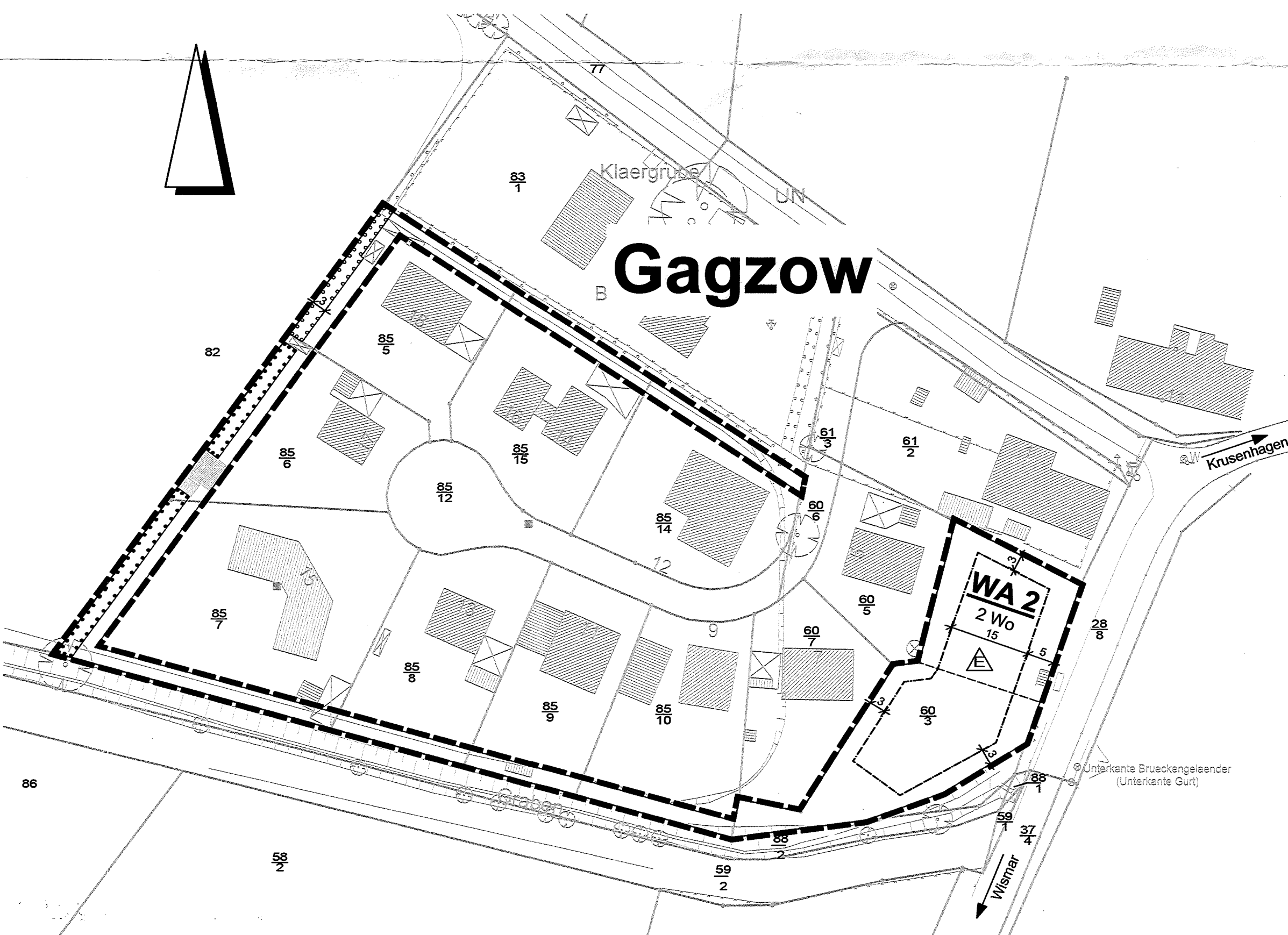


# Satzung über die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnpark Gagzow" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Krusenhagen  
Gemarkung Gagzow  
Flur 1



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (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 (hier: 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, Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB

**Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung § 9 (7) BauGB

### II. Darstellung ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenze

— in Aussicht genommene Grundstücksgrenze

z.B. 60/3 Nr. des Flurstückes

z.B. 3/3 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 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 § 1 (6) BauNVO

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

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

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert. Beim Pultdach bildet die untere Kante die Dachtraufe, die obere den Dachfirst. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.

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

Naturschutzrechtliche/artenschutzrechtliche Belange des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können bei Abrissarbeiten, Umbauarbeiten oder Landschaftseingriffen berührt werden. Sie sind gegebenenfalls auf der Ebene der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. Notwendige Gehölzfällungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

#### Bodendenkmale

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

#### Altlasten / Abfall / Bodenschutz

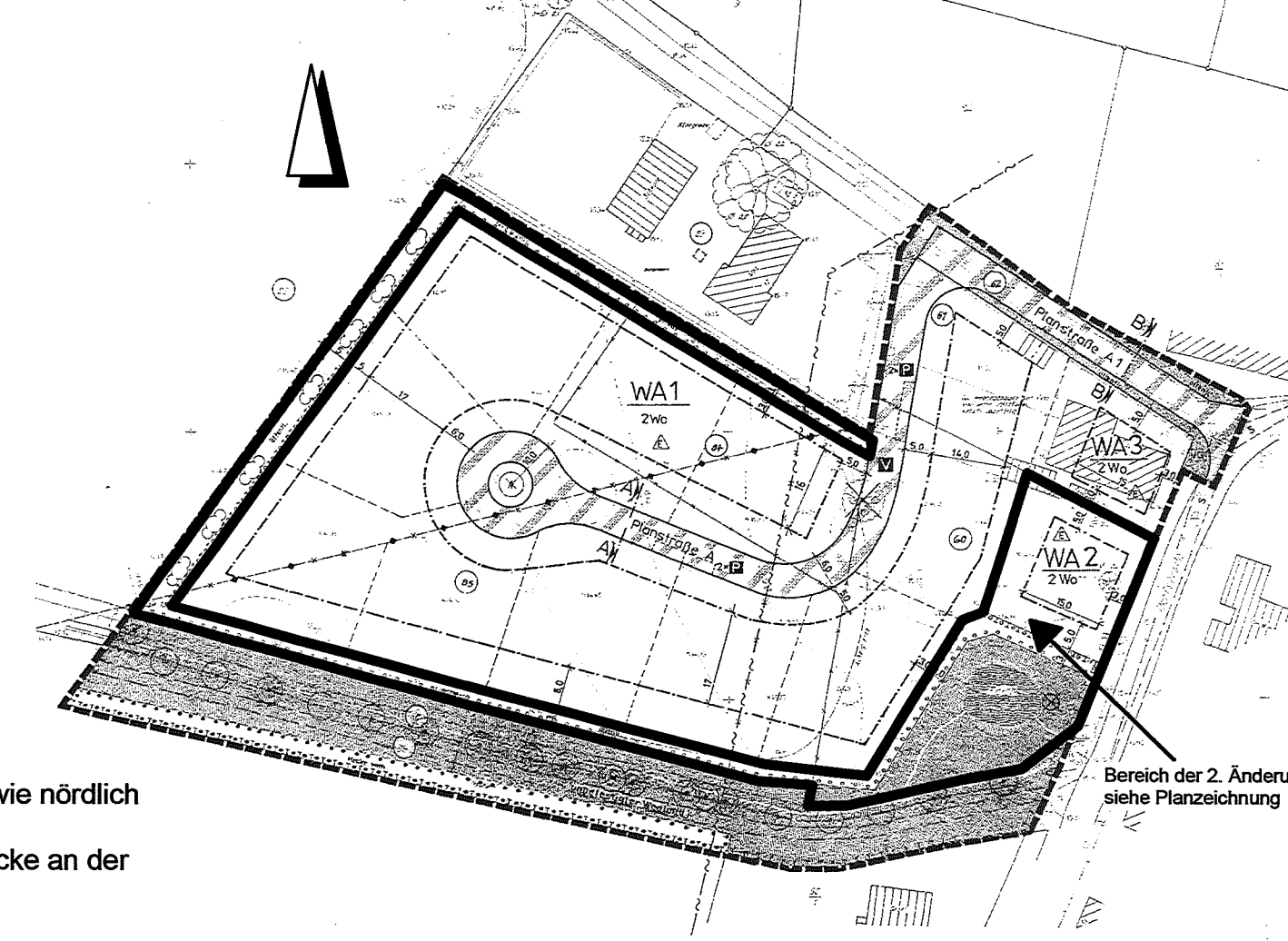
- Schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet bewertet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräthin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
- Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

#### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes der Änderung

Für den Kompensationsbedarf in Höhe von 6.384 m² FAQ ist die Umsetzung und dauerhafte Erhaltung folgender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde Krusenhagen auf dem Flurstück Nr. 48/6, der Flur 1, Gemarkung Krusenhagen, vorgesehen:

- Umwandlung Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt 6.500 m² FAQ (2600 m² Realfläche)
- Daraus ergibt sich eine Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs.  
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

### B-Plan Nr. 5 "Wohnpark Gagzow" in der Fassung der 1. Änderung (vor der 2. 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 13. Mai 2017 geltenden Fassung, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 19.09.2018 gemäß § 13a BauGB im beschleunigten 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 die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.08.2016 bis zum 03.09.2016 erfolgt.  
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
- Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2015 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 29.08.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
- 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 ausgelegt.  
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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 24.08.2016 bis zum 03.09.2016 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.05.2017 / 07.02.2018 geprüft.  
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
- Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe, 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 ausgelegt.  
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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich in der Zeit vom 21.02.2018 bis zum 09.03.2018 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
- 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
- Die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 19.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.09.2018 gebilligt.  
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
- 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 ausgeteilt.  
Krusenhagen, den 02. OKT. 2018
- 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 ortsüblich in der Zeit vom 04.10.18 bis zum 19.10.18 durch Aushang und auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de> bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung über die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Krusenhagen, den 23. OKT. 2018

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