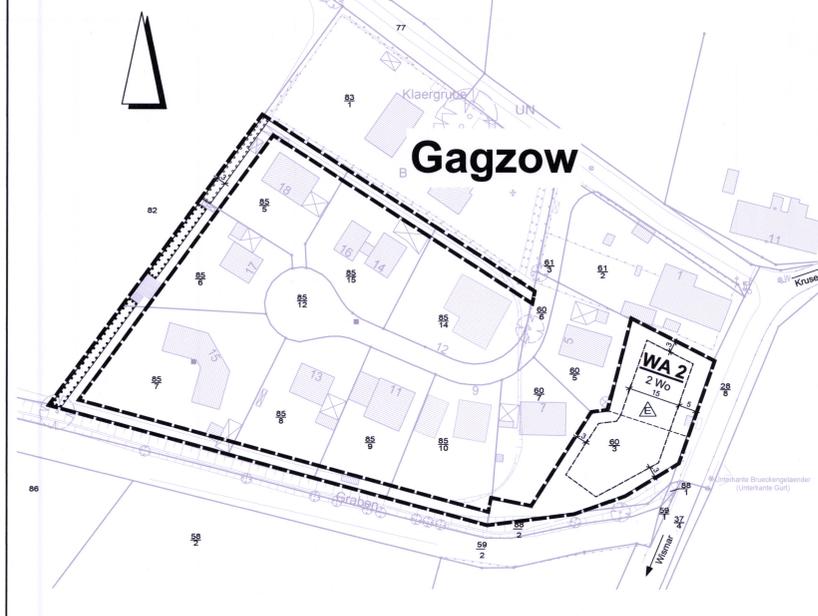


Satzung über die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnpark Gagzow" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung über die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A – Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Krusenhagen
Gemarkung Gagzow
Flur 1



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen Erläuterungen Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA 2
2 Wo
Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Nur: 2 Wohnungen)

§ 4 BauNVO u.
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB,
§ 16 BauNVO

0,3
Grundflächenzahl (GRZ)

I
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH
= 4,50 m, Traufhöhe als Höchstmaß

FH
= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß

22°
Dachneigung (DN)

Bauweise, Bauformen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB,
§§ 22 und 23 BauNVO

o
offene Bauweise

o
nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und
(6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des titulierten Geltungsbereichs der 2. Änderung

§ 9 (7) BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

In Aussicht genommene Grundstücksgrenze

Nr. des Flurstücks

Maßlinien mit Maßangaben

vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen

Carport

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

WA 2	I
0,3	
o	DN ≥ 22° TH = 4,50 m FH = 9,50 m

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 beinhaltet im Einzelnen:

- Wegfall der 3 m breiten Heckenpflanzung an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie nördlich des Grabens und
- Festsetzung der vorhandenen Hecke zum Erhalten und einer neu anzupflanzenden Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 2

Teil B – Textliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1 Ausschluss von Ausnahmen § 16 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tallisten nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schwelle der Außenwand mit der Dachtraufe und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungsline, also der äußeren Schnittkante der beiden Dachseiten definiert. Beim Pultdach bildet die vordere Kante die Dachtraufe, die obere den Dachfirst. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe der zugänglichen Straßenebene.

Darüber hinaus gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ in der Fassung der 1. Änderung.

Textliche Hinweise

Artenschutz

Naturschutzfachliche/landschaftsrechtliche Belange des § 4 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können bei Anbauarbeiten, Umbauarbeiten und Landschaftsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen sein. Sie sind gegebenenfalls auf der Ebene der Einzelbauverfahren zu berücksichtigen. Notwendige Gebührensicherungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Bodenempfehle

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DVGEG M.V. die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu schützen. Verantwortlich sind hierfür die Ersteller der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Altlast / Bodenschutz

- Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unrichtige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusstes Boden oder Boden, dessen unvollständige Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Dichtungsanalyse nicht als unbedenklich bewertet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrats des Landes Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsergänzungsamtes.
- Mit der Gebrauchtwagen von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinverpflichtende Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffregister der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Ausweisungsschablone außerhalb des Plangebietes der Änderung

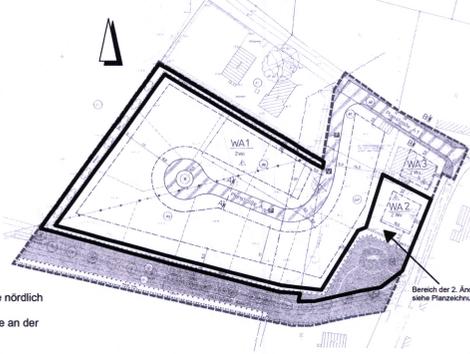
In der Kompensationsbeitrags in Höhe von 6.344 € FAZ ist die Umsetzung und dauerhafte Erhaltung folgender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde Krusenhagen auf dem Flurstück Nr. 485, der Flur 1, Gemarkung Krusenhagen, vorgesehen:

- Umwandlung Acker zu artreinem Extensivgrünland mit Agriessensap (2.000 m² flächig)
- 6.500 m² FAZ

Daraus ergibt sich eine Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs.

Für das Plan- und Programmieren gehen die Festlegungen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

B-Plan Nr. 5 "Wohnpark Gagzow" in der Fassung der 1. Änderung



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der vom 15. Mai 2017 geltenden Fassung, der Verordnung über die Ausweisung der Bebauungspläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) ansatz- aller nachträglichen Änderungen, des § 66 der Landesbauordnung gemäßig-Vorplanung (1 BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (OVBl. M.V. 2015, S. 344), ansatz- aller nachträglichen Änderungen wird nach Beschließung der Gemeindeverwaltung vom 19.09.2018 gemäß § 13a BauGB beschleunigtes Verfahren folgende Satzung über die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ für das Gebiet der Gemarkung Gagzow, Flur 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensmerkmale:

- Aufgestelltes auf der Aufstellungsbeschluss der Gemeindeverwaltung vom 09.12.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 04.09.2016 bis zum 03.09.2016 erfolgt.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister
- Die Gemeindeverwaltung hat am 06.12.2015 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 29.09.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.09.2016 bis zum 14.10.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht freigestellt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 04.09.2016 bis zum 03.09.2016 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister
- Die Gemeindeverwaltung hat die freigestellt abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2017 (07.09.2018) geprüft.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Eingriffe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 07.06.2017 (01.03.2018) bis zum 10.07.2017 (05.04.2018) während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht freigestellt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, erteilt in der Zeit vom 21.02.2018 bis zum 06.04.2018 durch Aushang und auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de> bekannt gemacht worden.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 01.06.2017 (26.02.2018) über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan vom 19.09.2018 von der Gemeindeverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung der Bebauungsplanung wurde mit Beschluss der Gemeindeverwaltung vom 19.09.2018 gebilligt.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan 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 erteilt in der Zeit vom 01.07.2018 zum 01.07.2018 durch Aushang und auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de> bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist die Gemeindevorstellung von Verfassern und Formschreibern und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschön von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung über die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
Der Bürgermeister

Gemeinde Krusenhagen Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über die 2. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB