

Satzung der Gemeinde Kröslin über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet nördlich der Feldstraße“ im Ortsteil Kröslin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern vom 03-2023



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WR	I
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise	GRZ 0,3	o

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1.2 und 4 BauNVO.
(1) Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.
(2) Zu/aus sind:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
(3) **Ausnahmsweise zugelassen** werden die der Ver- und Entorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
(4) **Nicht zugelassen** werden:
Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von:
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.
Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Räume zur Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen gemäß § 13 BauNVO.
Der Ausschluss von Räumen zur Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 13 b BauGB unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu der straßenseitigen Baugrenze (zur Planstraße) zu errichten.
4. **Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 800 m² festgesetzt.
5. **Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Geh- und Fahrplanzungen vorgenommen werden.
8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Ebenerdige Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise auszuführen.
9. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
(1) Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
(2) Auf dem Grundstück 4 ist als Ersatz für die Fällung einer Lärche ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Baumarten stehen zur Auswahl:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Vielblättriger Apfel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBOu M-V)**
 - Fassaden**
 - Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz,
- Verblendenmauerwerk,
- Giebelkonstruktionen und
- Holzverkleidungen, Natursteinplatten sowie Eternit- und Faserzementplatten für untergeordnete Fassadenoberflächen.
(2) Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
 - Dachgestaltung**
 - Dachneigungen**
Für die Wohngebäude sind nur gleichgeneigte Sattel-, Warm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
(2) **Dacheindeckungen**
Für die Hausdachflächen der Wohngebäude sind ausschließlich zulässig:
- Hartbedachung in Anthrazit und in Rot bei Rotbraun,
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.
Unzulässig sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr, Eternit- und Faserzementplatten und reflektierende Materialien.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind unzulässig.
- Entfaltungen (§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBOu M-V)**
Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holz- und Metallgitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern und blühende Strauchhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBOu M-V)**
Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen und durch feste Einbauten so abzusichern, dass diese von den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBOu M-V)**
 - Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
 - Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBOu M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

- (1) Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Mil-, Brut-, Wohn- oder Zuchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2) Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschblättern) zu vermeiden, sind Rudungen von Gehölzen ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Die gerodeten Gehölze sind innerhalb von fünf Tagen vom Grundstück zu entfernen, um eine Neubesiedlung mit Kleintieren und Vögeln zu vermeiden (Vermeidungsmaßnahme VM 1).
(3) Die bedürftigen Flächen sind bis zum Beginn der Mahd (14.06.) offenzuhalten, um eine Ansiedlung durch geschützte Tiere zu vermeiden. Die erste Mahd ist in der ersten Aprilhälfte zulässig. Das Mähgut ist umgehend abzuführen (Vermeidungsmaßnahme VM 2).
(4) Während der Frühjahrswanderung von Amphibien (Mitte Februar bis Ende April) sind keine Baugruben anzulegen bzw. diese mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern.
Um die Entfaltung von Kleintieren zu vermeiden, sind keine offenen Schächte anzulegen bzw. diese zu sichern. Die Ableitung des Regenwassers ist offen bzw. in Entwässerungsrinnen oder Sickergruben abzuliefern. Kanäle, Regenrinne und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibienschutz oder einem Ausfließrohr auszustatten. Zudem sind keine oder nur Flachränder zu verwenden, um Barriere- und Leitefekte zu vermeiden (Vermeidungsmaßnahme VM 3).
(5) Lichtemissionen der Straßen- und Wegebeleuchtung sowie Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtleuchten zu verwenden (VM 4).
(6) Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balken- oder Terrassenbrüluungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbdurchsichtigen Materialien, wie z.B. Milchglas, zu vermeiden (Vermeidungsmaßnahme VM 5).
(7) Am westlichen Rand ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf 100 m Länge die Pflanzung einer zweifelhigen Hecke mit vorgefertigtem Krautraum (Selbstbegrünung und extensive Pflege) anzulegen.

HINWEISE

- Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers**
 - Grundätzlich hat die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
 - Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und im Rahmen der konkreten Objektplanungen entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rippen oder Zierstein schadlos gegen die Anlieger zu versickern.
 - Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist im Bankett zu sammeln und mittels Muldenversickerung oder Füllkörperversickerung abzuliefern.
- Belange des Denkmalschutzes**
 - Baudenkmalschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Durch das Vorhaben sind keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.
 - Bodendenkmalschutz**
Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archaischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. d.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V Nr. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1, DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes**
Die Lärche weist einen Stammumfang > 130 mm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) auf und ist demzufolge gemäß § 18 NatSchG M-V geschützt. Für die Fällung des Baumes ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Bauschutzkompensationsserlass des Landes M-V (2007) geregelt.
- Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften**
kann im Amt Lubmin in 17509 Seebad Lubmin, Geschwister-Scholl-Weg 15 im Baumli eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Ermächtigungsparagraph

Aufgrund des § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBOu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V, S. 1033), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), und § 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVBl. M-V, S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kröslin vom 08.10.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet nördlich der Feldstraße“ im Ortsteil Kröslin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kröslin vom 06.12.2022. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet nördlich der Feldstraße“ im Ortsteil Kröslin wird nach § 13a BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Die Verfahrensvorschriften richten sich nach § 13a BauGB.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 12.12.2022 bis zum 30.12.2022 erfolgt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.10.2024

Der Bürgermeister

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.10.2024

Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Kröslin hat am 23.05.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.10.2024

Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 19.06.2023 bis zum 19.07.2023 während folgender Zeiten:

montags	von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und
dienstags	von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr und
mittwochs	von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und
donnerstags	von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr - 16:00 Uhr und
freitags	von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 26.05.2023 bis zum 16.06.2023 örtlich bekannt gemacht worden.

Zusätzlich sind die Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 im Internet unter www.amtlubmin.de unter Bekanntmachung einsehbar.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.10.2024

Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.10.2024

Der Bürgermeister

- Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 16 nach Maßgabe der § 215a Absatz 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen. Zu diesem Zweck wurde für den Bebauungsplan Nr. 16 eine Vorprüfung des Einzelfalles i.S. des § 215a Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Kröslin ist auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan Nr. 9 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszuweisen wären. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat mit den Stellungnahmen vom 12.07.2024/17.07.2024 dem vorgelegten Protokoll zur Vorprüfung des Einzelfalles zugestimmt. Der Verzicht auf eine Vorprüfung wurde bestätigt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.10.2024

Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 02.09.2024 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2024

Der Bürgermeister

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.10.2024

Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Kröslin hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden und die zur Vorprüfung des Einzelfalles für den Bebauungsplan Nr. 16 eingegangenen Stellungnahmen am 08.10.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde am 08.10.2024 von der Gemeindevertretung Kröslin als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Kröslin vom 08.10.2024 gebilligt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.10.2024

Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgestellt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.10.2024

Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 08.10.2024 bis zum 08.11.2024 örtlich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 des Kommunalverfassung M-V vom 14.07.2011 (GVBl. M-V, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVBl. M-V, S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9, hingewiesen worden. Zusätzlich sind die Bekanntmachung sowie die Satzungsfassung im Internet unter www.amtlubmin.de unter Baurecht einsehbar.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 ist mit Ablauf des 08.11.2024 in Kraft getreten.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.11.2024

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanV

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

WR	Reines Wohngebiet	§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
----	-------------------	------------------------
- Maß der baulichen Nutzung**

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen**

o	öffentliche Straßenverkehrsfläche (Feldstraße)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
---	--	------------------------------------

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

CEP	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
CEP	Maßnahmenfläche Artenschutz (Strauchpflanzung)	BauGB

- Sonstige Planzeichen**

GFL	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16	§ 9 Abs. 7 BauGB

- Darstellungen ohne Normcharakter**

SS	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
h=5	Höhenangaben über NNH	Zäune
o	angedachte Grundstücksauflage mit Flächenangabe	Vermoßung in Meter
o	zu fälliger Baum	

- Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16**

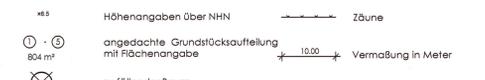
h=1,47	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
h=1,47	Höhenangaben über NNH	Zäune
h=1,47	Gebäudebestand n/der bezeichnet	angrenzende öffentliche Straßen

- Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Kröslin**
angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 16

- STANDORTANGABEN**

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Kröslin
Ortsteil	Kröslin
Gemarkung	Kröslin
Flur	4
Flurstück	24 teilweise und 55

- ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000**



- Satzungsfassung** 08-2024 Hogh Langhoff/Dübner
- Entwurf** 04-2023 Hogh Langhoff
- Planungsphase** Datum Gezeichnet Bearbeitet

- Projekt:** Satzung der Gemeinde Kröslin über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet nördlich der Feldstraße“ im Ortsteil Kröslin

- Planung:** UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Stronachstraße 1a, 17449 Trassenheide
Tel. (03857) 1265-0, Fax (03857) 1265-2
Info@upeg-trassenheide.de

- Projekt Nr.:** 22-22

- UPEG**

- Maßstab:** 1 : 500

- H/B = 675 / 1050 (0,71 m)**

- Allianz**