SATZUNG DER GEMEINDE KRÖSLIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "AM MÜHLENBERG" GEMEINDE FREEST Flur 1

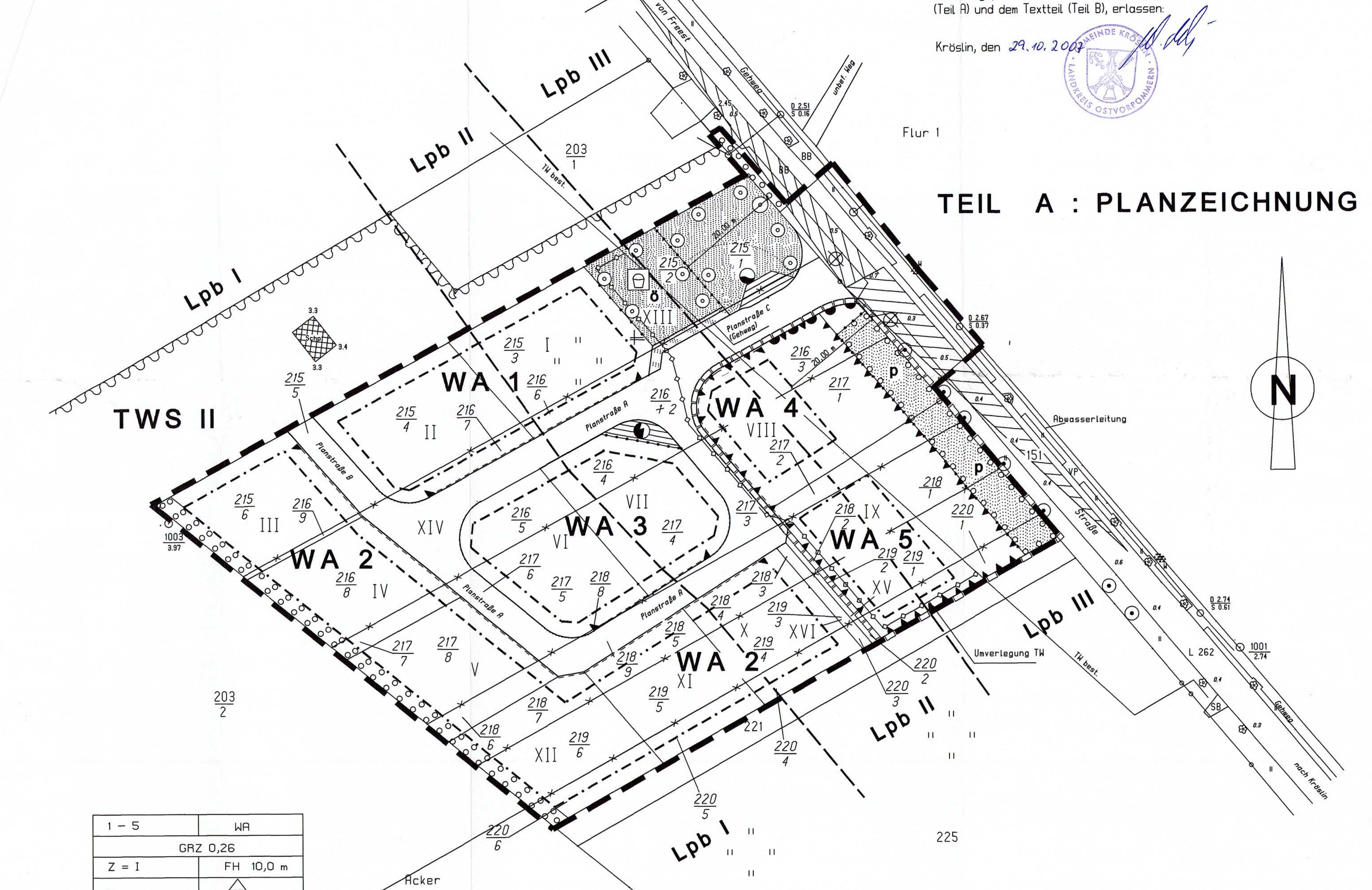
SATZUNG

DER GEMEINDE KRÖSLIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "AM MÜHLENBERG" GEMARKUNG FREEST FLUR 1

Aufgrund des § 13 i. V. § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18. 04. 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Kröslin vom 11.09.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Mühlenberg ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen:

Kröslin, den 29.10.2007

TEIL A : PLANZEICHNUNG



1 – 5	WA
GRZ 0,26	
Z = I	FH 10,0 m
o	ED
SD	30 – 45 °

Nr. des Baufeldes	Art der Nutzung
Grundflächenzahl max.	
Zahl d. Vollgesch.	Firsthöhe
Bauweise	
Dachform	Dachneigung

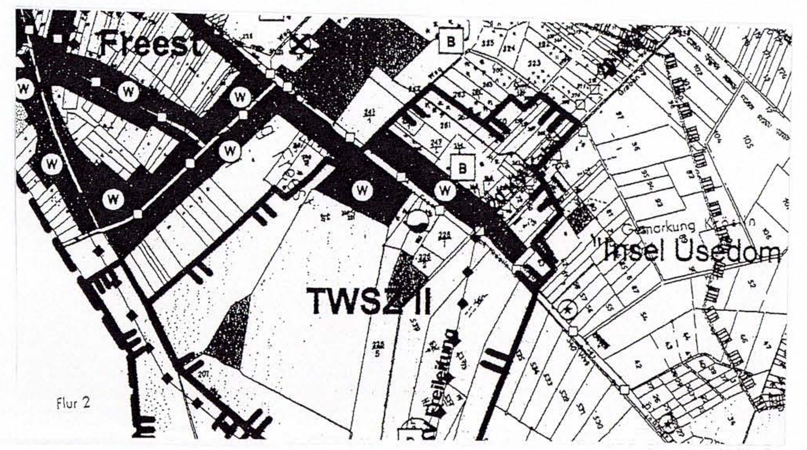
Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 50 m

ÜBERSICHTSKARTE

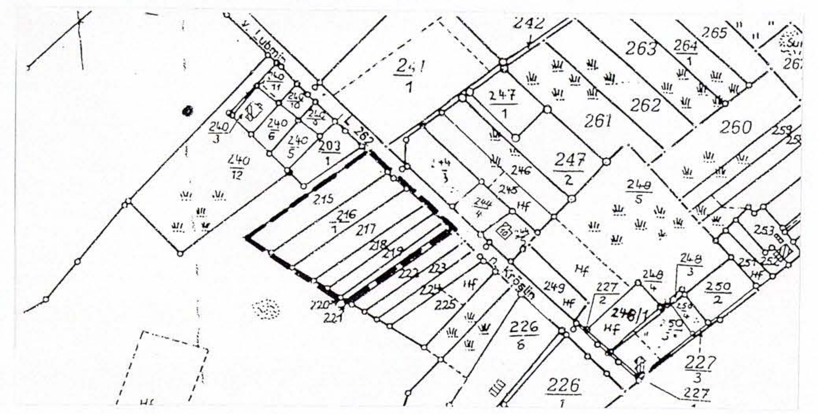
M. 1 : 500 000

AUSZUG F-PLAN



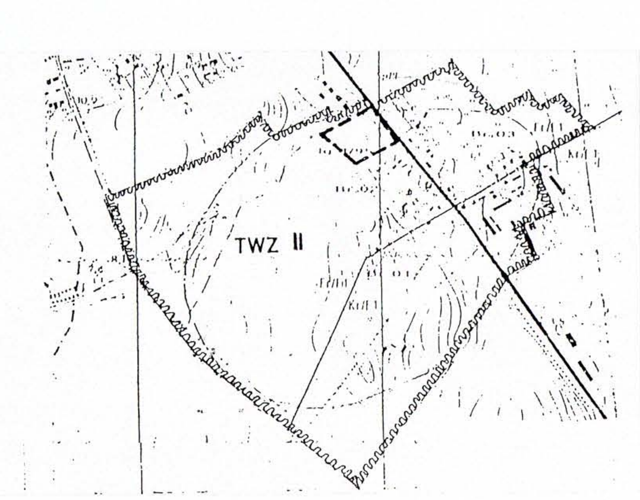
M. 1 : 5 000

FLURKARTENAUSZUG



M. 1 : 4 000

ÜBERSICHT TWZ



M. 1 : 10 000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Bauleitpläne
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 u. Bau NVO vom 23.01.1990)
Festsetzungen

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches-Bau GB (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 u.6 BauNVO)
§§ 1, 4 u. 6 der Baunutzungsverordnung - Bau NVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Bau NVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- Z = I — Zahl der Vollgeschosse
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 22 und 23 Bau NVO)

- o — offene Bauweise
- SD — Satteldach
- Sichtdreieck
- Baugrenze
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie und sonstige Verkehrsflächen
- Bereich mit Ein- u. Ausfahrten
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 10,12, 13 u. Abs. 6 Bau GB)

- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Löschwasserbrunnen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- p — private Grünfläche
- ö — öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzung (Trinkwasserschutzzone II) seit April 2006 aufgehoben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- Erhaltung : Bäume
- Anpflanzung : Bäume
- zu entfernender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs.5 NVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- u. Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 Bau GB)

Darstellung ohne Normcharakter

- 1 — Nr. des Baufeldes
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- 225 — Flurstücksbezeichnung
- 20,00 m — Bemaßung (m)
- Grenze der Lärmpegelbereiche
- Lpb I — Lärmpegelbereich I
- Lpb II — Lärmpegelbereich II
- Lpb III — Lärmpegelbereich III

TEIL B : TEXT

Die Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 9 "Am Mühlenberg " der Gemeinde Kröslin sind kursiv und/oder doppelt durchgestrichen gekennzeichnet

I. Art der baulichen Nutzung

1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
1.2 Tankstellen sind nicht zulässig. (BauNVO § 4 III 5)

2 Nebenanlagen (§ 14 I BauNVO)
2.1 Die Errichtung von Nebenanlagen für Kleintierhaltung ist ausgeschlossen, ausgenommen Haustierhaltung.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Baugrenzen Festsetzung: Ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücken mindestens 3,0 m darf nicht unterschritten werden. (BauGB § 9 I 3.)
2. Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke wird mit 500 m2 festgesetzt (BauGB § 9 I 3.)
3. Aus städtebaulichen Gründen ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig; eine zusätzliche Wohnung für wechselnden Personenkreis ist zulässig. (BauGB § 9 I 6.)
4. Im Abstand von 20,0 m zur L 262 ist die Fläche von Bebauung freizuhalten (BauGB § 9 I 10).
5. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen (Hecken) und gärtnerische Anlagen nur max. o,7 m hoch sein. (BauGB § 9 I 25.) Ausgenommen sind Hochstämme mit einem Kronenansatz oberhalb 2,50 m.
6. Eine max. Firsthöhe von 10 m ist zulässig. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante.

III. Gestalterische Festsetzungen

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walmdach, bzw. Satteldach mit oder ohne Krüppelwalm, auszubilden; die Dacheindeckung hat mit Betondachsteinen bzw. Tonziegeln in den Dachfarben Anthrazit oder Bordeaux zu erfolgen.
2. Für die Hauptdachflächen der Gebäude wird eine Dachneigung von 30° - 45° vorgeschrieben (BauNVO § 15).
3. Je Wohneinheit ist nur eine Außenantenne zulässig .
4. Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Hecken oder Holzzäune, an den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedungen aus Metall zulässig. Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten.
5. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen oder zu umbauen, daß sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind (BauGB § 9 IV i.V.m. BauO-MV § 86 Abs. 1 u. 4).
6. Fassaden können nur als Putzfassade (hell) in Strukturputz, oder als Klinkerfassade(rot, weiß oder beige) gestaltet werden.

IV. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung der Landschaft und zur Grün- und Freiflächengestaltung (BauGB § 9 I 20 u.25)

Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher

1. Für die Bepflanzung der mit einem Pflanzgebot gem. der Berechnung der Ausgleichsmaßnahme belegten Flächen, sind folgende Gehölzarten zu verwenden :
   Bäume: Eberesche, Feld-Ahorn
   Sträucher: Hartriegel, Liguster, Haselnuß, Pfaffenhütchen
   Kletterpflanzen(Selbstklimmer) : Wilder Wein, Efeu
2. Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind nach Schaffung güstiger Wachstumsbedingungen Gehölze folgender Qualität zu pflanzen :
   Bäume : Hochstamm ; 3x verpflanzter Baumschulqualität, Stammumfang 16 cm bis 18 cm ,
   Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 1,5 m groß anzulegen und von Versiegelung freizuhalten.
   Die Bäume sind mit einer Baumverankerung mit 3 Pfählen zu sichern und mittels Manschette gegen Verbiß zu schützen.
   Die Bäume sind mit einem Bewässerungs- und Belüftungsset zu versehen
   Sträucher : 2 x verpflanzt mit Ballen , 3 Triebe, 30 - 40 cm (je nach Art)
   Sichtfelder und Zuwegungen ~~und Stellplätze~~ *bleiben unbepflanzt*
   Die Unterhaltungspflege soll, gem. DIN 18 919, 1Jahr betragen.
   Bei Ausfall der Gehölze ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

V. Sonstige Festsetzungen

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, entsprechend der "Schalltechnischen Begutachtung" vom 06.04.2006, aufgenommen: Innerhalb der festgesetzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB - " sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest - Schalldämm - Maße R'w,res sind zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Mindest-Schalldämm-Maße R'w,res der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u (Wand+Fenster bzw. Wand+ Dach+Fenster)
LPB I	R'w, res = 30 dB
LPB II	R'w, res = 30 dB
LPB III	R'w, res = 35 dB

- An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).
- Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräume, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.
- Für die geplante Bebauung sind bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart zu berücksichtigen, dass Schlafrume auf der südwestlichen Gebäudeseite angeordnet werden (= von der Schallquelle Landesstraße L 262 abgewandte Seite).
- Wenn hinter den Fassaden im Lärmpegelbereich III Schlafräume geplant werden, ist folgendes zu beachten: Räume, die zum Schlafen dienen (Kinderzimmer und Schlafzimmer), sind zur ausreichenden Belüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. R'w,res der Gesamt - Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schallgedämmte Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten. Die komplette "Schalltechnischen Begutachtung", Auftrag Nr.: 2161, vom 06.04.2006 (Verfasser: Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Herrmannstr. 22, 18 055 Rostock) ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt)

Hinweise

1. Die Unterkellerung von Gebäuden ist nicht zulässig.
2. Bodendenkmale sind bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.
3. Das B-Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb eines ausgewiesenen Wassergewinnungsgebietes (TWZ II). Mit Antrag vom 6.9.2004 wurde die Einstellung der TWZ eingeleitet. Die Wasserversorgung wird bereits über andere Wasserfassungen vorgenommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.4.07 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom .... bis zum .... erfogt.

   Kröslin, den 29.10.07 Siegel Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs.1 Satz1 Nr.1 Bau GB beteiligt worden.

   Kröslin, den 29.10.07 Siegel Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~am~~ nicht .... durchgeführt worden.

   Kröslin, den 29.10.07 Siegel Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung der 1. Änderung des B- Planes Nr. 9 bestehend aus der Übersichtskarte, dem Flurkartenausschnitt Maßstab 1: 500 sowie die Begründung hat in der Zeit vom 22.05.2007 bis zum 25.06.2007 während der Öffnungszeiten im Amt Lubmin – Bauamt- Geschwister-Scholl-Weg 15 in Lubmin
   Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
   Mittwoch 9.00 bis 12.00 Uhr
   Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
   Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr
   nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 02.05.2007 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Kröslin, den 29.10.07 Siegel Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.4) geändert worden. Daher hat der Entwurf der Satzung bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Text) sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom .... bis...............während der Dienststunden von......... bis in der Gemeindeverwaltung Kröslin erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während derAuslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können vom ......bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Kröslin, den .... Siegel Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 03.09.07 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 1: 4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Greifswald, den 05.09.07 Siegel Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.09.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kröslin, den 29.10.07 Siegel Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.09.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum bebauungsplan wurde mit beschluss vom 11.09.2007 von der Gemeindevertretung gebilligt.

   Kröslin, den 29.10.07 Siegel Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text Teil B und der Begründung wurde nicht erteilt. Die Satzung wurde überarbeitet, die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... erneut durchgeführt worden.

10. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und der Begründung hat in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden von.......... bis.................... Uhr nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jederman schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können. Vom..............bis................. durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

    Kröslin, den .... Siegel Der Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am................ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Kröslin, den .... Siegel Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und der Begründung, wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ....gebilligt.

    Kröslin, den ....Siegel Der Bürgermeister

13. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Kröslin, den 29.10.07 Siegel Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

14. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 vom 29.10.2007 bis zum 30.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5 Abs. 5 Kommunalverfassung M -V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539) sowie auf § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) hingewiesen.

    Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mithin am 01.12.2007 wirksam.

    Kröslin ~~Lubmin~~, den 3.12.2007 Siegel Der Bürgermeister

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 " AM MÜHLENBERG "

GEMARKUNG FREEST FLUR 1

PLANUNG : Ingenieurbüro Howitz - Berndt - Randt GbR
Am Gorzberg, 17 489 Greifswald
Tel. 03834 / 500940 - 500960, Fax. 500961

Stand : Juli 2007

SATZUNG DER GEMEINDE KRÖSLIN

LANDKREIS OSTVORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 " AM MÜHLENBERG "

GEMARKUNG FREEST FLUR 1

ORT, DATUM BÜRGERMEISTER