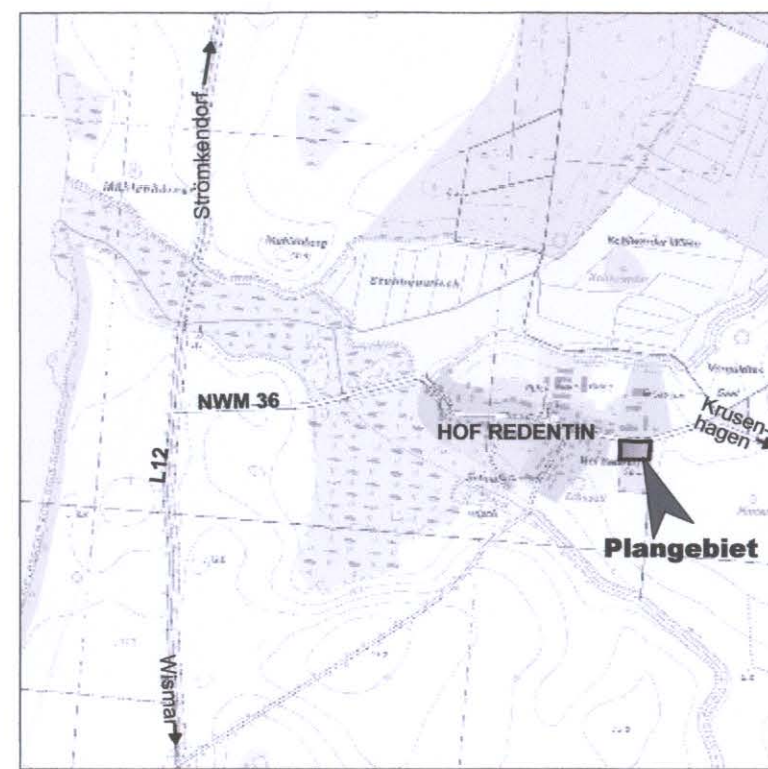


# SATZUNG DER GEMEINDE KRUSENHAGEN

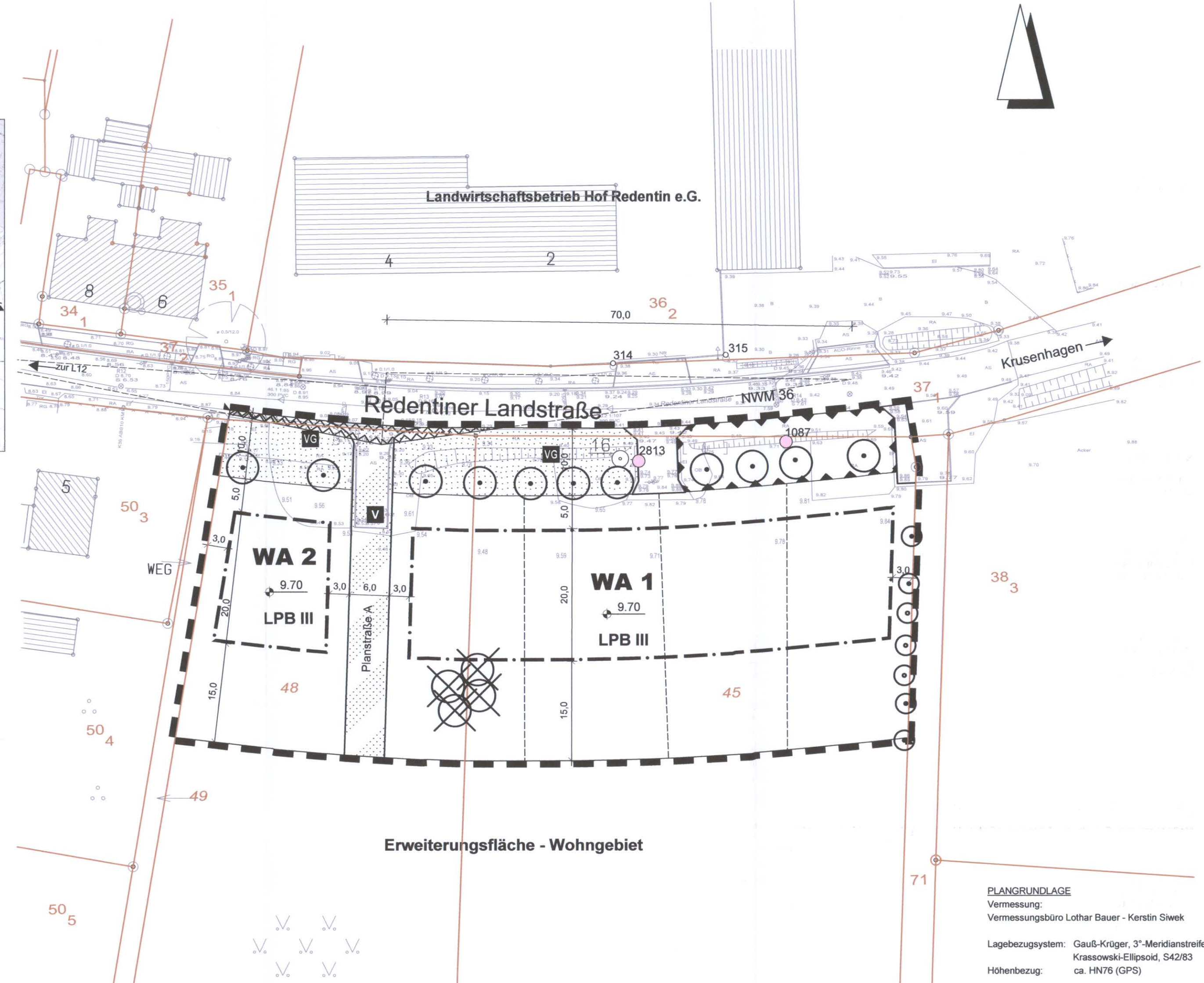
## über den Bebauungsplan Nr. 7 "Hof Redentin Ost" in Hof Redentin

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

Gemeinde : Krusehagen  
Gemarkung : Hof Redentin  
Flur : 1



Übersichtsplan



**NUTZUNGSCHABLONE**

Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	
Traufhöhe	
Ersthöhe	
Dachneigung	
Dachform	
WA 1 / WA 2	
GRZ 0,4	I
TH max. 4,00 m	
FH max. 9,00 m	
DN 22° - 45°	
SD / WD / KWD	

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO § 9 (1) Nr. 6 BauGB
<b>GRZ</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
<b>9.70</b>	Untere Bezugshöhe in m über HN 76	
<b>TH max</b>	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>FH max</b>	Ersthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>SD</b>	Satteldach, auch versetzt	
<b>KWD, WD</b>	Krüppelwalmdach, Walmdach	
<b>DN</b>	Dachneigung	
<b>Bauweise</b>	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
<b>o</b>	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
<b>A</b>	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
<b>- - -</b>	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
<b>□</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und § 6 BauGB
<b>V</b>	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 16 hier: Anliegerverkehr / verkehrsberuhigter Bereich	
<b>VG</b>	<b>Grünflächen</b> Verkehrsgrün	§ 9 (1) Nr. 15 und § 6 BauGB

### Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

**BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Dächer**  
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Außenwände**  
zulässiges Material:  
• Sichtmauerwerk  
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen  
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.  
nicht zulässig sind:  
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Melkkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)  
• Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- Nebenanlagen**  
Gas- oder Ölheizkörper außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidekabine unterzubringen. Müllbehälter sind an straßenseitigen Bäumen mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzaunen zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundenen Decken auszubilden.
- Einfriedigungen**  
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße A und zur Redentiner Landstraße beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
- Sicht- und Windschutzwände**  
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**  
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 einem Bußgeld geahndet werden.

### Teil B - Textl. Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
    - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Im Plangebiet ist die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
    - Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**  
Nicht zulässig sind:  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)  
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)  
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
    - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die **Traufhöhe** ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.  
Die **Ersthöhe** wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also:  
• bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,  
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,  
• bei Walm- und Krüppelwalm-dächern als die äußere Schnittgerade der Dachschelke definiert.  
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Trauf- und Ersthöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe über HN 76.
    - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
      - Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt. Für alle Bauvorhaben sind als Mindeststandard die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten.
      - Aktiver Lärmschutz**  
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den gewerblichen Betrieb der Hof Redentin e. G. ist südlich der Redentiner Landstraße eine aktive Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3,0 m über dem Niveau der Redentiner Landstraße in dem gekennzeichneten Bereich zu errichten. Die Festsetzung erfolgt als Lärmschutzwand, Wall-Wand-Kombination bzw. als Lärmschutzwand. Soweit eine Lärmschutzwand zur Ausführung kommt, ist diese schalldämmend und schalldicht mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m<sup>2</sup> zu errichten.
      - Passiver Lärmschutz**  
Ausgebaute Dachgeschosse der Wohngebäude sind so zu gestalten, dass an den Nordseiten der Dachgeschosse keine überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume sind nur zulässig, wenn in den Nordgiebeln im OG bzw. in den Norddächern keine zu öffnenden Fenster angeordnet werden.
    - Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Aufnahme der Wohnnutzung im Plangebiet erst gestattet, wenn die unter 3.2 festgesetzten Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz realisiert sind.
  - Regenwasserableitung § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
    - Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**
    - Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traubereiche der Baumkronen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizulassen sind.
    - Als Ersatzpflanzung für die Fällung von 4 Hybridpappeln sind am Ostrand des Flurstückes Nr. 45 3 Obstbäume (StU 12/14, 3 x v. m. mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Nicht überbaubare Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
    - Gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

### Textliche Hinweise

**Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
Als Ersatzpflanzung für die Fällung von 4 Hybridpappeln sind am Ostrand des Flurstückes Nr. 45 3 Obstbäume (StU 12/14, 3 x v. m. mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf den Flurstücken 45 und 47, Flur 1 Gemarkung Hof Redentin. Der Kompensationsbedarf beträgt 2.377 m<sup>2</sup> FÄQ. Die Kompensation erfolgt durch Pflanzung einer 3-reihigen Feldhecke entlang der vorhandenen Nutzungsgrenze des Ackers. Die Maßnahmen im Einzelnen sind entsprechend der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes zu realisieren.

Sollte die Fläche aus nichtvorhersehbaren Gründen nicht zur Kompensation in entsprechender Weise umgewandelt werden können, gelten die Festlegungen zu den alternativen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß Umweltbericht.

**Bodenenkmal**  
**Verfahren bei Zufallsfunden:**  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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.

**Altlasten / Abfall / Bodenschutz**  
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, 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 Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.  
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannt schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
3. Kämpfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Müllabfuhrdienstes.  
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.  
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

**Satzung der Gemeinde Krusehagen über den Bebauungsplan Nr. 7 "Hof Redentin Ost" in Hof Redentin**

Präambel:  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzzeichnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...31.08.2016... folgende Satzung der Gemeinde Krusehagen über den Bebauungsplan Nr. 7 „Hof Redentin Ost“ in Hof Redentin für das Gebiet Gemarkung Hof Redentin, Flur 1, Teilflächen aus den Flurstücken 45 und 48 sowie eine Teilfläche 37/1 aus bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

**Verfahrensvermerk:**

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...11.12.2013...	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...09.09.2015... beteiligt worden.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung am ...24.06.2015... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...28.09.2015... bis zum ...29.10.2015... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...09.09.2015... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...09.12.2015... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...17.03.2016... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...30.03.2016... bis zum ...02.05.2016... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baumt., nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. in der Zeit vom ...09.03.2016... bis zum ...29.03.2016... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister Wismar, den Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...31.08.2016... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...31.08.2016... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...31.08.2016... gebilligt.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ... 17. JAN. 2017 ... ausgeteilt.	17. JAN. 2017	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanung 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 durch Aushang in der Zeit vom ... JAN. 2017 ... bis zum ... 14. FEB. 2017 ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am ... 13. FEB. 2017 ... rechtskräftig geworden.	14. FEB. 2017	Der Bürgermeister

**Gemeinde Krusehagen**  
**Landkreis Nordwestmecklenburg**

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Hof Redentin Ost" in Hof Redentin