

# GEMEINDE KRATZBURG Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

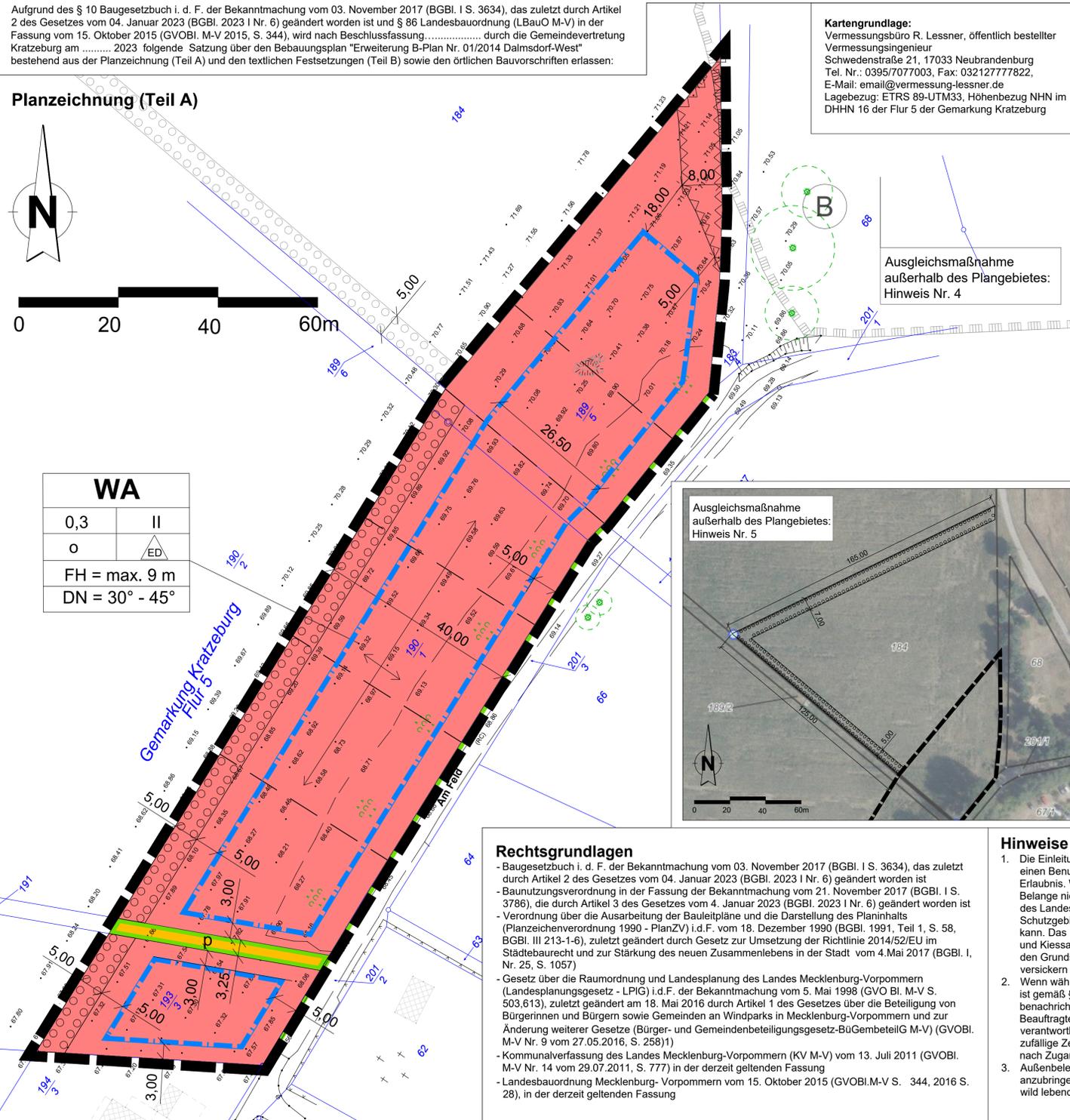
Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung B-Plan 01/2014 Dalmsdorf-West" (Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), wird nach Beschlussfassung..... durch die Gemeindevertretung Kratzburg am ..... 2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung B-Plan Nr. 01/2014 Dalmsdorf-West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)

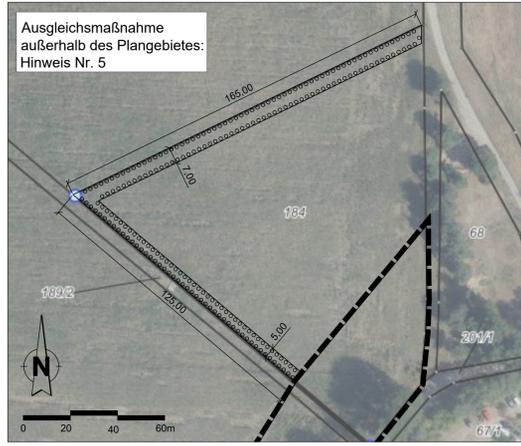


<b>WA</b>	
0,3	II
o	
FH = max. 9 m	
DN = 30° - 45°	



**Kartengrundlage:**  
Vermessungsbüro R. Lessner, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg  
Tel. Nr.: 0395/7077003, Fax: 03212777822,  
E-Mail: email@vermessung-lessner.de  
Lagebezug: ETRS 89-UTM33, Höhenbezug NHH im DHHN 16 der Flur 5 der Gemarkung Kratzburg

**Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:**  
Hinweis Nr. 4



**Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:**  
Hinweis Nr. 5

## Planzeichenklärung gem. PlanZV

### Planfestsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - GRZ 0,3** Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
  - II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- FH= 9,00m ü B** Höhe der baulichen Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt (Festsetzung 1.3) § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

DN = 30° - 45° minimale und maximale Dachneigung

### 2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung baulicher Anlagen

### 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche

### 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Anpflanzen einer Siedlungshecke

### 5. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

- Fläche die von Bebauung freizuhalten ist (Abstand baulicher Anlagen zum angrenzenden Biotop)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

### 6. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

### 7. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze 50 Flurstücknummer
- geplante Grundstücksgrenzen ±10,00 Bemaßung in Meter

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	zulässiger Haustyp
	maximale Firsthöhe
	Dachneigung

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 BauGB)

- 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze die Firsthöhe angegeben. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der Bezugspunkt der jeweilige Höhenbezug des zugrunde liegenden Lage- und Höhenplans.
- 1.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte wird auf max. 2 Wohnungen festgesetzt.
- 1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

### 2. Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 und 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Anpflanzgebot ist eine 2-reihige, 5 m breite, frei wachsende Hecke standortheimischer Arten zu pflanzen. Eine Pflanzliste ist der Begründung Punkt 3.3.3 zu entnehmen.
- 2.2 Im Plangebiet sind je 400 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen.
- 2.3 **Vermeidungsmaßnahmen**
  - 2.3.1 Die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Diese Ausführungen sind in den Tageszeitraum einzuordnen.
  - 2.3.2 Tritt nach der Baufeldfreimachung eine Arbeitspause ein, so sind ab dem 5. Tag mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz vor Besiedelung durch Bodenbrüter abzustimmen.
  - 2.3.3 Im Vorfeld der Baufeldfreimachung ist die Vegetationsdecke zwischen 15.03. und 30.04. (bei normaler Witterung oder entsprechend angepasst) durch wöchentliche Mahd kurz zu halten. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### 3. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB

Die Durchführung des Ersatzes gemäß Festsetzung 2 sowie die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Hinweis 4, 5 und 6) werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)

### Gestalterische Festsetzungen

- 1.0 **Fassade Hauptgebäude**
  - 1.1 Zulässig sind Fassaden aus Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser, sowie Fachwerkfassaden.
  - 1.2 Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Gelb, Rot und Rotbraun.
  - 1.3 Nicht zulässig sind Blockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinander liegenden unbehauenen Stämmen.
- 2.0 **Dächer Hauptgebäude**
  - Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° - 45° in harter Bedachung mit nicht glasierten Dachsteinen/ Dachziegeln in den Farben Braun, Rot, Rotbraun und Anthrazit.
- 3.0 **Stellung der Hauptgebäude**
  - Die Hauptgebäude sind trauf- oder giebelständig parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen.
- 4.0 **Einfriedigung / Vorgärten**
  - Einfriedigungen an öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Betonmauern sind unzulässig. Beton sind aus standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. In den Vorgärten sind Kies- oder Schottergärten unzulässig.

### 4. CEF-Maßnahmen

- 4.1 Vor Baufeldfreimachung ist 1 Ersatzquartier für die Art Zauneidechse in Form von Lesestein- und Totholzhaufen außerhalb, nördlich des Geltungsbereiches, anzulegen. Dieses ist 1 mal jährlich durch Mahd, im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. vor Verbuchung zu schützen.
- 4.2 Außerhalb des Geltungsbereiches ist entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenzen des Flurstückes 184 eine 5 m bzw. 7 m breite Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste ist der Begründung unter Punkt 3.3.3 zu entnehmen. Zusätzlich werden 20 Bäume innerhalb des Park Pieversdorf auf dem Flurstück 81/2, Flur 3, Gemarkung Pieversdorf gepflanzt.
- 4.3 Trotz der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, bleibt ein Kompensationsdefizit von ..... KfA (m²). Dieses Defizit wird ausgeglichen durch den Kauf von Ökopunkten, Maßnahme ".....". Für das in Anspruch zu nehmende Ökokoito liegt die verbindliche Reservierungsbestätigung vom ..... bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor.
- 4.4 Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen. Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mind. 2 Monate in Anspruch nimmt. Entsprechende Anträge sind vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Beim Einbau von Ölheizungen ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der unteren Wasserbehörde förmlich anzuzeigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Gemeindevertretung Kratzburg hat am 31.01.2022 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung B-Plan Nr. 01/2014 Dalmsdorf-West" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt "Streitler Echo" und im Internet.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 3. Die Gemeindevertretung Kratzburg hat am 20.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 20.04.2023 bis zum 22.05.2023 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... 2023 geprüft und abgewogen. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... 2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... 2023 gebilligt.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 6. Die Gemeindevertretung Kratzburg hat am 28.08.2023 beschlossen das Verfahren des Bebauungsplanes "Erweiterung B-Plan Nr. 01/14 Dalmsdorf-West" von §13b BauGB in das zweistufige Regelverfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB zu ändern. Zusätzlich wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Die Bezeichnungen der Planunterlagen werden im Entwurf und 2. Entwurf erfolgen.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 8. Die Gemeindevertretung hat am ..... 2023 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

- 9. Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 10. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom .... 2023 bis einschließlich ..... 2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 11. Die von der Planung berührten Behörden, die 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 am ..... 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 12. Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2023 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am .....2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .....2023 gebilligt.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 11. Neubrandenburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister  
öffentlich bestellter Vermesser

- 12. Der katastermäßige Bestand am ..... 2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. 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 abgeleitet werden.

- 13. Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... 2023 Az.: ..... erteilt.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

- 14. Die Stelle, bei der die Genehmigung und der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2023 im amtlichen Mitteilungsblatt und im Internet 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 und 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... 2023 rechtswirksam.  
Kratzburg, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

## GEMEINDE KRATZBURG Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



## Bebauungsplan "Erweiterung Dalmsdorf-West"

**AUFTRAGGEBER:**  
Gemeinde Kratzburg  
vertreten durch das Amt Neustrelitz Land  
Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz

**AUFTRAGNEHMER:**  
**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadtplanner · ingenieure  
August-Milch-Strasse 2 | 17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581215

<b>Maßstab:</b>	1 : 500
<b>Bearbeiter:</b>	B.Sc. Ina Crepon M.Sc. Judith Schäbitz
<b>Datum:</b>	November 2023
<b>Projekt:</b>	2. Entwurf