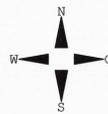
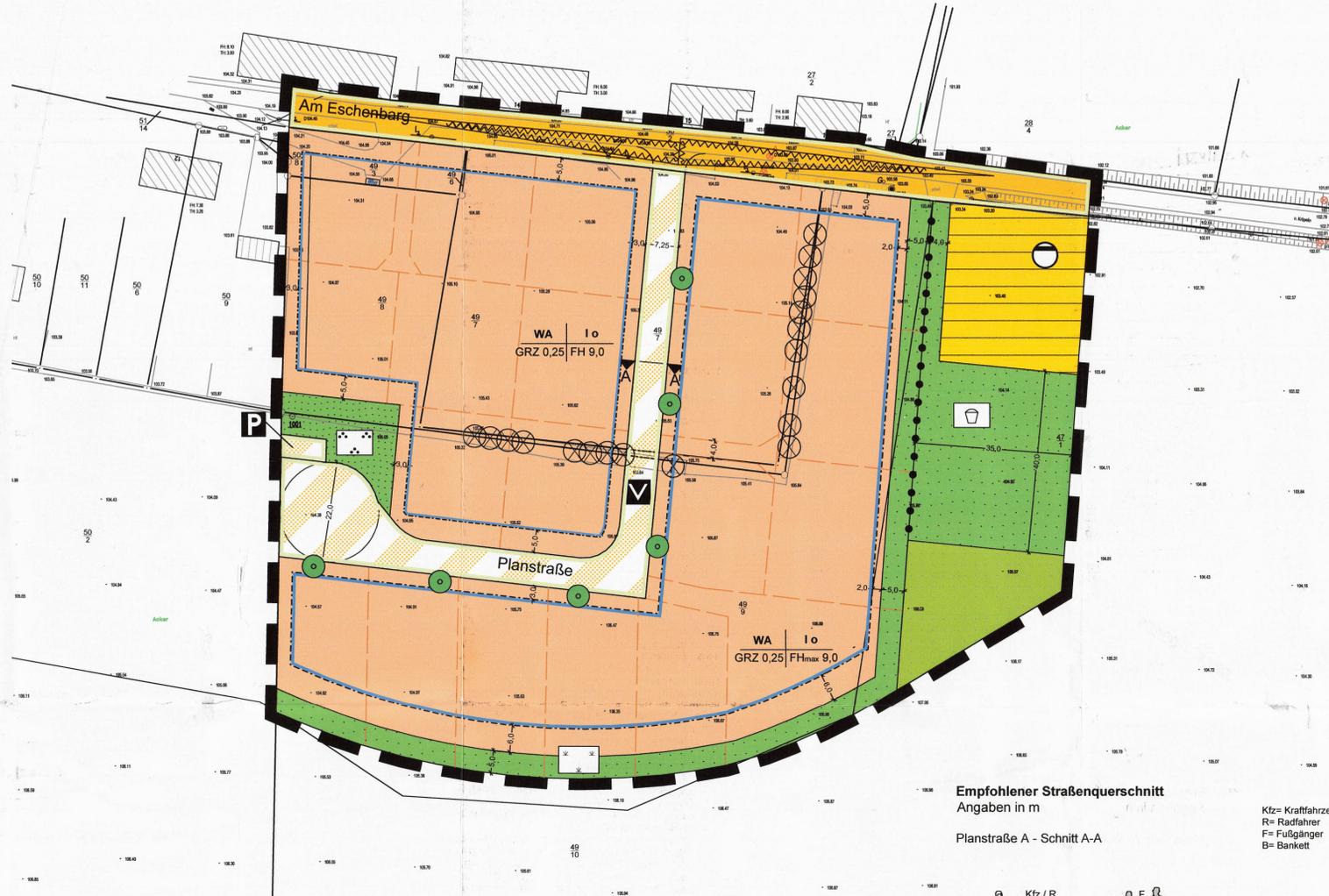


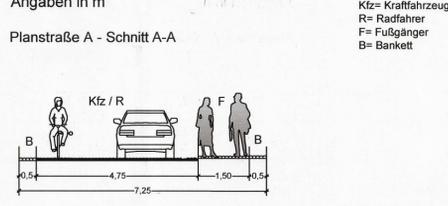
SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Schönbusch"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Empfohlener Straßenquerschnitt



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)**
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH** Firsthöhe als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
 - o** offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNBO)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich
 - P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Flächen für Abwasserbeseitigung - Regenwasser-Rückhaltung und Versickerung, Löschwassersteich
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünflächen
 - Spiel- und Bolzplatz, öffentlich

- Parkanlage, öffentlich**
- Hausgarten, privat**
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 - Fläche für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 49/4** Flurstücknummern
 - 102.10** vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
 - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - 5.0** Bemaßung in m
 - Straßenquerschnitt
 - Bäume künftig fortfallend

Hinweise

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Flurstücks 68, der Flur 1, Gemarkung Kröpelin eine Fläche von 1.544 m² Grünland zu extensivieren. Die Fläche wird bereits als Grünland genutzt. Zur Umsetzung der Maßnahme ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen, so dass ein Nahrungshabitat für die lokale Storchpopulation entwickelt wird. Zum Erhalt des Extensivgrünlandes, ist eine einmal jährlich stattfindende Mahd durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kröpelin und dem Erschließungsträger gesichert.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschutts verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls gilt die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro, Stand: 2015; Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; eigene Erhebungen

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist im Wesentlichen die Verschiebung der im Ursprungsplan festgesetzten Planstraße in Richtung Westen sowie die Änderung der Baugrenzen im östlichen Plangebiet. Die südlich festgesetzte Heckenpflanzung wird in Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" umgewidmet. Der Spielplatz wird in Richtung Westen verlegt. Im östlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet und die Fläche für die Abwasserbeseitigung angepasst. Alle übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung für den westlichen Plangebietsteil zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grüngestaltung sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben bestehen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Kröpelin vom 03.12.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Schönbusch", umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 47/1 (teilw.) 49/3, 49/6, 49/7, 49/8 und 49/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Jennewitz, gelegen am östlichen Ortsrand von Jennewitz, südlich der Straße "Am Eschenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 14, 16, 18 BauNVO)**
 - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Im Satzungsgebiet ist eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m zulässig. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugerechneten Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB) und Parkplätze zulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.
- Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**
 - Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraße ist mit Schwedischer Mehlbeere (*Sorbus intermedia*, Brouwers) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu erfüllen. Es sind offene Baumscheiben für Baumstandorte in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden.
 - Innerhalb der Baugebiete ist je Baugrundstück mindestens 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste (Pkt. 3.3) mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Pflanzliste Sträucher und Bäume:
 - Sträucher (Baumschulware, 3x verschult): Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnliche Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Hundsröse (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).
 - Bäume (Hochstamm, 3x verschult): Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Walnuß (*Juglans regia*), Apfel (*Malus* in Sorten), Kirsche (*Prunus* in Sorten), Birne (*Pyrus* in Sorten), Pflaume (*Prunus* in Sorten).
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Spielplatz sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*, Stammumfang 12-14 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Grüngestaltung des Spielplatzes sowie der unmittelbaren Umgebung dürfen keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern, Früchten oder mit anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden. Mindestens 30 % der Parkanlage sind als Gehölzfläche mit Heistern und Sträuchern heimischer Arten und Qualität gemäß der Pflanzliste in Punkt 3.3 in Verband 1,5 x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Gehölzeseitigung bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (1. Oktober bis 29. Februar) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
 - Bei den Erdbarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)**
 - Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichteten Blecheindeckungen zulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder glasierten Dachmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbrenner ist nicht zulässig.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blockdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.02.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.07.2015 bis zum 04.09.2015 erfolgt.
Stadt Kröpelin, den 20.1.2016 (Siegel) 1.1.11 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 08.07.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Kröpelin, den 20.12.01 (Siegel) 1.1.11 Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 03.08.2015 bis zum 04.09.2015 im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.07.2015 bis zum 04.09.2015 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 15.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Stadt Kröpelin, den 20.1.2016 (Siegel) 1.1.11 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am 03.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Kröpelin, den 20.1.2016 (Siegel) 1.1.11 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, den 23.01.2016 (Siegel) Ort best. Vermesser
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 03.12.2015 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.12.2015 gebilligt.
Stadt Kröpelin, den 20.1.2016 (Siegel) 1.1.11 Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Kröpelin, den 26.1.2016 (Siegel) 1.1.11 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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 an den Bekanntmachungstafeln vom 21.12.15 bis zum 25.1.16 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Einreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist mit Ablauf des 25.1.2016 kraft getreten.
Stadt Kröpelin, den 26.1.2016 (Siegel) 1.1.11 Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Quelle: Topographische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2015

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Schönbusch"
umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 47/1 (teilw.) 49/3, 49/6, 49/7, 49/8 und 49/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Jennewitz, gelegen am östlichen Ortsrand von Jennewitz, südlich der Straße "Am Eschenberg"

Original SATZUNGSBESCHLUSS Original

03.12.2015

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Martin Hoffmann
Dir. Olaf Lorenz
Lorenz & Lorenz
Tel. 03841 470 0400
Fax 03841 470 0404
www.spr-planer.de