

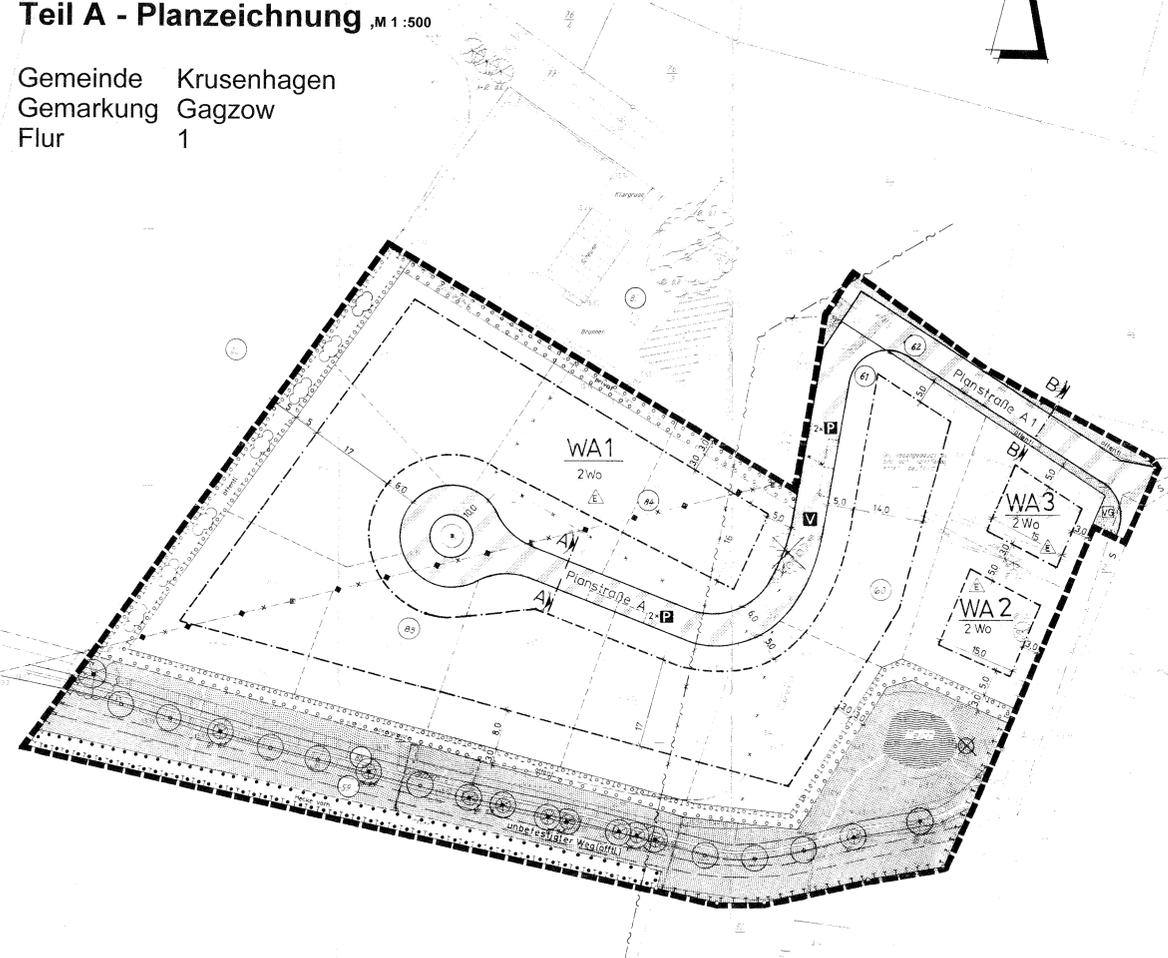
# Satzung der Gemeinde Krusenhagen

## über den Bebauungsplan Nr. 5 " Wohnpark Gagzow "

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 ( BGBl. I S. 466 ), in Anwendung der Planzeichenverordnung ( PlanzV ) vom 18.12.1990 ( BGBl. I S. 58 )

### Teil A - Planzeichnung ,M 1:500

Gemeinde Krusenhagen  
Gemarkung Gagzow  
Flur 1



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	I
0,3	0,5
o	SD, KWD, WD

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,3	0,5

Bauweise	Dachform
o	SD, KWD, WD

WA	I
0,3	0,5
o	SD, KWD, WD

WA	I
0,3	0,5
o	SD, KWD, WD

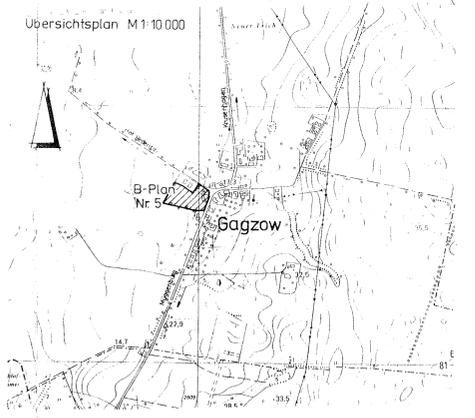
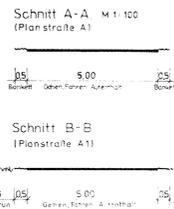
WA	I
0,3	0,5
o	SD, KWD, WD

WA	I
0,3	0,5
o	SD, KWD, WD

WA	I
0,3	0,5
o	SD, KWD, WD



### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>	
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Z Wo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9 (1) Nr.6 BauGB
0,5	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Geschoßflächenzahl (GFZ)	
I	Grundflächenzahl (GRZ)	
TH	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	= 4,50 m: Traufhöhe als Höchstmaß	
SD	= 9,50 m: Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	ortl. Bauvorschriften
KWD	Kruppwalmdach	
WD	Walmdach	
DNG	Dachneigung	
o	Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 u.23 BauNVO
△	Einzelhauser zulässig	
---	Baugrenze	
---	Verkehrsfächen	§ 9 (1) Nr.11 u.(6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	
P	offene Parkfläche	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
SG	Verkehrsrug	
---	F-Freileiung unverlegen	
---	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
---	Zweckbestimmung	
---	Schutzstreifen Graben	
---	Wasserflächen	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
---	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
---	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
---	Anpflanzen: Bäume	
---	Erhaltung: Bäume	
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
---	Sonstige Planzeichen:	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	vom Flurstücksgrenze	
---	Nummer des Flurstückes	
---	vom Gebäude u. bauliche Anlagen	
---	Loschwasserentnahmestelle	
---	unbefestigter Weg	
---	vom Wasserversorgungsleitung (unverlegen im Bereich der Baufelder)	

### Teil B - Textl. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**  
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**1.1. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 3 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 Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschenkel und die Stockhöhe als Schrittpunkt von Oberkante Erdgeschossüberdach und aufliegender Mauerwerk definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Stockhöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugewandten Straßenebenmaßes.

**2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO**  
In den WA 1 bis WA 3 darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
**3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO**  
ist ein Vortreten von Gebäudeteilen ( wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. ä. ) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudetiefe und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

**3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO**  
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1), BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

**3.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO**  
dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

**4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr.11 BauGB**  
Die Planstraßen A und A1 sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich- gemäß § 42 (4a) Sivo festgesetzt.

**5. Flächen für unterirdische Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

**6. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB als Ausgleich im Sinne des § 8 (1) BNatSchG gemäß § 8 a d. d. S.**  
Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit dem § 8 a BNatSchG dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftsaustausch. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollständig den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1 a (3) im Geltungsbereich des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

**7.1.**  
Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als naturnah aufgebaute Hecke aus heimischen Gehölzen mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je m<sup>2</sup> zu realisieren. Als heimische Gehölze gelten:

* Sträucher:	- Weißdorn	Crataegus monogyna
	- Schlehe	Prunus spinosa
	- Pfaffenröhren	Sorbus europaea
	- Hundrose	Rosa canina
	- Holunder	Sambucus nigra
	PFLANZGRÖSSE	60- 100 cm
Bäume:	- Feldahorn	Acer campestre
	- Birke	Betula pendula
	- Hainbuche	Carpinus betulus
	- Eberesche	Sorbus aucuparia
	PFLANZGRÖSSE	150 - 200 cm

**7.2.**  
Die Fläche für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten.

**8. Maßnahmen zur Gestaltung, und Bepflanzung des Baugbietes § 9 (1) Nr. 25 a u. b. BauGB**  
**8.1.**  
Zur Strukturierung des Wohngebietes ist pro Grundstück auf den privaten Grünflächen ein Hochstamm in Straßennähe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume:	- Eberesche	Sorbus aucuparia
	- Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
	- Birke	Betula pendula
	PFLANZENGROSSE	14 - 16 cm Stammumfang

**8.2.**  
Nach § 9 (1) 25 a BauGB wird für den Bebauungsplan festgesetzt, daß für die gemäß Planzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzenliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind. Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN - Normen zu pflanzen.

**Textliche Hinweise**  
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen ( nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).  
Werpen bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie  
- abartige Gerüche,  
- anormale Färbung,  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,  
- Ausgasungen,  
- Reste alter Ablagerungen ( Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
angefallen, ist der Grundstückbesitzer als Auftragsgeber zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen ( Abfallgesetz - AbfG ) vom 27.8.1986 ( BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 ( BGBl. I S. 466 ) verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem § 11 DStGH M-V (DSt. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden.

Eventuell erforderliche Gehölzbesetzungen sind gemäß § 34 Abs. 3 LNatG Mecklenburg-Vorpommern im Zeitraum vom 01. Oktober bis 14. März durchzuführen.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M/V

**§ 1. Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 5 " Wohnpark Gagzow ".

**§ 2. Baugestalterische Festsetzungen**

**1. Dächer**  
Für die Hauptdächer sind Satteldächer als Giebel-, Walmdach- und Krüppelwalmdach mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. steinernen Auszuführungen auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Flachdach zulässig.

**2. Außenwände**  
Zulässiges Material:  
- Sichtmauerwerk  
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche  
- für Wintergärten und auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Metall zulässig  
nicht zulässig sind:  
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstein, emailierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)  
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen

**3. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit dem Material des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pull- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachendeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

**4. Garagen/ Carports**  
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:  
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pull- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachendeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

**5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergeräuschte Decken auszubilden.

**6. Einfriedigungen**  
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Maschendrahtzaune in Verbindung mit lebenden Hecken ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses zulässig. Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen als lebende Hecke oder Holzlattenzaun zulässig.  
\*Für die Einfriedigungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:  
- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze  
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

**7. Sicht- und Windschutzwände**  
Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

**Hinweis:**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M/V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

# Satzung der Gemeinde Krusenhagen

## über den Bebauungsplan Nr. 5 " Wohnpark Gagzow "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.06.00 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 " Wohnpark Gagzow " für das Gebiet der Ortsteile Gagzow, westliche Ortsteile, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

**Verfahrensvermerk:**  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.06.00 und der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Gemeindevertretung am 20.02.2003 der Bebauungsplan Nr. 5 " Wohnpark Gagzow " für das Gebiet der Ortsteile Gagzow, westliche Ortsteile, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt.  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit der Planung beauftragt worden.  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Die Gemeindevertretung hat am 17.11.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14.12.99 bis zum 17.01.00 eine Dauer der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bis zum 15.12.99 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Der katastermäßige Bestand am 14.06.00 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lageörtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regelanforderungen können nicht abgeleitet werden.  
Mismar, den 14.06.00  
Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.00 geprüft. Das Ergebnis ist:  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.06.00 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.06.00 genehmigt.  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde und mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bis zum 15.12.99 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.06.00 erfaßt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 14.06.00 bestätigt.  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.06.00 genehmigt.  
Krusenhagen, den 20.02.2003

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle der Genehmigung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 24.02.03 bis zum 24.03.03 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verwaltungs- und öffentlich-rechtlichen Ansprüchen sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 S. 1 BauNVO) hingewiesen worden.  
Krusenhagen, den 13.03.2003

# Gemeinde Krusenhagen

Landkreis Nordwestmecklenburg

## B - Plan Nr. 5 " Wohnpark Gagzow "