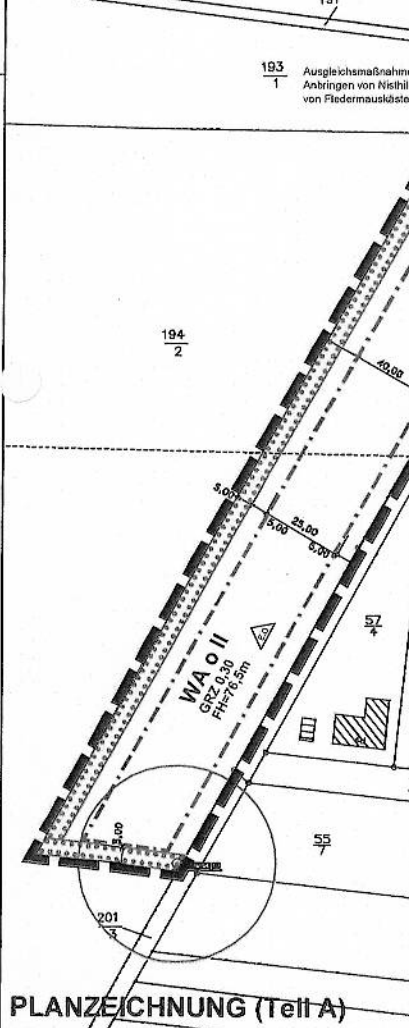
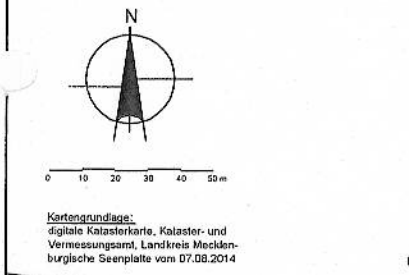
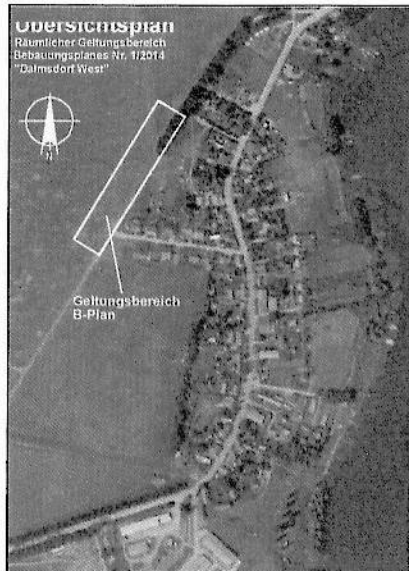


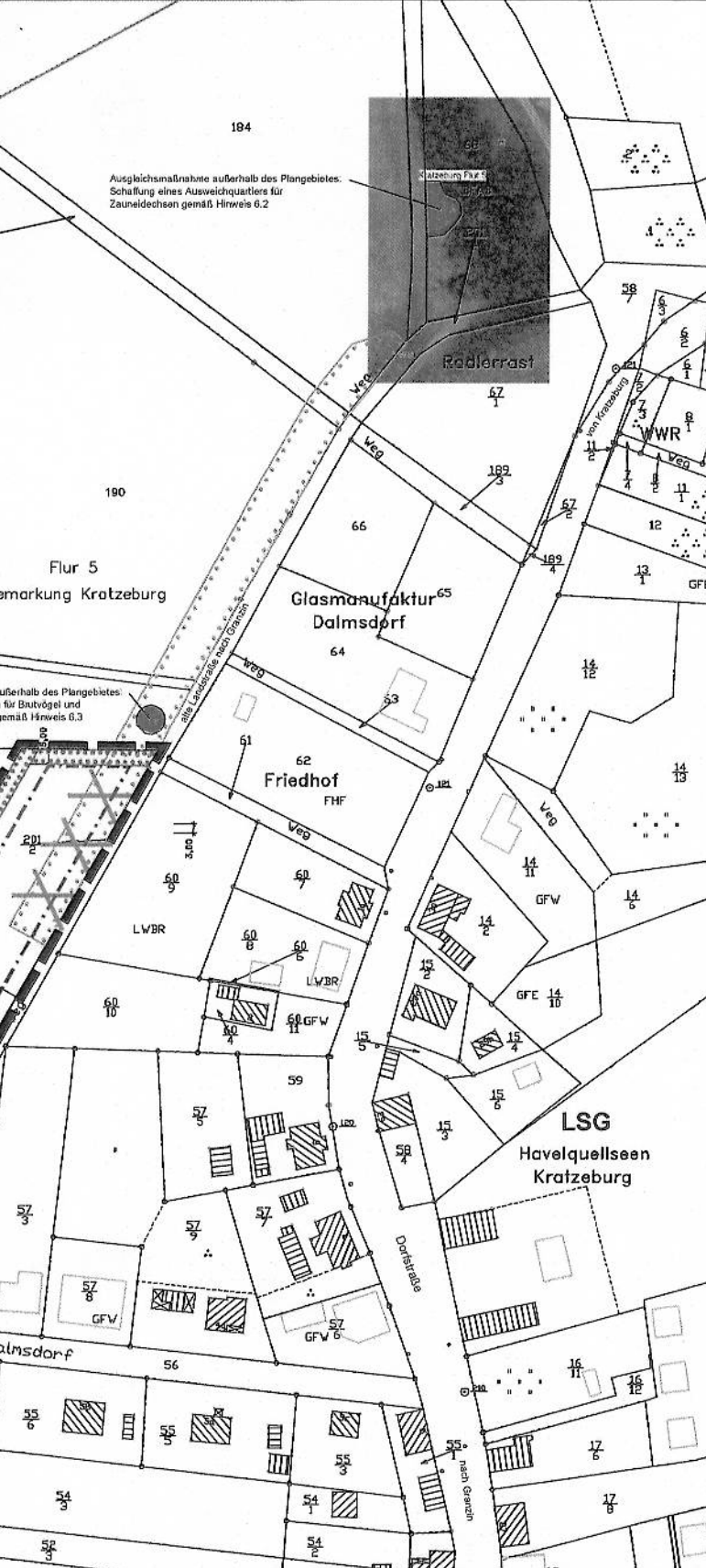


# GEMEINDE KRATZBURG

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2014

#### "Dalsdorf West" (vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB)



Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1784) und des § 86 Landesbauordnung (LBO M-V) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V 2006, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kratzburg vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2014 "Bebauungsplan Dalsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planfestsetzungen                                                                                              |                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                              | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB                                                                                   |
| <b>WA</b>                                                                                                      | Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO                                                                      |
| GRZ 0,30                                                                                                       | maximal zulässige Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO                                             |
| II                                                                                                             | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO                                             |
| FH=70,5m                                                                                                       | max. Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugspunkt / Höhendatum NN § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO |
| Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen                                                                      |                                                                                                        |
| Baugrenze                                                                                                      | § 23 Abs. 3 BauNVO                                                                                     |
| offene Bauweise                                                                                                | § 22 Abs.2 BauNVO                                                                                      |
| nur Einzel- und Doppelhaus zulässig                                                                            |                                                                                                        |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft                                      |                                                                                                        |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                       | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB                                                                               |
| sonstige Planzeichen                                                                                           |                                                                                                        |
| räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes                                                                 | § 9 Abs. 7 BauGB                                                                                       |
| Abbruch von Bäumen, Stützeinern und sonstigen Bepflanzungen (Abbruch Windschutzpflanzung geplant)              |                                                                                                        |
| Nachrichtliche Übernahme                                                                                       |                                                                                                        |
| gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grunddaten M-V mit Kennzeichnung des 30m-Umkreises | § 26 GeoVermG M-V                                                                                      |
| Darstellungen ohne Normcharakter                                                                               |                                                                                                        |
| Gebäudebestand lt. Kataster                                                                                    | Flurstücksgrenze                                                                                       |
| ergänzte Bebauungen (aus Luftbild bzw. Begehung)                                                               | Flurstücknummer                                                                                        |
| vorhandene Windschutzpflanzung außerhalb Geltungsbereich (Erhalt der Windschutzpflanzung)                      |                                                                                                        |
| Nutzungsschablonen:                                                                                            |                                                                                                        |
| Art der baulichen Nutzung                                                                                      | Bauweise                                                                                               |
| Grundflächenzahl                                                                                               | Höhe der baulichen Anlagen                                                                             |
|                                                                                                                | zulässiger Hausart                                                                                     |

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche ZweckeGemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in WA die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften) und nach Nr. 3 (Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im WA sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig.
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Höhe des Festpunktes (67,4m über NN) am südlichen Rand festgelegt.
- Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- In Anpassung an die vorhandenen örtlichen Strukturen werden im Plangebiet nur Grundstücke mit einer Größe von mindestens 1000 m<sup>2</sup> zugelassen.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft sind am nördlichen, westlichen und östlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes durch die Gemeinde Kratzburg im Rahmen der Erschließung 2-reihige Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Im 30m - Umkreis des geodätischen Festpunktes sind nur Sträucher zulässig.  
Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 2,0 m / Reihenabstand 1,5m / Abstand der Gehölze in der Reihe 1 m, 1 Baum/20 lfd. m einzeln oder in Gruppen  
Baumarten (Pflanzqualität Heister Höhe 2,75 cm)

|                  |            |                |              |
|------------------|------------|----------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn  | Prunus avium   | Vogelkirsche |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Pyrus communis | Holzbirne    |
| Betula pendula   | Birke      | Sorbus aria    | Mehlbeere    |

  
Straucharten (Pflanzqualität Höhe 2,00 cm)

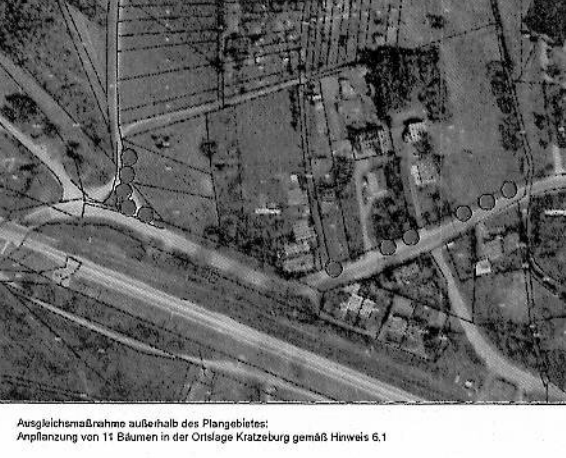
|                     |                |                  |                     |
|---------------------|----------------|------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Haindorn | Corylus avellana | Hazelnuss           |
| Craetagus monogyna  | Weißdorn       | Prunus spinosa   | Schlehe             |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn      | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
  - Im Plangebiet sind je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbau oder Obstbaum anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Herbst durchzuführen.  
Pflanzqualität Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm)  
Baumarten gemäß Festsetzung 3.1.
  - Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens gleichwertig nachzupflanzen.
  - Das Pflanzgebot gemäß Festsetzung 3.1 sowie das Nachpflanzgebot dieser Gehölze gemäß Festsetzung 3.3 werden den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Baulinien als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO M-V)

- Fassade Hauptgebäude
  - Zulässig sind Fassaden aus Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; zulässig sind Fachwerkfassaden. Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Gelb, Rot und Rotbraun.
  - Nicht zulässig sind Blockbauhäuser mit Wänden aus übereinander liegenden unbebauten Stämmen.
- Dächer Hauptgebäude
  - Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 45° in harter Bedachung mit nicht spiegelnden Dachsteinen/Dachziegeln in den Farben Braun, Rot, Rotbraun oder Anthrazit.  
die Hauptgebäude nicht so anordnen, wie in Punkt 3.1 vorgegeben.
- Stellung der Gebäude
  - Die Hauptgebäude sind trauf- oder giebelständig parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen.
- Ordnungswidrig nach § 84 LBO M-V handelt, wer
  - die Fassaden nicht gemäß Punkt 1.1 und 1.2 ausbildet
  - die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 vorgegeben, ausführt
  - die Hauptgebäude nicht so anordnet, wie in Punkt 3.1 vorgegeben.Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

### HINWEISE

- Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 15. Oktober bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Die Baufeldfreimachung der Offenlandflächen ist in der Zeit vom 15. Juli bis zum 30. September durchzuführen.
- Die Gehölze sind vor der Fällung gutschertlich auf das Vorhandensein von Lebensspuren auf und in Gehölzen lebender besonders geschützter Arten, hier Fledermäuse und Brutvögel, zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Werden Lebensspuren dieser Arten festgestellt, dürfen die betroffenen Gehölze erst nach Erstellung einer Ausnahmebewilligung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde gefällt werden. Im Antrag sind neben der Dokumentation der besonders geschützten Arten erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen darzustellen.
- Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geo- Informations- und Vermessungswesen (GeoInformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 16. Dezember 2010) gesetzlich geschützter Festpunkt. Vermessungsmarken dürfen nicht umgegraben, eingetragene und in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.
- Die Einteilung von Niederschlagswasser stellt gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Benutzungszustand dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden gemäß § 32 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz des Landes M-V (LWoG) durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Schutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnissfrei versickern kann. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und in einem Gebiet, in dem Sand und Kies und der Sand vorkommen. Die Gemeinde regelt durch Satzung, dass das auf den Grundstücken anfallende unverschnitzte Grundwasser auf den Grundstücken zu versickern ist.
- Zur Kompensation des Eingriffs ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:
  - In der Ortslage Kratzburg sind 11 Winterlinde Tilia cordata "Greenspire" als Hochstamm Stammumfang 18-20cm zu pflanzen:
    - 6 Bäume nördlich der Dorfstraße und westlich der Havel (Flurstück 804 der Flur 5 Gem. Kratzburg)
    - 5 Bäume an der Einmündung des Feldweges Richtung Dambeck in die Dorfstraße (Flurstück 174, 1791 und 1792 der Flur 5 Gem. Kratzburg).
  - Südwestlich der Kieferngruppe nördlich der Ortslage Dalsdorf (geschütztes Biotop MST 00944 auf dem Flurstück 68 der Flur 5 Gem. Kratzburg) sind vor der Baufeldfreimachung auf der Offenlandfläche ein Lesestein- bzw. Reishaufen als Ausgleichsmaßnahme für die Offenlandfläche zu errichten. Die Vegetation im Umfeld ist durch regelmäßige Mahd kurz zu halten.
  - An Bäumen im verbleibenden Teil der Windschutzpflanzung nördlich des Plangebietes (Flurstück 1931 der Flur 5 Gem. Kratzburg) sind vor Beginn der Brutzeit bzw. der Aktivität der Fledermäuse je ein Kasten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie zwei Fledermauskästen anzubringen.Die Durchführung des Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs.3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Kratzburg. Die außerhalb des Geltungsbereiches in der Ortslage Kratzburg, Flur 5, auf den Flurstücken 804, 174, 1791 und 1792 sowie 1931 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1/2014 "Dalsdorf West" festgesetzten Baulinien als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.05.2014. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2014 den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bestimmt.  
Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung von 05.10.2014 bis 05.11.2014 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die frühzeitige Unterstützung der Behörden und Auforderung zur Aufklärung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2014.  
  
Kratzburg, den ..... Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Auforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Habsatz 2 BauGB.  
  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
  
Kratzburg, den ..... Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
  
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
  
Kratzburg, den ..... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagedeichliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagedeichliche Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
  
Neubrandenburg, ..... Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
  
Kratzburg, den ..... Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekanntmachenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.  
  
Kratzburg, den ..... Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung 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 ..... im Malchow-Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
  
Kratzburg, den ..... Bürgermeister

Projekt:

**GEMEINDE KRATZBURG**  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2014  
"Dalsdorf West" (vorzeitiger Bebauungsplan, § 8 Abs.4 BauGB)

Auftraggeber:

Amr Neustrelitz-Land / Gemeinde Kratzburg  
Marienstraße 5  
17235 Neustrelitz

Plan:

Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 1/2014

Nr.20138116dwg/Entwurf vom 31.03.2015.dwg

Dipl.-Ing. R. Nödl  
Dipl.-Ing. U. Schürmann  
M.Sc. Alexandra Jastrzebski

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadtplanner · ingenieure  
August-Märch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Phase: Entwurf

Datum: 31.03.2015

Maßstab: 1:100

10.000 m<sup>2</sup> Gesamtgröße  
Bebauungsplan<sup>193/1</sup>

10 Grundstücke mit ca 1000 m<sup>2</sup>

--- Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
--- Grundstücksgrenzen



Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
nur für den internen Gebrauch

Maßstab 1: 1000, Auszug ist genordet

Amt Neustrelitz-Land

Marienstraße 5  
17235 Neustrelitz

Datum: 08.01.2014