

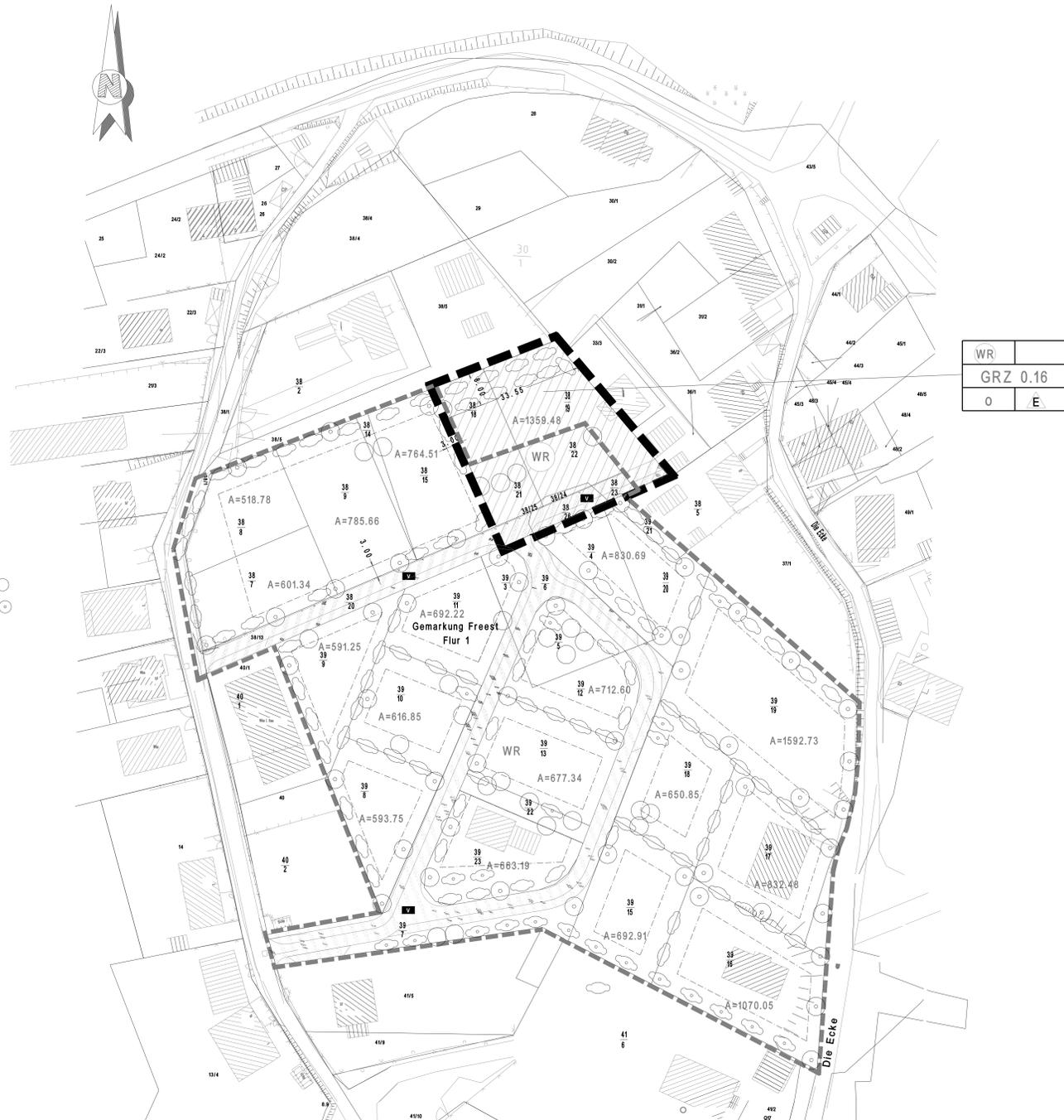
Satzung der Gemeinde Kröslin über die 3. Änderung und 1.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.7 "Die Ecke" für das Gebiet nördlich der Dorfstraße und westlich des Hafens in Freest der Gemeinde Kröslin

Landkreis Vorpommern Greifswald, Gemeinde Kröslin, Gemarkung Freest, Flur 1, Flurstücke 38/18, 38/19, 38/21 bis 38/26

Präambel: Nach §10 i.V.m. §13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) m.W.v. 21.06.2013 sowie §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl.M-V S.102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl.M-V S.323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kröslin vom 10.12.2013 folgende Satzung über die 3.Änderung und die 1.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.7 "Freest-Die Ecke" für das Gebiet nördlich der Dorfstraße und westlich des Hafens in Freest der Gemeinde Kröslin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Zeichnerische Festsetzungen
Maßstab 1 : 500



WR	
GRZ 0.16	
O	E

Text (Teil B) Textliche Festsetzungen

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen im Textteil B zur Ursprungssatzung werden mit Unterstrich gekennzeichnet.

1.1 Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 3 und 23 Bau NVO)

- a) Reine Wohngebiete
Im Reinen Wohngebiet ist ein Wohnhaus und ausnahmsweise ein Gästehaus (Ferienhaus) zulässig.
- b) Baugrenzen
Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen die Baugrenze um höchstens 1,0m überschreiten. Allseitig umlaufende Auskragungen, mit Ausnahme von Dachüberständen, sind unzulässig.

1.2 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- a) Verkehrsflächen
Für die befestigten Flächen der Zufahrten und Stellplätze sind nur verkehrsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit Rasefuge, Kleinsteinpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu verwenden.
- b) Oberboden
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, so dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen sind in Mieten mit einer maximalen Höhe von 15,0m anzulegen und mit einer Leguminosenart zu bepflanzen. Die Lagerung hat im Gelände des Geltungsbereiches zu erfolgen. Der Oberboden ist vor der Wiederverwendung mit Kompost aufzuarbeiten.
- c) Grundstücksentwässerung
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist vollständig auf diesem zu versickern.

1.3 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Je 150 qm begrünter Fläche ist mindestens ein Baum aus Punkt 3.1.1 bis 3.1.3 zu pflanzen. Bei Pflanzboob von 2 und mehr Bäumen ist mind. ein Baum aus Punkt 3.1.1 zu wählen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Strauchpflanzungen von min. 2,5m Breite anzulegen. Hierfür sind Sträucher aus Punkt 3.1.4 zu verwenden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern)

2.1 Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

- a) Fassaden
Als Fassadenmaterial der Wohnhäuser sind nur verputzte, mit hellen Pastelltönen versehene Mauerflächen, helle Strukturputze zulässig. Filigran ausgeführte dekorative Elemente können in deutlich abweichendem Farbton gestrichen werden. Die Gestaltung der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist in Farben und Material an die Gebäudegestaltung anzupassen. Garagen, Carports, Pergolen sowie Hauswände mit einem Fensteranteil von unter 20% der Wandfläche, sind mit Kletterpflanzen aus Punkt 3.1.5 zu begrünen.

b) Wintergärten und Glasveranden

- Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind zulässig.

2.1.1 Dachform, neigung und -gestaltung

- a) Dachform
Die Dächer sind als Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Flachdach mit extensiver Begrünung auszuführen. Das Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 0,5m Breite in ortsbäuhlicher Holzbaueise auszuführen. Für Nebengebäude und Anbauten sind Pult- und Flachdach mit extensiver Begrünung zulässig. Die Firstrichtung verläuft in Gebäuelängsrichtung. Auf Dachflächen sind Gauben und Dachflächenfenster zugelassen.

b) Dachneigung

- Die Dachneigung beträgt für Haupt-, Nebengebäude und Garagen max. 48° und minimal Flachdach mit extensiver Dachbegrünung.

c) Dachgestaltung

- Für die Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine, Farbe anthrazit und rot, zulässig. Schieferdächer sind ebenfalls zulässig. Erker und Vordächer sind auch als Holz/Glaskonstruktion zulässig. Flachdächer können als Gründächer mit extensiver Begrünung gestaltet werden.

2.2 Außenantennen

- Parabolantennen sind nur auf der der Straßenfront abgewandten Seite zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen oder mit regionalen Gehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierfür sind Arten entsprechend Punkt 3.1.4 zu verwenden.

2.4 Einfriedigungen

- Als Einfriedigungen der Baugrundstücke sind geschnittene Hecken und Holzlattenzäune, max. Höhe 1,20m, zulässig. Hierfür sind Arten entsprechend Punkt 3.1.4 zu verwenden.

RECHTSGRUNDLAGEN
DAS BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER NEUFASSUNG VOM 23.09.2004, ZULETZT GEÄNDERT 11.06.2013
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004, ZULETZT GEÄNDERT 11.06.2013
DIE PLANZEICHNERORDNUNG (PLANZO) VOM 18.10.90, ZULETZT GEÄNDERT AM 22.07.2013
DAS BUNDESMATERIALSCHUTZGESETZ (BIMTSCHG) IN DER FASSUNG VOM 07.08.2013
DIE LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBAUO M-V) IN DER FASSUNG VOM 18.04.2006
DAS GESETZ ÜBER DIE RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (LANDESPLANUNGSGES. LPLG) VOM 05.05.1994, ZULETZT GEÄNDERT 20.05.2011
VERFAHRENSVERMERKE

1. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT IN DER SITZUNG AM 20.02.2012 DIE 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7 DER GEMEINDE KRÖSLIN "FREEST-DIE ECKE" MIT ERGÄNZUNG GEM §2 ABS.1 BAUGB BESCHLOSSEN. DER AUSSTELLUNGSBEREICH ZUR 3.ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG DES PLANES NR.7 WURDE IN DER ZEIT VOM 30.03.2012 BIS 17.04.2012 ORTSÖFFENTLICH PER AUSHAANG AN DEN BEKANNTMACHUNGSTAFELN BEKANNT GEMACHT (§3 ABS.2 BAUGB)

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

2. DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEM §17 ABS.1 LPLG M-V BETEILIGT WORDEN.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

3. VON EINER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS.1 BAUGB WURDE DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG ABSTAND GENOMMEN.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

4. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 17.08.2013 DEN ENTWURF ZUR 3.ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7 MIT PLANZEICHNUNG (TEIL A), TEXT (TEIL B) UND BEGRÜNDUNG, MIT PLANSTAND 27.08.2013 BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

5. DEN ENTWURF DER 3.ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND TEXT (TEIL B), MIT PLANSTAND 27.08.2013, SOWIE DIE BEGRÜNDUNG, HABEN IN DER ZEIT VOM 17.10.2013 BIS 18.11.2013 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN: DI-FR 9.00-12.00 UHR; DI 13.00 - 18.00 UHR; DO 13.00-16.00 UHR NACH §3 ABS.2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS STELLUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

6. MIT SCHREIBEN VOM 02.10.2013 WURDEN DIE VON DER PLANUNG BERECHTEN BEHÖRDEN, SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE UND NACHBARGEMEINDEN - INESGEMT 13 BEHÖRDEN - AN DER BAULEITPLANUNG BETEILIGT VON DEN BEHÖRDEN BZW. TÖB HABEN 10 EINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN, DIE IN DIE VORLIEGENDE AUSARBEITUNG EINBEARBEITET WURDEN.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

3. Hinweise
Notwendigkeit der 3. Änderung und 1. Ergänzung des Nr.7 des B-Planes Nr.7 "Die Ecke" für das Gebiet nördl. der Dorfstraße und westlich des Hafens in Freest der Gemeinde Kröslin.
Am 06.12.2011 hat die Gemeindevertretung folgende Änderung des B-Planes Nr. 7 beschlossen: 1. Der Weg wird geradlinig auf das Grundstück 33/3 zugeführt.
2. Die Festsetzung einer Teilfläche als Spielplatz wird aufgehoben.
3. Die Flurstücke 38/18 und 38/19 sollen in den B-Plan aufgenommen werden.
4. Die Ergänzungsfäche und die Flächen des Spielplatzes/der Straße sollen als Grünfläche genutzt werden. Die gründerischen Belange werden positiv beeinflusst.

3.1 Denkmalschutz
Gemäß §7 Abs.1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchzuführen, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege schriftl. und verbindl. anzuzeigen. Wenn während der erdarbeiten Bodenteile (Urmaschinen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreue, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insb. Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs.1 u.2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V unverzögl. der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflicht. erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

3.2 Pflanzliste - Gehölze

3.2.1 Bäume 1. Ordnung

- Acer platanoides Spitzahorn
Betula pendula Sandweide
Pinus sylvestris Gemeine Kiefer
Quercus robur Stieleiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde

3.2.2 Bäume 2. Ordnung

- Sarbus arfa Mehlebeere
Sarcus aucuparia Eberesche

3.2.3 Obstbäume

- Malus domestica Kulturapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus domestica Pfirsich
Prunus communis Birne

3.2.4 Sträucher

- Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Euroonyx europaea Pfaffenbutcher
Genista sagittalis Flügelfinster
Genista tinctoria Färbeginster
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt
Ranunculus acris Heckenraute
Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum lantana Weißer Schneeball

3.2.5 Klettergehölze

- Hedera in Arten und Sorten
Clematis in Arten und Sorten
Lonicera in Arten und Sorten
Parthenocissus in Arten und Sorten
Kletterrosen

3.3 Vorhandenes Gewerbe

An der südlichen Grenze des B-Plangebietes befindet sich eine historische und denkmalgeschützte Fischräucherei, die betriebsbedingt zeitweise Rauchmissionen verursacht. Gemäß Immissionsgutachten vom August 1998 wird in 2,4 Prozent aller Jahresstunden der Geruchsschwellenwert von 1 GE/Kubikmeter überschritten. Dies kann individuell unterschiedlich stark empfunden werden.

3.4 Anlagen

Anlage 1: Eingriffs- Ausgleichsbilanz Bauvorhaben "Die Ecke" Nr.4 vom Februar 1997
Anlage 2: Kurzbericht über Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Deponie Freest.
Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme zur geruchsimmission der Fischräucherei Thurow in Freest.

MIT SCHREIBEN VOM 17.10.13 WURDEN ERNEUT 2 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE GEM §4 ABS.2 BAUGB BETEILIGT.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

7. DIE VORBERACHTETEN BEDEUTEN UND ANHÄNGEN DES BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE WURDEN AM 10.12.13 GERÜFT UND BESCHLOSSEN. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

8. DIE 3.ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG DER BEBAUUNGSPLANES NR.7 DER GEMEINDE KRÖSLIN "FREEST-DIE ECKE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) MIT PLANSTAND 25.11.2013 WURDE AM 10.12.2013 VON DEN GEMEINDEVERTETERN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG WURDE GEBILDET (10/04/09).

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

9. DER KATASTERMÄßIGE BESTAND AM WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHENIGT. HINSEHLICH DER LAGERRECHTEN DARSTELLUNG DER DREHZUNKEL GILT DER VORERH. DASS BEI DER PRÜFUNG NUR ÜBER BEFOLGTE, DA DIE RECHTSVERHÄLTNISSE FLURKARTE IM MAßSTAB 1 : 3000 (MIT BEIBLATT 1 : 2000) VORLIEGT. REGRESSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT ABGELEITET WERDEN.

ANKLAM, DEN Kataster- und Vermessungsamt (STEMPEL)

10. MIT SCHREIBEN DES LANDKREISES VORPOMMERN-GREIFSWALD VOM WURDE BESTÄTIGT, DASS BEI DER PRÜFUNG DER UNTERLAGEN KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN FESTGESTELLT WURDE.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

11. DIE 3.ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7 "DIE ECKE" WIRD HIERNIT AUSGEFERTIGT.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

12. DIE SATZUNG ÜBER DIE 3.ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG DES B-PLANES NR.7 "DIE ECKE" FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER DORFSTRASSE UND WESTLICH DES HAFENS IN FREEST DER GEMEINDE KRÖSLIN SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDEM ANWESENDEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN UNKALT AUSGANGT ZU ERHALTEN IST, SIND DURCH AUSHAANG VOM BIS ÖRTSÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNGSFRIST IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§14 ABS.2 BAUGB) UND WEITER AUF FÄHIGKEIT UND ZULÄSSIGKEIT VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN (§4 BAUGB) UND AUF DIE BESTIMMUNGEN DES §5 ABS.5 KOMMUNALVERFASSUNG M-V VOM 13.07.2011 (GVBl.M-V S.777) HINGEWIESEN WORDEN.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

DIE SATZUNG IST MIT LAUF DER IN KRAFT GETRETEN.

KRÖSLIN, DEN BÜRGERMEISTER (STEMPEL)

ZEICHENERKLÄRUNG (Festsetzungen gem. PlanzV 90)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. der BauNVO)
Reine Wohngebiete - WR (§3 BauNVO, Ziffer 1.1.2 PlanZVO)  WR

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO, ziffer 2.5 PlanZVO)  GRZ 0.16

Bauweise, Baugrenzen (§§ Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. der BauNVO)  O

offene Bauweise (§ 22 BauNVO, Ziffer 3.1 PlanZVO)  O

Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO, Ziffer 3.1.1 PlanZVO)  E

Baugrenze (§ 23 BauNVO, Ziffer 3.5 PlanZVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB i.V.m. der BauNVO)  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ziffer 6.3 PlanZVO) 

Straßenbegrenzungslinie (Ziffer 6.2 PlanZVO) 

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ziffer 6.3 PlanZVO) 

Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich  ZV

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer 15.2 PlanZVO) 

Erhaltung Bäume 

Anpflanzung Bäume 

Erhaltung Strauch 

Anpflanzung Sträucher 

Sonstige Planzeichnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs.7 BauGB, Ziffer 15.13 PlanZVO) (ursprüngl. Geltungsbereich) 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs.7 BauGB, Ziffer 15.13 PlanZVO) 3.Änderung-1.Ergänzung 

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1/6 BauGB, Ziffer 15.8 PlanZVO) 

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen 

vorhandene Gebäude 

vorhandene Nebengebäude 

vorhandene Einfriedigungen 

vorhandene Straßen 

Flurstücksnummern 

vorhandene Flurstücksgrenze 

Geländehöhe  3.33



1	25.11.2013	Grünfläche kompakt (8.00x33.55m)	Schneider
INDEX	Datum	Art der Änderung	Name

INGENIEURBÜRO HARTMANN
Seeweg 3 14548 Schwielowsee tel: 033209/21014 fax: 033209/21015

Entwurf Auftraggeber: Gemeinde Kröslin

Projekt-Nr.:
Blatt-Nr.:
Maßstab: 1 : 500
Datum: 11/2013
Bearbeitung:

Objekt: **3.Änderung und 1.Ergänzung**
Zeichnung: **Bebauungsplan Nr. 7 "Die Ecke"**