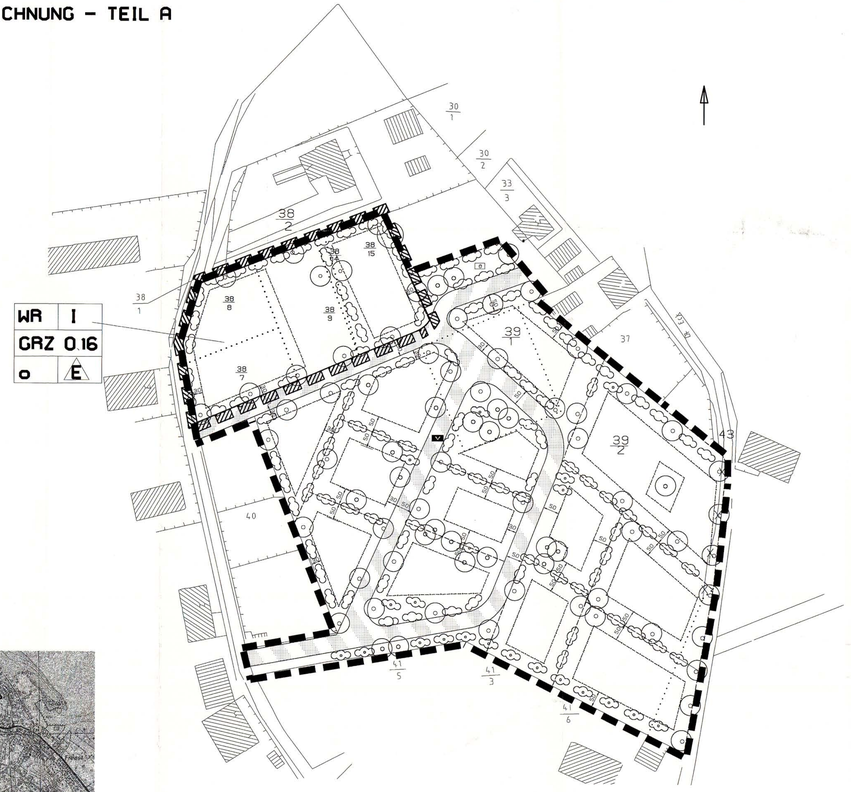
SATZUNG ÜBER DIE ERSTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7 "FREEST – DIE ECKE"

SATZUNG ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 FÜR DAS GEBIET "FREEST – DIE ECKE" IN DER GEMARKUNG FREEST, FLUR 1, FLURSTÜCKE 39/1, 39/2, 38/6 UND 43 TEILWEISE

AUFGRUND DES PAR.10 BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANTMACHUNG VOM 27.08.97 (BGBL.I S.2141), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 23.7.2002 (BGBL.I S.2850) IN VERBINDUNG MIT DEM PAR. 233 ALLGEMEINE ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN UND DEM PAR. 243 ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS MAßNAHMENGESETZ ZUM BAUGB UND DAS BUNDESNATURSCHUTZGESETZ DES BAUGESETZBUCHS IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 25.03.2002 SOWIE NACH PAR.86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN IN DER FASSUNG V. 06.05.98, ZULETZT GEÄNDERT AM 14.08.2002, WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 29.04.2004 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "FREEST – DIE ECKE", IN DER GEMEINDE KRÖSLIN, LANDKREIS OSTVORPOMMERN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

PLANZEICHNUNG – TEIL A



ÜBERSICHTSPLAN FREEST

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – TEIL B

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen
(Par.9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, Par. 3 und 23 BauNVO)

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. Ausnahmsweise zulässig sind Auskragungen, mit Ausnahme von Dachüberständen, sind unzulässig.

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

a) Verkehrsflächen
Für die befestigten Flächen der Zufahrten und Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Kleinsteinpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu verwenden.

b) Oberboden
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, so dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen sind in Mieten mit einer maximalen Höhe von 1,50 m 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
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Je 150qm begrünter Fläche ist mindestens ein Baum aus Punkt 3.1.1 bis 3.1.3 zu pflanzen. Bei Pflanzgebot von 2 und mehr Bäumen, ist mind. 1 Baum aus Punkt 3.1.1 zu wählen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Strauchpflanzungen von min. 2,5 m Breite anzulegen. Hierfür sind Sträucher aus Punkt 3.1.4 zu verwenden.

2. BAUORDNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(Par.9 Abs.4, i.V. mit 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 abweichenden 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 unter 20 % der Wandfläche, sind mit Kletterpflanzen aus Punkt 3.1.5 zu begrünen.

b) Wintergarten und Glasveranden
Reisets verglaste Wintergarten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind zulässig.

2.1.1 Dachform, -neigung und -gestaltung

a) Dachform
Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach auszuführen.
Der Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 0,5 m Breite in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Für Nebengebäude und Anbauten sind Pultdächer zulässig.
Die Firstrichtung verläuft in Gebäudelängsrichtung.
Auf Dachflächen sind Gauben und Dachflächenfenster zugelassen.

b) Dachneigung
Die Dachneigung beträgt für Haupt-, Nebengebäude und Garagen maximal 48 Grad.

c) Dachgestaltung
Für die Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine, Farbe anthrazit und bordeaux, zulässig. Schilfdächer sind ebenfalls zulässig. Erker und Vordächer sind auch als Holz/Glaskonstruktion zulässig.

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 Einfriedungen

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

3. HINWEISE

3.1 Pflanzliste – Gehölze

Vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, sind unverzüglich der UDB anzuzeigen. Die Fundstelle ist mind. 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen.

3.1 Pflanzliste – Gehölze

3.1.1 Bäume 1. Ordnung

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

3.1.2 Bäume 2. Ordnung

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

3.1.3 Obstbäume

Malus domesticus	Kulturapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus communis	Birne

3.1.4 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista sagittalis	Flügelginster
Genista tinctoria	Färberginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnus lotenta	Wolliger Schneeball

3.1.5 Klettergehölze

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

3.2 Vorhandenes Gewerbe

An der südlichen Grenze des B-Plangebietes befindet sich eine historische und denkmalgeschützte Fischräucherei, die betriebsbedingt zeitweise Rauchimissionen verursacht.
Gemäß Immissionsgutachten von August 1998 wird in 2,42 Prozent aller Jahresstunden der Geruchsschwellenwert von 1 GE/Kubikmeter überschritten. Dies kann individuell unterschiedlich stark empfunden werden.

3.3 Anlagen

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanz Bauvorhaben "Die Ecke" von Februar 1997

Anlage 2: Kurzbericht über Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Deponie Freest

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimission der Fischräucherei Thurow in Freest

RECHTSGRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.97

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.9 0

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVBO) VOM 18.12.90

DAS BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG von 25.03.2002

DIE LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBAUO M-V) IN DER FASSUNG VOM 06.05.98, LETZTE ÄNDERUNG VOM 14.08.2002

DAS GESETZ ÜBER DIE RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (LANDESPLANUNGSGESETZ – LPLG) VOM 31.03.92

Planverfahren

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT IN DEN SITZUNG AM 26.1.04 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 DER GEMEINDE KRÖSLIN, "FREEST – DIE ECKE" BESCHLOSSEN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE IN DER ZEIT VOM 09.02.04 BIS 10.03.2004 IMTLICHEN BEKANNTGEMACHT (2 ABS. 1 BAUGB).
KRÖSLIN, DEN 29.01.2004 BÜRGERMEISTER
(STEMPEL)

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 26.01.04 DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7 MIT TEXTTEIL UND BEGRÜNDUNG, MIT PLANSTAND 22.01.04, ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.
KRÖSLIN , DEN 29.01.2004 BÜRGERMEISTER
(STEMPEL)

DER ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXTTEIL (TEIL B), MIT PLANSTAND 22.01.04, SOWIE DER BEGRÜNDUNG WURDEN IN DER ZEIT VOM 23.02.04 BIS 01.04.04 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE IM AMTLICHEN ANZEIGER, DRSS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, VOM 07.02.04 BIS 23.02.2004 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN (3 ABS 2 BAUGB).
KRÖSLIN, DEN 29.01.2004 BÜRGERMEISTER
(STEMPEL)

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 30.01.04 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN (4 ABS. 1 BAUGB).
KRÖSLIN, DEN 29.01.2004 BÜRGERMEISTER
(STEMPEL)

DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN AM 22.2.2004 GEPRÜFT UND ABGEWOGEN. DRS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.
KRÖSLIN, DEN 29.01.2004 BÜRGERMEISTER
(STEMPEL)

DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 DER GEMEINDE KRÖSLIN, ORTSTEIL FREEST, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXTTEIL (TEIL B), MIT PLANSTAND 22.01.04, WURDE AM 28.1.04 VON DEN GEMEINDEVERTRETERN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG WURDE GEBILLIGT (10 BAUGB).
KRÖSLIN, DEN 29.01.2004 BÜRGERMEISTER
(STEMPEL)

DER KATASTERMÄßIGE BESTAND AM 09.01.04 WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHEINIGT. HINSICHTLICH DER LAGEGERICHTIGEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE GILT DER VORBEHALT, DRSS EINE PRÜFUNG NUM GRÖßERE, DR DIE RECHTSVERBINDLICHE FLURKARTE IM MSTAB 1:1000 (MIT BEIBLATT 1:5000) VORLIEGT. REGRESSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT ABGELEITET WERDEN.
KRÖSLIN, DEN 09.01.04
(STEMPEL)
Kva.
Katasteramt

MIT SCHREIBEN DES LANDKREISES OSTVORPOMMERN VOM ——— WURDE BESTÄTIGT, DRSS BEI DER PRÜFUNG DER UNTERLAGEN KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN FESTGESTELLT WURDE.
KRÖSLIN, DEN ———
(STEMPEL)
BÜRGERMEISTER

DIE AUFLAGEN WURDEN ERFÜLLT.
KRÖSLIN, DEN ———
(STEMPEL)
BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN NR.7 "FREEST – DIE ECKE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DER BEGRÜNDUNG, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
KRÖSLIN, DEN 07.05.2004
(STEMPEL)
BÜRGERMEISTER

Der Satzungsbeschluß
über die Erste Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deb Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 01.02.2004 bis 17.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden (Para 2 BauGB).

DIE SATZUNG IST AM 19.04.04 IN KRAFT GETRETEN.
KRÖSLIN, DEN 20.03.2004
(STEMPEL)
BÜRGERMEISTER

ZEICHENERKLÄRUNG (Festsetzungen gem. PlanzV 90)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

Reine Wohngebiete – WR (Par. 3 BauNVO, Ziffer 1.1.2 PlanzV90)	WR
Grundflächenzahl (Par. 16 BauNVO, Ziffer 2.5 PlanzV90)	GRZ 0.16
Zahl der Vollgeschosse (Par.16 BauNVO, Ziffer 2.7 PlanzV90)	I

Bauweise, Baugrenzen
(Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. der BauNVO)

offene Bauweise (Par. 22 BauNVO, Ziffer 3.1 PlanzV90)	o
nur Einzelhäuser zulässig (Par.22 BauNVO, Ziffer 3.1.1 PlanzV90)	E
Baugrenze (Par.23 BauNVO, Ziffer 3.5 PlanzV90)	————

Verkehrsflächen
(Par.9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB i.V.m. der BauNVO)

Straßenbegrenzungslinie (Ziffer 6.2. PlanzV0)	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ziffer 6.9. PlanzV0)	
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	V

Grünflächen
(Par.9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen (Ziffer 9. PlanzV0)

Zweckbestimmung: Spielplatz	S

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Par.9 Abs.1 Nr.20,25b und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
(Ziffer 13.2. PlanzV0)

Erhaltung	Bäume	
	Sträucher	
Anpflanzungen	Bäume	
	Sträucher	

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (Par.9 Abs.7 BauGB, Ziffer 15.13 PlanzV90)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes (Par.9 Abs.7 BauGB, Ziffer 15.13 PlanzV90)	

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

vorhandene Gebäude	
vorhandene Nebengebäude	
vorhandene Einfriedungen	
vorhandene Straßen	
Flurstücksnummern	102 / 9
vorhandene Flurstücksgrenze	
wegfallende Flurstücksgrenzen	

Darstellung ohne Normcharakter

geplante Grundstücksgrenze	————

INGENIEURBÜRO HARTMANN
KURZWEG 1A 14548 FERCH TEL. 033209/761-0 FAX 033209/72031

ENTWURF	AUFTRAGGEBER:
Projekt-Nr.:	Gemeinde Kröslin
Blatt-Nr.: 1	OBJEKT:
Maßstab: 1:750	FREEST – DIE ECKE
Datum: 22.01.2004	ZEICHNUNG:
Bearbeitung: U.Hartmann	1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7