

# Satzung Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Krummin "Wohnbebauung am Schwarzen Weg"

## Teil A Planzeichnung

M 1:500



- ### -Zeichenerklärung -
- #### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO)
 

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 

GRZ	1	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
  - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 

Baugrenze
-----------
  - Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung
    - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 

unterirdische Elektroversorgung und Kommunikationsleitung
---
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Anpflanzen: Bäume
  - Grünfläche** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 

öffentliche Grünfläche
------------------------
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Firstrichtung
    - Grundstücksgrenzen
    - Überschutzstreifen
    - mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgung und der Deutschen Telekom AG
  - Hinweise**

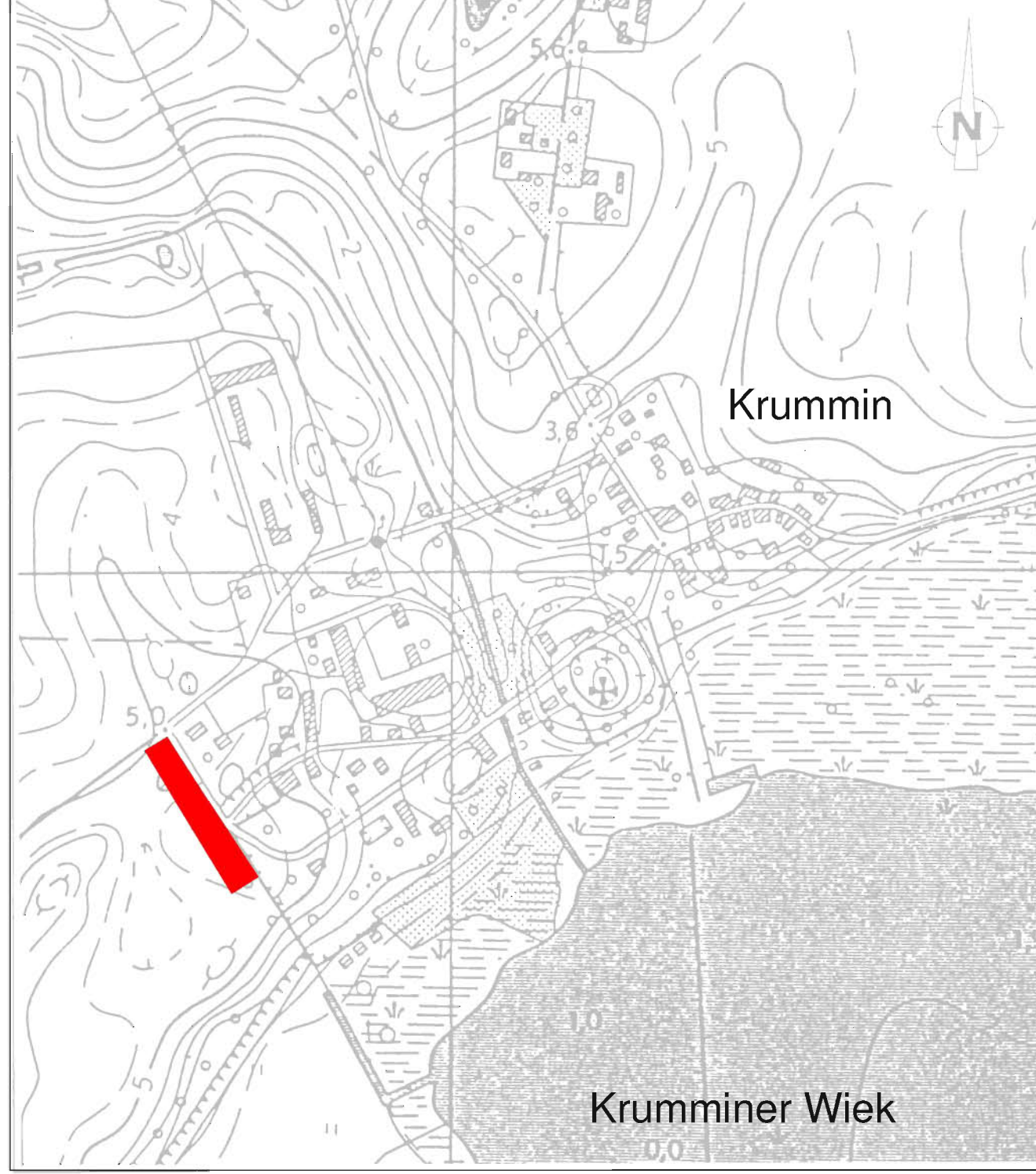
z.B. 80	Flurstücksnummer
z.B. 6.1	Höherbezug
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid gray; margin-right:5px;"></span>	vorhandene Bebauung
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid gray; margin-right:5px;"></span>	gedachter Baukörper
  - Kennzeichnungen**

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
DN	Geschossigkeit
DN	max. zulässige Dachneigung
  - Kennzeichnungen**

Sichdreieck
-------------

    - Nummerierung der geplanten Parzellen

Übersichtsplan M 1:5000



Der Vermessungsplan wurde durch das Katasteramt Greifswald übergeben.

## Teil B Festsetzung durch Text

### Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:  
Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 17 und 19 Bau NVO)
 

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt als maximal zulässiges Höchstmaß je Grundstück für die vorgesehenen Hauptnutzungen. Ein Überschreiten der Baugrenze nach in geringfügigen Umfang ist unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Bau NVO; § 18 Bau NVO)
 

3.1 Für die zu errichtenden Gebäude ist eine maximale Traufhöhe von 3,50 m einzuhalten. Die festgesetzte Traufhöhe ist das Acrostmaß zwischen der Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche und der Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk (bzw. der Außenwand) und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

3.2 Die oberste Kante der Erdgeschosßhöhen (Ribbon) werden mit max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Terrassen
 

4.1 Überdachungen jeglicher Art von Terrassen außerhalb der Baufelder sind unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - Ausgleichsmaßnahmen -

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichnete Bäume folgender Arten und Qualitäten sind im Zufahrtsbereich der Grundstücke zu pflanzen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Bäume muß den Gütebestimmungen für "Baumschulpflanzen" herausgegeben vom BGB, entsprechen:

Tilia cordata "Ranch" (Keelekrönige Winterlinde), Hochstamm, 3 x verpflanzt, mind. 80 / 150 / 18 cm

Für die Pflanzung erfolgt eine einjährige Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungsphase.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 66 LBauO-M-V)

- Einfriedigungen
 

6.1 Einfriedungen sind als Draht-, Metall-, Holz- oder Strauchhecken zulässig. max. Höhe der Zäune: 1,20 m Höhe der Bepflanzung: max. 1,50 m
- Gestaltung der Gebäude
 

7.1 Dachform

7.2 Dachneigung/Firstrichtung
- Gaube
- Liegende Dachfenster, Lüken

- Brand- und Katastrophenschutz**

Zur Löschwasserversorgung wird südlich des Plangebietes auf Flurstück 80/10 durch den Investor ein neuer Löschwasserspeicher angelegt.
- Vermessungsmarken**

Entlang des Schwarzen Weges befinden sich diverse AP's (Nr. 1, 15, 16), deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind.

Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingegraben, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Das weitere Befinden sich am Weg von Neaberg bei Krummin der TP Nr. 43100. Dieser Lagepunkt muss gesichert werden, da er gesetzlich geschützt ist und eine Wiederherstellung sehr kostenaufwendig ist. Sollte bei der durchzuführenden Maßnahme die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster und Lüken darf nicht mehr als 1/5 der Dachfläche betragen. Liegende Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Umgang aufweisen.
- Achtung von Ordnungswidrigkeiten**

8. Nach § 64 (1) Ziffer 1 der LBauO-M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen Ziffern 6.1 und 7.1 bis 7.4 verstößt. Verstöße gegen die Festsetzungen werden zur Anzeige gebracht und geahndet.
- Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a, Abs. 3, BauGB)**

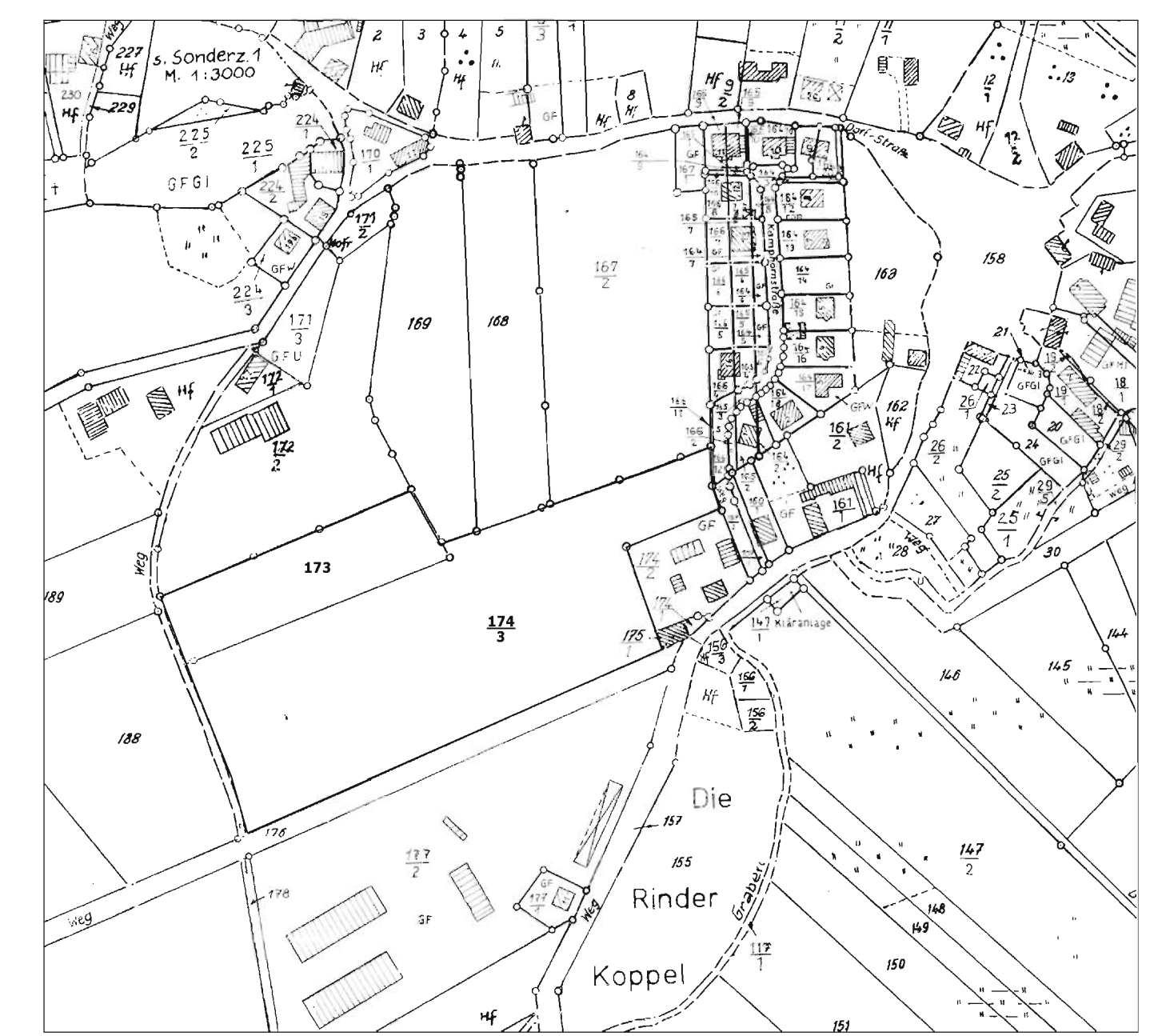
Die Pflanzung der Kompensationsmaßnahmen wird in der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm in der Gemarkung Balm, Flur 2, Flurstücke 173 und 174/3 ausgeführt. Eigentümer der Flächen ist Herr Balm Stephan, Dorfstraße 43, 17429 Neppernin. Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von 24 Stück einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als 3 x verpflanzte Hochstämmen mit Drahtballen und einem Stammumfang von 18-20cm geplant.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Acer platanoides (Spitzahorn)
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)

Für die Pflanzung erfolgt eine einjährige Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungsphase.

### Übersichtslageplan für die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes Gemarkung Balm, Flur 2, Flurstücke 173 und 174/3



### Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141 ber. 1998 I S. 137
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der z.Zt. gültigen Fassung, geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- der Planzeichnerverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung (KV-M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 360)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141 ber. 1998 I S. 137 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Krummin "Wohnbebauung am Schwarzen Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.03.2006 um 8.00 Uhr begonnen und am 13.04.2006 um 16.00 Uhr beendet. Im Rahmen der Auslegung ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen.

Krummin, ..... Der Bürgermeister Siegel

## Allgemeine Hinweise

- Abfall**

Die Satzung über die Vermüdung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftsatzung AwS) vom 06.11.2000 ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

Die Müll- bzw. Wertstoffeinstandsplätze sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzutreten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müll- bzw. Wertstoffeinstandsplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Umfallverhaltensverordnung VVG 126).

Bei der Einrichtung von Wertstoffanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS-E)" so anzugest, dass ein Wenden ohne Zurückfahren möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Windspalten mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.
- Altlasten**

Innerehalb des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdeckungsflächen (Altlastenlagern, Altlastenstandorte) bekannt.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (Umwelt- und Naturbehörde Abteilung Kreislaufwirtschaft, Altlast- und Bodenschutz) (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung (M-V)) sowie dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzusprechen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschutz nach § 19 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVBl. M-V S. 43) sind bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig die Verwertung zuzuföhren. Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transportwege gemingmäÙig zu entsorgen.

Für anfallende besondere überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 4 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KW-AbfB in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Bestimmungsverordnung von besonders überwachungsbedürftiger Abfälle - BestoAbfV) vom 10.09.1996 (GGBl. S. 1366) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Uteckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall- und Bodenschutz, einzuholen.
- Umgang mit Kampfmitteln**

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ist als nicht-kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisheriger Erfahrung ist es jedoch nicht auszuschließen, daß auch in nicht-kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tafelarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollen bei diesen Arbeiten Kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und ein Munitionsbereugungsbeobachtungsamt zu benachrichtigen. Nödigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbahnde hinzuzuziehen.
- Bodendenkmale**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalenschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Term schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Besuche der Landesämter für Bodendenkmalschutz bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuelle auftretende Funde gemäß Par. 11 GGBl. M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Par. 11 GGBl. M-V (GGBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. vom 14.01.1998 S. 12 II) die zuständige Untere Denkmalenschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Krummin

### „Wohnbebauung am Schwarzen Weg“ Verfahrensvermerke

- Aufgestellt als vorhabenbezogener Bebauungsplan 1 aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 29.08.2002 bis zum 16.09.2002 erfolgt.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Die Gemeindevertretung hat am 05.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2003 bis zum 10.02.2003 während der folgenden Zeiten
 

montags	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	und 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
dienstags	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	
mittwochs	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	
donnerstags	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
freitags	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 04.12.2002 bis zum 11.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.03.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Mit Beschluss vom 18.03.2003 wurde das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 in das Bebauungsplanverfahren Nr. 3 gewandelt.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Die Gemeindevertretung hat am 13.05.2003 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die erneute Auslegung bestimmt.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2003 bis zum 19.08.2003 während der folgenden Zeiten
 

montags	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	
dienstags	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	und 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
mittwochs	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	
donnerstags	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
freitags	von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr	

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 20.05.2003 bis zum 20.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------
- Die Gemeindevertretung hat am 21.02.2006 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die erneute Auslegung bestimmt.
 

Krummin, .....	Der Bürgermeister	Siegel
----------------	-------------------	--------

INGENIEURBÜRO D. NEUHAUS & PARTNER GmbH	
Mittel der Ingenieurbüro M-V VERMESSUNGS- u. TIEFBAU-ABTEILUNG (STÄRKEBAU) Tel: 01 91 01 04 8086 Fax: 01 91 01 04 8088	
Zuständig nach ZVL-EN 502 100 Angemeldet nach 17438 Wolgast	
Bauher: Gemeinde Krummin über Amt Am Peenestrom Burgstraße 6 17438 Wolgast	Bauher: .....
Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Krummin "Wohnbebauung am Schwarzen Weg"	Zeitraum: 08.03.2003 08.03.2003 08.03.2003 1:500 1:500 1:500 1