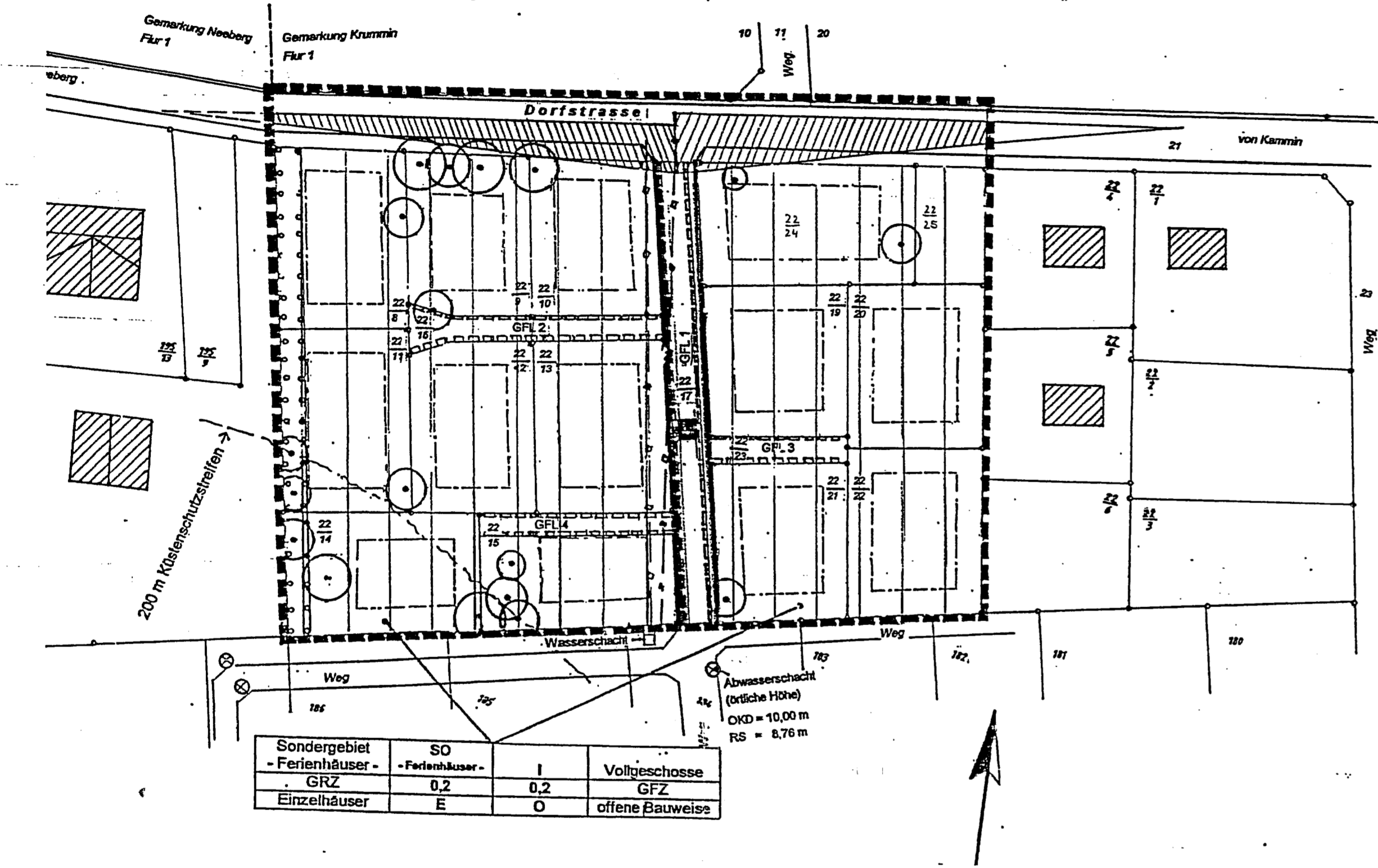


Satzung der Gemeinde Krummin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“

Präambel

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Krummin vom 27.08.1997 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung M : 1 : 500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und die Planzeichenerklärung (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Planzeichen Bezeichnung (Gesetzesgrundlage)

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 13 BauGB)

Umpfropfung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorh. bauliche Anlagen
- freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrsicht nach EAE 85/95)
- Grenze des 200 m Küstenschutzstreifens
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

Hinweise

- Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche GFL 1 wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen und als verkehrsberuhigter Bereich mit Gemischtbelegung genutzt. Der Oberboden ist während der Baumaßnahme in geeigneter Weise zu lagern und im Baugrund wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
- Dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde liegen Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen derzeit nicht vor.
- Die Eintragungen der vorhandenen Kabel und Leitungen sowie Flurstücksgrenzen erfolgte nach den Angaben der jeweiligen Versorgungsträger und den Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Ein Teil der Grundstücke liegt im 200-m-Küstenschutzstreifen.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen zu sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscheiben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Text Teil B:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

- SO- Sondergebiet, dass der Erholung als Ferienhausgebiet dient
 - Zulässig sind ein- bis zweigeschossige Ferienhäuser. *Je Ferienhaus darf nur eine Ferienwohnung errichtet werden.
 - unzulässig sind Garagen, Stallungen/ Volieren/Zwinger u.ä. für Tierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ 0,2
 - *Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf nicht überschritten werden. § 19 Abs. (4) Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden.
- Geschossflächenzahl GFZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse 1
- Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen darf die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- offene Bauweise 0
- Einzelhausbauweise E

4. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- *Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,30 m über die angrenzende Straßenverkehrsfläche bzw. die das Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschließende Fläche festgesetzt.
- *Für die zu errichtenden Gebäude wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Abstand zwischen der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der das Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschließenden Wegfläche und der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

5. Nebenanlagen

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und zur Ableitung von Abwasser zulässig.

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verrieseln oder einer anderen eigenen Nutzung zuzuführen.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche

GFL 1: dient als private Verkehrsfläche, das GFL- Recht erfolgt zugunsten des südlich angrenzenden Bungalowsiedlungsgebietes und der Ferienhausanlage bzw. der Allgemeinheit und den Versorgungsbetrieben

GFL 2: das GFL- Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/8, 22/9, 22/11 und 22/12 und der Versorgungsbetrieben.

GFL 3: Das GFL- Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/20 und 22/22 und der Versorgungsbetrieben.

GFL 4: das GFL- Recht erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstückes 22/14 und den Versorgungsbetrieben

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 b und Abs. 6 BauGB

- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Auf den Grundstücken 22/12, 22/19, 22/20, 22/21 und 22/22 sind je 1 Baum und auf dem Grundstück 22/18 sind 3 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume müssen der Pflanzqualität Hochstamm 16/18 DB entsprechen. Nachstehend aufgeführte Arten sind zulässig:

| | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Ameisbäucher lamarcki | Kupferfelsenbäume | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Betula pendula | Sandbirke | Prunus aucuparia | Holzbirne |
| Castanea sativa | Eß-Kastanie | Sobus aucuparia | Eberesche |
| Juglans regia | Walnuß | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbirne |

- Die Einfriedung der Grundstücke hat am westlichen Rand (zur Gaststätte hin) durch eine freiwachsende, einreihige Sträucher- Hecke zu erfolgen. Es dürfen Gehölze folgender Arten verwendet werden:

| | | | |
|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Buxus sempervrens | Buchsbaum | Lingustrum vulgare | Liguster |
| Comus mas | Knorpelkirsche | Lonicera xylosteum | Gew. Heckenkirsche |
| Comus sanguinea | Roter Hahriegel | Prunus spinosa | Schlehe |
| Corylus avellana | Hasselnuß | Rosa canina | Hundsrose |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Rosa rubiginosa | Weißrose |
| Euonymus europaeus | Pfeifertüchchen | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

 Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzqualität der Sträucher setzt sich wie folgt zusammen: 50% Sträucher 60/100, 2 x v.o.B. und 50% Sträucher 100/150, 2 x v.o.B.

- Die Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBAuO M-V)

Eine Verletzung dieser örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 Z. 1 LBAuO M-V dar und kann nach § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit Bußgeld geahndet werden.

1. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 LBAuO M-V)

- Die Fassaden der Gebäude sind nur zulässig in Putz, Klinker, Holz. * Fachwerkbauweise sind nicht zulässig.

- Nebengebäude sind in ihrer Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 LBAuO M-V)

- Die Dächer der Ferienhäuser sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden. *Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die sich an der höchsten waagerechten Kante dem Dachfirst treffen. Die Firsthöhe soll ohne Versatz auf einem Einzelhaus verlaufen. Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen und Firsthöhen auf einem Gebäude sind nicht zulässig. Die Anordnung mehrerer Satteldächer in Form eines Paralleldaches auf einem Einzelgebäude ist nicht zulässig. Die Firstrichtung eines Gebäudes hat parallel zur Längsseite des Gebäudes zu verlaufen.

- Zulässige Dachneigung bis maximal 28°.

- Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Schindeln, Pappe, Dachziegel. * Dacheindeckung mit Profilblechen sind nicht zulässig.

- Bei Carports sind auch Flachdächer zulässig. * Die Dacheindeckung der Carports ist ausschließlich mit dem unter Punkt 2 Absatz 3 genannten Materialien zulässig.

3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 LBAuO M-V)

- * Zäune dürfen eine maximale Höhen von 1,20 m nicht überschreiten (der Halbsatz „die Hecken nicht übertrogen und sollen mindestens 13 cm Bodenfreiheit haben“ wird gestrichen)

4. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 2 LBAuO M-V)

- Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig

Hinweis:
Kataster- und Vermessungsamt:
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingegraben, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführer der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

* Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ veränderten textlichen Festsetzungen sind im Text hervorgehoben.

Verfahrensvermerke:

- Die Gemeindevertretung Krummin beschloss in der Sitzung am 08.11.06 die Einleitung des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ wurde durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 04.12.06 bis zum 19.12.06 gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Krummin amtlich bekannt gemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2007 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.02.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B und der dazugehörigen Begründung hat in der Zeit vom 28.03.2007 bis zum 02.05.2007 im Baum des Amtes Am Peenestrom zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen kann, in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 27.03.2007 durch öffentlichen Aushang amtlich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 30.06.07 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 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Bürger am 31.07.2007 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text (Teil B) wird hiermit gebilligt.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text (Teil B) wird hiermit gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit einer Diensteinheit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 28.03.2007 bis zum 02.05.2007 amtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Bauvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 44 BauGB und § 5 KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ ist am 28.03.2007 in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Krummin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“

