

# SATZUNG ÜBER DIE ZWEITE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 7 "FREEST - DIE ECKE"

IN DER GEMÄRKUNG FREEST, FLUR 1, FLURSTÜCKE 39/1(neu 39/3bis 39/6), 39/2(neu 39/7 bis 39/23), 38/7, 38/8, 38/9, 38/14, 38/15 und 43 TEILWEISE

**Präambel**  
AUFGRUND DES PAR 10 und 13 BAUGESETZBUCH IN DER NEUFASSUNG VOM 23.09.2004 (BOBL I S 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 4 DES GESTZES ZUR NEUREGELUNG DES WASSERRECHTES VOM 31.07.2009 (BOBL I S 2595) UND DAS BUNDENATURSCHUTZGESETZ DES BAUGESETZBUCHS IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 29.07.2009 SOWIE NACH PAR 86 DER LANDESBBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN IN DER FASSUNG V. 18.04.2006, WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM ... UND MIT GENEHMIGUNG DER HOHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE **2. ÄNDERUNG** DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 7 "FREEST - DIE ECKE", IN DER GEMEINDE KROSLIN, LANDKREIS OSTVOR-POMMERN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN

## PLANZEICHNUNG - TEIL A



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

### 10 PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 11 Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen (Par 9 Abs 1 Nr 1 BauVO, Par 3 und 23 BauVO)
- 12 Maßnahmen zum Schutz von Natur (Par 9 Abs 1 Nr 20 BauVO)
- 13 Maßnahmen zum Schutz von Natur (Par 9 Abs 1 Nr 25 und Abs 6 BauVO)

### 2 BAURUNDRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Par 9 Abs 4 BauVO, § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern)

- 21 Außen Gestalt der baulichen Anlagen
- 22 Außenanlagen
- 23 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- 24 Einfriedungen

### RECHTSGRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER NEUFASSUNG VOM 23.09.2004, ZULETZT GEÄNDERT 31.07.2009  
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BaunVO) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004, ZULETZT GEÄNDERT 22.04.1993  
DIE PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG (PlanzVO) VOM 18.12.90  
DAS BUNDENATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) IN DER FASSUNG VOM 29.07.2009  
DIE LANDESBBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBauO M-V) IN DER FASSUNG VOM 18.04.2006  
DAS GESETZ ÜBER DIE RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (Landesplanungs-Gesetz - LPlG) VOM 05.05.1998, ZULETZT GEÄNDERT 12.07.2010

### Planverfahren

DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 7 DER GEMEINDE KROSLIN, "FREEST - DIE ECKE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), MIT PLANSTAND 27.10.2010, HAT AM 28.04.11 GEMEINDEVERTRÄTUNG MIT BESCHLUSS (1. 2 ABS. 1 BAUGB) KROSLIN, DEN 28.04.11 (STEMPEL)  
DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 09.11.10 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 7 MIT TEXTTEIL UND BEGRÜNDUNG, MIT PLANSTAND 27.10.10, ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN KROSLIN, DEN 28.04.11 (STEMPEL)  
DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 7 BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), MIT PLANSTAND 27.10.2010, HAT AM 09.11.10 GEMEINDEVERTRÄTUNG MIT BESCHLUSS (1. 2 ABS. 1 BAUGB) KROSLIN, DEN 28.04.11 (STEMPEL)  
DIE VON DER PLANUNG BERUHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHKEIT MIT SCHREIBEN VOM 19.11.10, HAT AM 28.04.11 GEMEINDEVERTRÄTUNG MIT BESCHLUSS (1. 2 ABS. 1 BAUGB) KROSLIN, DEN 28.04.11 (STEMPEL)

### b) Hintergärten und Glasveranden

Risette verglaste Hintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind zulässig

### 2.11 Dachform, -neigung und -gestaltung

a) Dachform  
Die Dächer sind als Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Flachdach mit extensiver Begrünung auszuführen. Der Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 0,5 m Breite in ortsbaulicher Holzbauweise auszuführen. Für Nebengebäude und Anbauten sind Putz- und Flachdach mit extensiver Begrünung zulässig. Die Einstrichung verläuft in Gebäudelängsrichtung. Auf Dachflächen sind Gärten und Dachflächenfenster zugelassen.

### a) Dachneigung

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

### a) Dachgestaltung

Für die Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine, Farbe anthrazit und sandstein, zulässig. Schieferdächer sind ebenfalls zulässig. Einseitig geneigte Dachflächen können als Grün- oder Extensivdach mit extensiver Begrünung gestaltet werden.

### 2.2 Außenanlagen

Parabolantennen sind nur auf der der Straßenfront abgewandten Seite zulässig.

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen oder mit regionalen Gehäusen grünem anzuzeigen und zu unterhalten. Hierfür sind Arten entsprechend Punkt 3.14 zu verwenden.

### 2.4 Einfriedungen

Ris Einfriedungen der Baugrundstücke sind geschichtete Hecken und Holzlatenmauern, max. Höhe 1,20 m, zulässig. Hierfür sind Arten entsprechend Punkt 3.14 zu verwenden.

### 3. HINWEISE

#### 3.1 Pflanzenliste - Gehölze

Vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten sind diese der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, sind unverzüglich der UOB anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unveränderter Zustand zu belassen.

#### 3.1 Pflanzenliste - Gehölze

Ris 1. Ordnung  
311 Baume 1. Ordnung  
312 Baume 2. Ordnung

Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Malus domestica  
Prunus avium  
Prunus domestica  
Prunus communis

313 Straucher  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Cornus avellana  
Crataegus monogyna  
Eunonymus europaeus  
Genista sagittalis  
Genista tinctoria  
Ligustrum vulgare  
Lonicera caprifolium  
Lonicera xylosteum  
Rosa frangula  
Prunus spinosa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana

Menziesia  
Eberesche  
Kornelrösche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Pfaffenhutchen  
Flügelmeier  
Farnegometer  
Liguster  
Echtes Geißblatt  
Heckenrösche  
Faulbaum  
Schindlerrose  
Feldrose  
Hundrose  
Schwarzer Holunder  
Traubenolmeier  
Holliger Schneeball

315 Klettergehölze  
Hedera in Arten und Sorten  
Clematis in Arten und Sorten  
Lonicera in Arten und Sorten  
Parthenoclematis in Arten und Sorten  
Kletterrosen

3.2 Vorhandene Gewerbe  
An der südlichen Grenze des B-Planbereiches befindet sich eine historische und denkmalgeschützte Fächfabrik, die betriebsbedingt zeitweise Rauchmissionen verursacht. Gemäß Immissionsgutachten vom August 1999 sind in 2,42 Prozent aller Jahresstunden der Geräuschpegelwert von 1 DE/Kubikmeter überschritten. Dies kann individuell unterschiedlich stark empfunden werden.

#### 3.3 Anlagen

Anlage 1: Eingriffe-Ausgleichsblanz Bauverfahren "Die Ecke" von Februar 1997  
Anlage 2: Kurzbericht über Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Depone Freest  
Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchmission der Fächfabrik in Freest

Die ERTÜLUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF ORT WÄHRE DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMAHL EINGEGEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND VOM 02.05.11 BIS 17.05.11 DIENSTTAGE BEKANNT GEMACHT WORDEN (PAR 12 BAUGB). DIE SATZUNG IST AM 19.05.11 IN KRAFT GETRETEN.

KROSLIN, DEN ... (STEMPEL)

MIT SCHREIBEN DES LANDKREISES OSTVORPOMMERN VOM ... WURDE BESTÄTIGT, DASS BEI DER PRÜFUNG DER UNTERLAGEN KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN FESTGESTELLT WURDE.

KROSLIN, DEN ... (STEMPEL)

DIE AUFLAGEN WURDEN ERFÜLLT.

KROSLIN, DEN ... (STEMPEL)

DER BEBAUUNGSPLAN NR 7 "FREEST - DIE ECKE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DER BEGRÜNDUNG, WIRD HIERNIT AUSGEFERTIGT.

KROSLIN, DEN 28.04.11 (STEMPEL)

### ZEICHNERKLÄRUNG (Festsetzungen gem. PlanzVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (Par 9 Abs 1 Nr 1 BauVO) (v.a. der BauVO)

Reine Wohngebiete - 18 (Par 3 BauVO, Ziffer 112 PlanzVO) nur Einzelhäuser zulässig (Par 16 BauVO, Ziffer 25 PlanzVO) Zahl der Vollgeschosse (Par 16 BauVO, Ziffer 27 PlanzVO)

Bauebene, Baugrenzen (Par 9 Abs 1 Nr 2 BauVO) (v.a. der BauVO)

offene Bauebene (Par 22 BauVO, Ziffer 31 PlanzVO)

Verkehrsflächen (Par 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BauVO) (v.a. der BauVO)

Sträßbegrenzungsline (Ziffer 6.2 PlanzVO)

Zweckbestimmung (Ziffer 6.3 PlanzVO)

Zweckbestimmung Verkehrsplanung Bereich

Grünflächen (Par 9 Abs 1 Nr 15 und Abs 6 BauVO)

Öffentliche Grünflächen (Ziffer 9 PlanzVO)

Zweckbestimmung Sonstige

Planlagen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (Par 9 Abs 7 BauVO, Ziffer 15.13 PlanzVO)

Maßnahmen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Pflanzungen sowie Bräunungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Pflanzungen (Ziffer 13.2 PlanzVO)

Erhaltung

Bäume

Sträucher

Anpflanzungen

Bäume

Sträucher

Sonstige Pflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (Par 9 Abs 7 BauVO, Ziffer 15.13 PlanzVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes (Par 9 Abs 7 BauVO, Ziffer 15.13 PlanzVO)

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

vorhandene Gebäude

vorhandene Nebengebäude

vorhandene Einfriedungen

vorhandene Straßen

Flurstücknummern

vorhandene Flurstücksgrenze

Darstellung ohne Hohencharakter

2 07042011 Änderungen gem. Katasterauszug v.07042011 Hartmann

1 16012011 Textänderungen gem. Tabverfahren Hartmann

Index Datum Art der Änderung Name

INGENIEURBÜRO HARTMANN

KURZHEG NR 14548 FERCH TEL 039209/761-0 FAX 039209/72031

ENTWURF AUFTRAGGEBER

Projekt-Nr. Gemeinde Kroslin

Blatt-Nr. 1 OBJEKT

Maßstab: 1:750 FREEST - DIE ECKE

Datum: 27.10.2010 ZEICHNUNG

Bearbeitung: U.Hartmann 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 7

10.05.2011