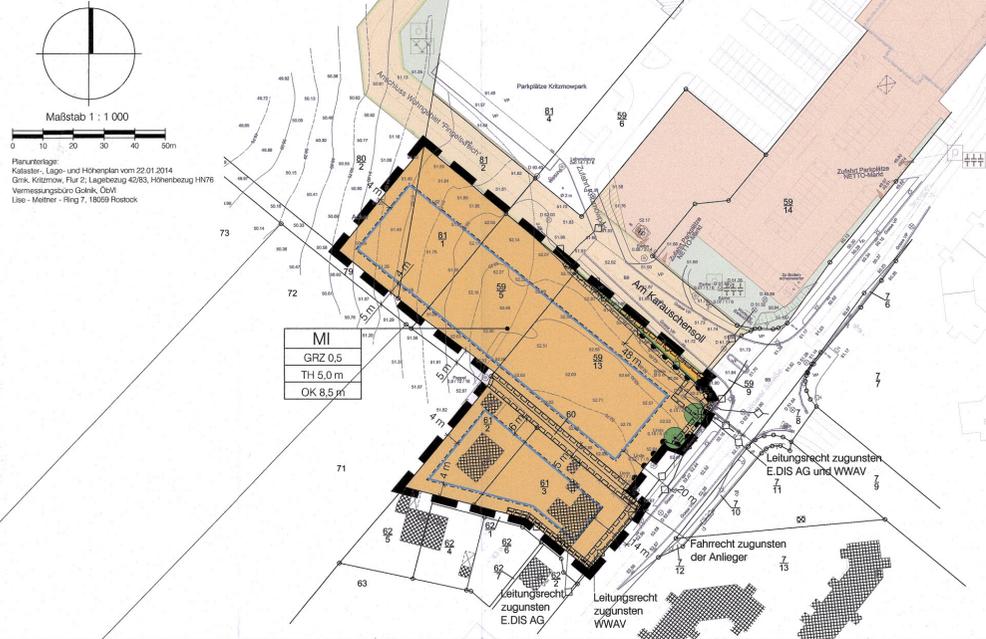


# SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "MISCHGEBIET AM KARAUSCHENSOLL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzmow vom 10.03.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet "Mischgebiet am Karauschensoll" in Kritzmow zwischen der Straße Am Karauschensoll und den Wohngrundstücken Satower Straße 43, 43a-c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### VERFAHRENSVERMERKE

- (aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB)
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am 19.03.2014 erfolgt. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
  - Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 09.04.2014 bis zum 16.04.2014 im Amt Warnow West während der Dienst- und Öffnungszeiten gem. § 13a (3) BauGB unterrichten und zu der Planung äußern. Die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung sowie ist ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am 19.03.2014 erfolgt.
  - Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a (2) BauGB abgesehen.
  - Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.05.2014 bis zum 16.06.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am 30.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.05.14, 26.09.14 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 08.10.14 bis zum 07.11.14 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am 17.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass 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.
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.14, 10.03.15 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.03.15 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.03.15 gebilligt.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauzeichnungsverordnung 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) sowie die Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
<b>Höhe baulicher Anlagen</b>		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Bemessungshöhe 53,00 m ü. HN76	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Bemessungshöhe 53,00 m ü. HN76	
<b>BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)		
Baugrenze		
<b>VERKEHR</b>		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten		
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
vorhandene unterirdische Haupt- bzw. -entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
<b>NACHRICHTLICH</b>		
Festsetzungen der B-Pläne Nr. 15, 18 (blau hinterlegt)		

### TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 18 BauNVO
    - Für das Mischgebiet (MI) gelten die Zulässigkeitsvorschriften der §§ 6, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Vergnügungsstätten unzulässig sind. (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)
    - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau 53,00 m im Bezugssystem HN 76.  
Die festgesetzte Bauhöhe darf für die Unterbringung von Werbeanlagen nicht überschritten werden.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Garagen und ebenerdige Pkw-Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) allgemein zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
    - Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sowie Standplätze für Abfallbehälter, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. (§§ 14 (1), 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Auf allen Flächen, die nicht überbaut oder für notwendige Flächenbefestigungen versiegelt werden, ist nach tiefgründiger Lockerung eine durchwurzelbare Bodenzone aus Oberboden-substrat herzustellen und eine Rasensaat oder einer Bepflanzung aus niedrig wachsenden Sträuchern anzulegen.
- HINWEISE:**
- A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG i.V.m. die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.
- B Das Planglied liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG bzw. § 49 (1) WHG anzuzeigen. Grundwasserbenutzungen bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Kritzmow, 09.04.2015  
Kaiser  
Bürgermeister

Restock, 26.03.2015  
Golnik  
ObVI

Kritzmow, 09.04.2015  
Kaiser  
Bürgermeister

Kritzmow, 17.06.2015  
Kaiser  
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Kritzmow  
Landkreis Rostock  
über den Bebauungsplan Nr. 20  
"Mischgebiet am Karauschensoll"  
in Kritzmow zwischen der Straße Am Karauschensoll  
und den Wohngrundstücken Satower Straße 43, 43a - c

