
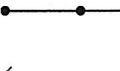
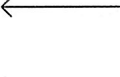
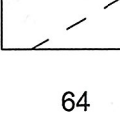
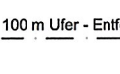


Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017/13634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.04.2022/1674, sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).

wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet

[illegible]

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

SO 1-4		1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauVVO)
	SO FH	Sondergebiet mit Angabe der Nummer des Teilgebietes sonstiges Sondergebiet SO (§11 BauVVO) - Manufaktur (MANUF) Sondergebiet des der Erholung dient SO (§10 BauVVO) - Ferienhaus (FH)
GRZ		2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16, 19 BauVVO)
FH		Grundhöhe in m über Bezugspunkt
I		Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (LbauV - M V) - z.B. 1
		3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVVO)
		Baugrenze Baufläche überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
		Nebenfächchen u.a. Stellfläche PKW (PSt= Privater Stellplatz / GSt= Gemeinschaftsstellplatz) Fläche für Müll, Tanks, Abstellraum
	0	offene Bauweise
		E = Einzelhaus D= Doppelhaus
		FD= Flachdach PD= Pultdach SD= Satteldach 3S= vorgeschriebene Dachneigung
SD= 38°		5. Verkehrsfächchen
		Straßenverkehrsfäche (öffentlich)
		6. Fäche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12, 13, 14 BauGB)
		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 1 (4), § 16 (5) BauVVO)
		Leitungsrecht des Versorgungsträgers
		7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:
		Erhaltungsgelb Baum
		Erhaltungsgelb Sträucher
		Erhaltungsgelb sonstige Bepflanzungen
		Anpflanzung Baum
		Anpflanzung Sträucher
		Anpflanzung als sonstige Bepflanzungen
		8. Sonstige Planzeichen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (5) BauVVO)
		Festlinie
		9. Darstellungen ohne Feststellungscharakter:
		vorhandene Gebäude
		vorhandene Flurstücksgrenze
64		Flurstücksnummern
		100 m Entfernung vom Gewässer 1. Ordnung
		Eintritt / Erschließung Grundstück
		10. Füllschème Nutzungsschablonen:
WA 3	I	Art der Nutzung
GRZ	0,40	Grundflächenzahl (GRZ)
FH	8,0 m	Freihöhe (FH)
	SO 38°	Bauweise offen, - Doppelhaus
PD, FD		PD= Pultdach FD= Flachdach
		Anzahl der Vollgeschosse
		Maximalwert Grundflächenzahl
		Maximalwert Freihöhe zu OK Gelände
		Dachform mit festgesetzter Dachneigung
		SD= Satteldach
		PD= Pultdach FD= Flachdach

„Gesetzteich in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1971 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1723) geändert worden ist“
 Stand: Neugrafisch durch Bk. v. 3.11.2017/3384
 zuletzt geändert durch Art. 26 v. 24.06.2022 1674

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
 „Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1971 (BGBl. S. 3786), die durch Artikel 362 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“
 Stand: Neugrafisch durch Bk. v. 21.11.2021/3786
 zuletzt geändert durch Art. 2 v. 18.12.2021/1802

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts
 „Planzeichengesetz vom 16. Dezember 1904 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“
 Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 v. 14.06.2021/1802

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau-M-V)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GVBl. MV S. 344, 2019 S. 29)
 Stand: Zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2022 (GVBl. MV S. 1033)

„Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2022 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist“
 Stand: Neugrafisch durch Bk. v. 18.10.2021/540

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

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

1.1. Art der baulichen Nutzung:

Ausgewiesen werden Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNBV) sowie ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNBV).

SO 1 - sonstiges Sondergebiet (§11 BauNBV) "Glasmanufaktur und Cafe":
Im Gebäude innerhalb dieses Sondergebietes entstehen gewerblich genutzte Räumlichkeiten zur Herstellung von Glaswaren in geringen Stückzahlen, für deren Verkauf sowie eine Cafe/ Gastronomie mit Freizeil / Biergarten. Zusätzlich kann im Gebäude eine Fläche zu Wohnzwecken realisiert werden. Den Flächenanteil ordnet sich dem der gewerblich genutzten Flächen unter. Nutzer dieser Wohnräume müssen mit dem Betrieb oder der Bewirtschaftung der Gewerbefläche in direkter Verbindung stehen.

Zugelassen sind:

- Werstatt zur Verkleidung mit Verkaufsräum und Nebenräumen
- Gastraum mit notwendigen Betriebs- und Nebenräumen
- für den Betrieb notwendigen Bürofächen
- Räume zu Wohnzwecken für die Unterbringung von Leuten; z.B. Inhaber oder für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Mitarbeiter der Glasmanufaktur
- überdeckte Stellfläche mit Zufahrt
- Freizeil / Biergarten
- Stellplätze für Besucher
- Werbeanlagen als Hinweisstellen auf SO 1 +3
- Stellflächen für Gaspeicher, Müllwagen, etc.
- Zuwegungen

SO 3 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BauNBV) "Feierhörsaal":
Sondergebiet für die Unterbringung von Gästen in Ferienhäusern zur ganzjährigen Nutzung.

Zulässig sind:

- Gebäude inkl. Terrassenflächen zur Unterbringung von Gästen
- den Gebäuden zugeordnete Stellplätze und deren Zufahrten
- Zuwegungen

Zulässig sind weiterhin:

- Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNBV
- ausgewiesene Stellplätze für Gas / Flüssigkeitsbehälter, Müllbehälter,
- ausgewiesene Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Terrassenmöbel

Nicht zugelassen sind:

- Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung, auch Kleintierhaltung

SO 3 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BauNBV) "Feierhörsaal":
Sondergebiet für die Unterbringung von Gästen in Ferienhäusern zur ganzjährigen Nutzung.

Zulässig sind:

- Gebäude inkl. Terrassenflächen zur Unterbringung von Gästen
- den Gebäuden zugeordnete Stellplätze und deren Zufahrten
- Zuwegungen

Zulässig sind weiterhin:

- Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNBV
- ausgewiesene Stellplätze für Gas / Flüssigkeitsbehälter, Müllbehälter,
- ausgewiesene Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Terrassenmöbel

Nicht zugelassen sind:

- Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung, auch Kleintierhaltung

Für das SO 4 ist festgelegt:

Im Sondergebiet sind Flächen zur Ergänzung der Nutzungen des Erlernungsabschnittes der Ferienhäuser zugelassen.

- Swimmingpools, Wasserbecken / Schwimmpool
- Multifunktions- / Spielplätze
- Zuwegungen

1.2. Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Abgrenzung und Vermessung der Baufreuten sowie die Angaben zur Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und zu deren Höhe festgesetzt.

1.2.1. Hohe bauliche Anlagen (§18 BauNBV):

Es sind folgende Flächenhöhen festgelegt:

SO 1 3,40 m
SO 2 8,00 ft

Für die Flächhöhe definiert heißt die Stroke von der OK gewachsenen Gelände senkrecht zum First (Schmputz) der Dachflächen / Dachziegel gemessen.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann nach § 16 (6) BauNBV ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Anzahl Vollgeschosse (§9 (1) und 10 BauNBV):

	GRZ 0,50	Anzahl Vollgeschosse
SO 1	GRZ 0,30	Anzahl Vollgeschosse 1
SO 2	GRZ 0,40	Anzahl Vollgeschosse 1
SO 3	GRZ 0,40	Anzahl Vollgeschosse 1
SO 4	GRZ 0,40	

2. Bauweise, überbaubare Grundfläche, Stellung der baulichen Anlagen

2.1. Bauweise (§2 BauNBV):

Für die SO 1-3 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude können sowohl als Einzelhäuser als auch als Doppelhäuser errichtet werden. Innerhalb von SO 4 sind in offener Bauweise eine Saunaaanlage zulässig.

2.2. überbaubare Grundfläche (§23 BauNBV):

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgelegte Baukörperhöhen und Bauflächen definiert. Die überbaubare Grundfläche der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone usw.) gemäß § 23 (3) BauNBV sind unzulässig.

1. Baukörper:

III. Grundsatzregeln

Für die Fertigstellung der Baukörper sind neben Abstufungen von Schwarz und Weiß nur gedeckte Farben zu verwenden. Grelle bzw. stark leuchtende Farben sind hierbei unzulässig.

Öffnungen sind als Rechtecköffnungen, stehend oder liegend, auszubilden.

2. Außenwände / Fassade:

Die Außenhaut der Bauten ist als geputzte Fläche in traditioneller Putz- und -technik, geklinkert oder als Holzfasce herzustellen.

Gedächtnisreiche strukturierte Kunstwerkoberflächen sowie reflektierende bzw. glänzende Materialien (außer Glas) sind nicht zugelassen.

Auflagenmaterialien sind nicht zugelassen. Integrierte Rolläden, Fensterläden oder Schiebeelemente zur Verschattung sind zulässig.

3. Dächer:

In den SO 1 und SO 4 sind für die Hauptanlagen Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) oder Satteldächer (SD), diese nur symmetrisch mit und mit einer Neigung von 33-45°, zulässig.

Für die SO 2 und SO 3 ist das Dachform ausschließlich als Satteldach mit einer Neigung von 33 bis 45° festgesetzt.

Als Dachdeckung für Sattel- und Pultdächer sind Tondachziegel zu verwenden.

Die Oberflächen sind matt und in Farbtönen als natürliche Rottöne (Rot bis Rotbraun) zu wählen.

Eine Aufwindung aller zulässigen Dachformen als Giebelndach mit extensiver oder intensiver Begrünung ist ebenfalls möglich.

Die Dachhaut von Flachdächern ist alternativ aus integrierenden Dachdrainagebahnen und einer Belagschicht auszustatten.

Dachaufbauten sind zulässig, jedoch in ihrer Länge insgesamt auf maximal 40 v. H. der Länge des Gebäudes beschränkt. Gebäußen sind als Schleppgebäude auszubilden. Der Abstand zwischen dem Ankerpunkt von Stabdachsparren und dem First des Hauptdaches ist mit mindestens 1,00m festgelegt.

Nebengebäude sind analog der Form des Hauptdachs auszuführen. Bei Satteldächern sind diese als Satteldach, symmetrisch mit und mit einer Neigung, entsprechend dem Hauptdach, von 33-45° zulässig.

Eine Nutzung der Dachflächen zur Montage von Solar-, bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.

4. Stellplätze:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Parkflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig. Sie sind in der Nutzung der Gebäude entsprechenden überschüssigen Anzahl herzustellen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der einzelnen Grundstücksgrenzlinien sind zulässig.

Sind sich als lebende Hecken auszubilden. Hierzu sind heimische Gehölze zu verwenden.

Jeder Bedarf kann ein zusätzlicher Zaun an der trennenden Befestigung aus Maschenendraht errichtet werden. Vollkommen geschlossene Zäune sind unzulässig.

Als maximale Höhe der Einfriedungen gilt 1,20m als festgelegt.

6. Müllbehälterstandplätze:

Müllbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den zusätzlich gekennzeichneten Flächen zulässig.

Außerhalb von Gebäuden aufgestellte Müllbehälter sind durch geeignete Maßnahmen, d.h. durch Bepflanzung aus Holz oder in der Art der Fassaden der Gebäude bzw. durch Abfängeranlagen ausdehnt und dauerhaft abzugrenzen.

7. Aufbewahrungsbühnen für Gas und Flüssigkeiten:

Einrichtungen zur Aufbewahrung von Gasen und Flüssigkeiten sind so aufzustellen, dass diese vom öffentlichen Straßenraum der Kreisstraße nicht wahrnehmbar sind. Behälter müssen mindestens zur Hälfte im Boden, bezogen auf das vorhandene Niveau, eingegraben sein. Der Sichtschutz ist als Bepflanzung mittels einheimischer Gehölze herzustellen.

Auch zulässig sind direkt an Gebäude angeschlossene Standorte für solche Behälter. Diese sind durch Sichtschutzwände aus Holz oder in der Art der Fassaden der Gebäude bzw. durch Abfängeranlagen absollt und dauerhaft abzugrenzen.

Örtarke sind grundsätzlich ausgeschlossen.

8. Werbeanlagen:

Größtklassen Werbeanlagen als Großwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind lediglich als hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

Beschilderung oberhalb der Traufe ist unzulässig.

Im SO 1 sind maximal 2 Werbeanlagen BtHr - 1,00 m * 2,00 m als Hinweiszeichen für Fußgänger in SO 2 + 3 zugelassen.

Beschilderungen an Wand- und Giebelflächen sind zulässig.

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.10.2020
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung
im Schaukasten am 28.10.2020 - 14.11.2020

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 19.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 21.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben vom 24.12.2020 bis zum 19.07.2021 9.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr Freitag 9.00 - 12.00 Uhr nach folgenden Zeiten Montag 9.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr Freitag 9.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.07.2021 10.00 Uhr Freitag 10.00 - 12.00 Uhr Freitag 10.00 - 12.00 Uhr in www.aminensiedlung-land.de www.aminensiedlung-land.de öffentlich bekannt gemacht worden.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzparzelle gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den 11.05.2021 Amtlicher Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 13.02.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit am 20.07.2021 10.00 Uhr Freitag 10.00 - 12.00 Uhr Freitag 10.00 - 12.00 Uhr öffentlich ausliegen.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 09.02.2021 gebilligt.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.03.2022 AZ: 197/19/22-502 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden mir dem satzungswidrigen Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.2021 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Die wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.03.2022 AZ: 197/19/22-502 bestätigt.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

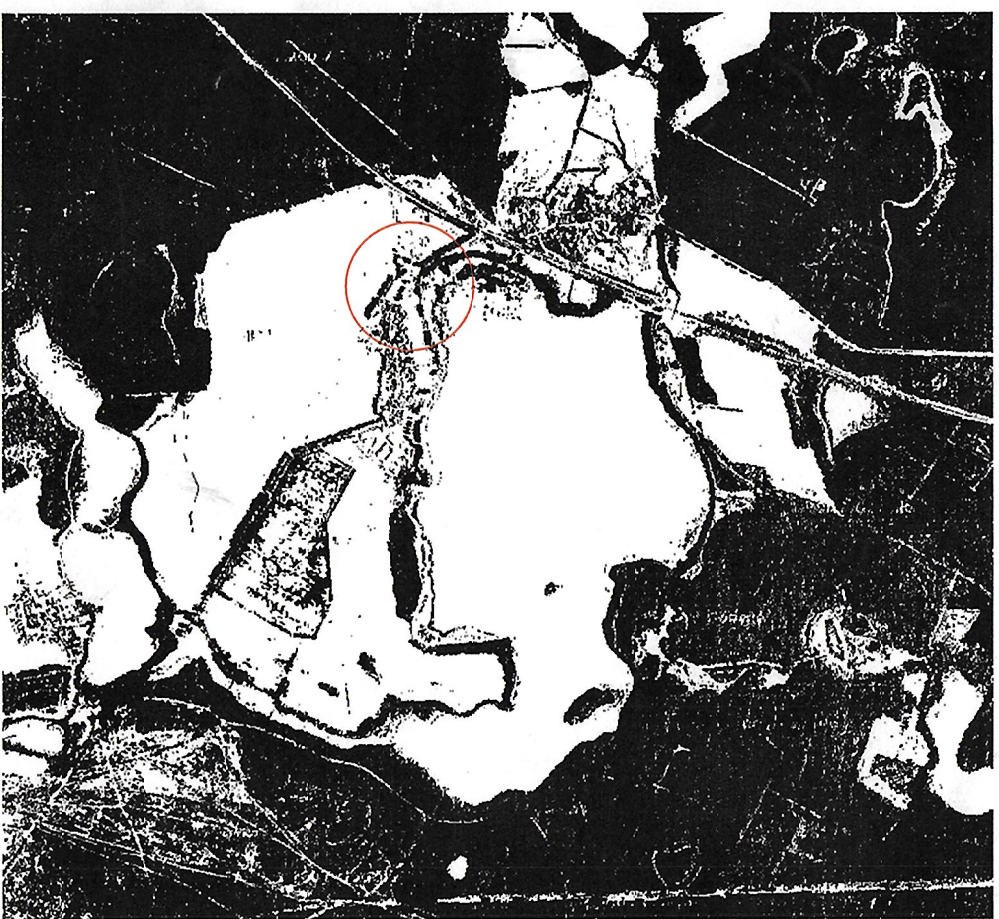
12. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Kratzberg, den 23.05.2023 Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.06.2023 10.00 Uhr Freitag 10.00 - 12.00 Uhr Freitag 10.00 - 12.00 Uhr öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verfügung von Verleihen- und Formverordnungen und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.06.2023 in Kraft getreten.

Kratzberg, den 30.06.2023 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE KRATZEBURG ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GLASMANUFAKTUR DALMSDORF"



STAND: 01. Dezember 2022