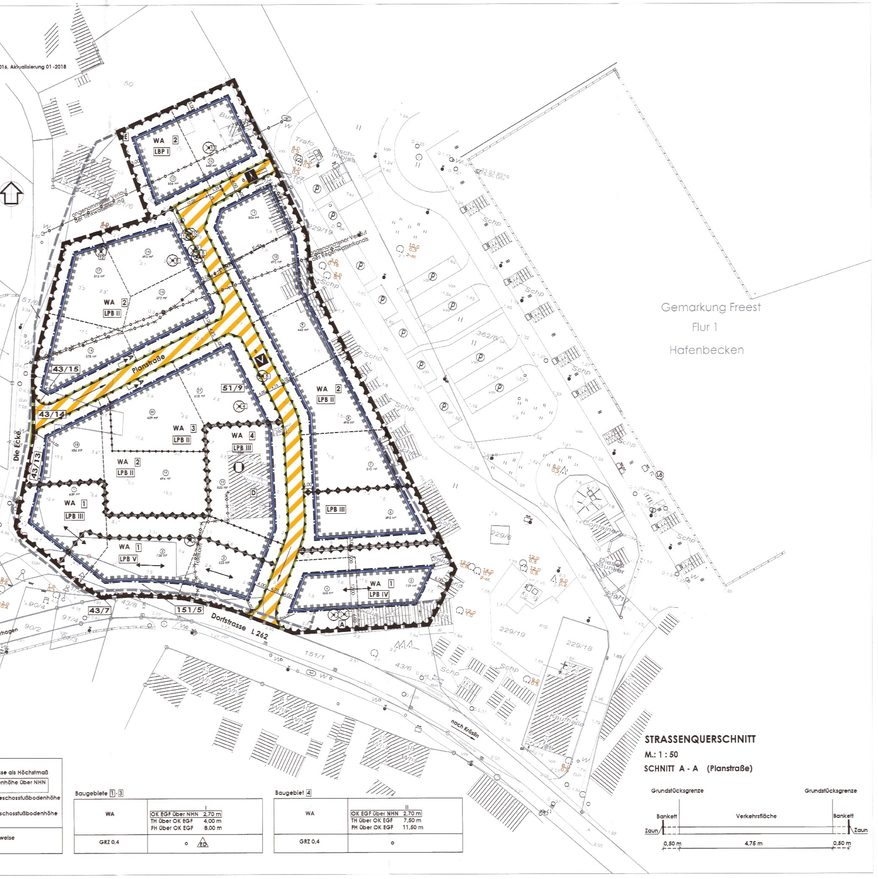
Satzung der Gemeinde Kröslin über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnanlage Freest - Am Fischereihafen"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhme von 01-2016, Aktualisierung 01-2018



Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU, im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), des § 86 der Landesbauordnung - Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kröslin vom 23.01.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnanlage Freest - Am Fischereihafen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Bridgeschossfußbodenhöhe über NHN als Mindestmaß
	Traufhöhe über Bridgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß
	First-höhe über Bridgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise

Baugebiete 1 - 3

WA	OK EGF über NHN 2,70 m TH über OK EGF 4,00 m FH über OK EGF 8,00 m
GRZ 0,4	o ED

Baugebiet 4

WA	OK EGF über NHN 2,70 m TH über OK EGF 7,50 m FH über OK EGF 11,50 m
GRZ 0,4	o

STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße)

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) 1. und 3. BauNVO.
Gemäß Angrenzung in der Planzeichnung (Teil A) erfolgt eine Gliederung in die Baugebiete 1 bis 4.

(1)
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 4 (2) 1. BauNVO.
(3)
Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 (1) vi. § 1 (6) BauNVO.
(4)
Nicht zulässig sind:
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) 2. BauNVO.**
  Die von § 4 (2) 2. BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes getroffen.
- Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO zur Errichtung von
  - Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
  - Gartenbaubetrieben und
  - Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit freien Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:
Die Anzahl der im Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Garagengarten und Hofanlagen mit einer Grundfläche von maximal 25 m² zugelassen.
(3)
Die Baugeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,40 m betragen.
Die maximale traufseitwandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - und der Oberkante des Fertigfußbodens.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die Wohngebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.
(2)
Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen durch Ausnahme der baugrenzen errichtet werden.
Begründung:
Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Grundstücksfläche wird wie folgt festgesetzt:
- Einzel- bzw. Doppelhausbebauung 450 m²
- Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in Doppelhausreihe 300 m²

5. Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)
Im gesamten Plangebiet sind Fertiggaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
(2)
Je Einzelhaus sind maximal 2 Stellplätze als nichtüberdachte Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig.
Je Wohneinheit in Doppelhäusern ist maximal 1 Stellplatz als nichtüberdachte Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

(1)
Baugebiete 1 und 2
bei Einzelhausbebauung:
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
bei Doppelhausbebauung:
Je Doppelhaushälfte ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig.
(2)
Baugebiet 3
bei Einzelhausbebauung:
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
bei Doppelhausbebauung:
Je Doppelhaushälfte sind jeweils maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.
(3)
Baugebiet 4
Je Wohngebäude sind maximal drei Dauerwohnungen zulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

9. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)

9.1 Festsetzungen LV.m. Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" mit der Kennzeichnung LPB I bis LPB V sind folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:
(1)
Für die Außenpauschale der Gebäude und für Aufenthaltsräume in Wohnungen entsprechend der Lärmpegelbereiche die Mindest-Schalldämmmaße R´w,res der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) infolge Ausstoßgrenzen Gewerbeanlage	Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles gem. DIN 4109-1:2018-01 aufgerundet
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	> 71 bis 75	45

(2)
Der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der objektorientierten Gebäudeplanung entsprechend der Zuordnung der Bauteile zu den Lärmpegelbereichen (LPB) zu erbringen.
(3)
Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, wie Wohn- und Schlafräume, sowie die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, sind so zu orientieren und/oder zu schützen, dass die Pegelwerte angrenzender Verkehrsflächen eingehalten werden.

9.2 Festsetzungen LV.m. Gewerbelärm

Immission:
- Anfang der Gelben Plangebietsgrenze ist ein Gebäudeeingang durch eine Stahlmauer (Höhe 2,50m). Die Stahlmauer ist entsprechend kennzeichnung in Text (Teil A) zwischen den Punkten 2 (für Anfangspunkt 2 (für Ende) auf der Parzellen 4 bis 13 zu entfernen.
- Die Stahlmauer ist wie folgt auszuführen:

Punkt	Koordinate ETRS 89 R	Koordinate ETRS 89 H	Höhe (m NHN)
Anfang / Ende	33411729.59	5999641.34	3,70
Ecke	33411800.56	5999626.84	2,70
Ecke	33411830.19	5999620.77	2,70
Ecke	33411820.37	5999594.28	2,70
Ecke	33411873.70	5999584.01	2,70
Ecke	33411868.62	5999566.77	2,70
Anfang / Ende	33411865.64	5999557.72	2,70

- An das Material der Stahlmauer werden aus schalltechnischer Sicht keine Anforderungen gestellt.

Dachform:
- Das Plangebietsgebäude ist auf 2,70 m NHN auszuführen. Höhere Gebäudeteilen bleiben beziehen.

Geschoßzahl:
- Auf den östlichen Parzellen 4, 5 b, 13 b die Gebäudeanordnung entsprechend Bewachungsgebäude der Schiffahrtsfahrzeugbesatzungen zu realisieren.
- Die östliche und südliche Fassade der auf den Parzellen 4 und 5 geplanten Bebauung ist als geschlossene Fassade der auf den Parzellen 4 und 5 geplanten Bebauung ist als geschlossene Konstruktion, bei Bedarf mit Durchgängen zu zulässig.
- Der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der baulichkonkreten Genehmigung zu erbringen.
- Die Flügelschallpegelbeiträge (RGR) des jeweiligen Gebäudes muss mindestens 2,70 m NHN betragen.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Verdichtung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind dauerhaft zu gestalten und zu unterhalten.
(2)
Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ein Baum gemäß der unter dem Abschnitt „Hinweise" unter Nr. 5(a) aufgeführten Arten der Pflanzliste 1 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, ebenmäßig zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen.
(3)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben der zu pflanzenden Gehölze müssen den Mindestanforderungen für Baumschutzmaßnahmen (Verzugsgebiet von Bäumen gerichtet) durchführen, entsprechen. Die Pflanzgruben müssen die regionale Herkunft Norddeutsches Tiefland haben.

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) 25 b, 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

12. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für Überschwemmungsgefährdete Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
(§ 9 (3) BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5) 1. BauGB)

Der Bereich Freest wird durch Hochwasser in der Ostsee mit entsprechenden Einstaus in den Bereich des Bodenreliefs überflutet.
Gemäß Richtlinie 2007/60/EG (Hochwasserrisikomanagement und Hochwasserrisikoanalyse) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), welches einen Bundesrahmenplan darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für den Bereich **Freest: 2,70 m NHN** (entspricht 2,55 m HN).
Das Plangebiet liegt in Verbindung auf einem Höhenniveau zwischen 1,3 m und 4,2 m über NHN.
Öffentliche Küsten- und Hochwasserschutzanlagen sind für das Vorhabengebiet Freest nicht vorhanden und auch nicht geplant, da sich die vorhandene Bebauung für ausschließlich auf Überflutungsflächen Gebiete befindet.

Daher sind zum Schutz vor Hochwasser für das Plangebiet eigenständig folgende Maßnahmen anzuwenden:
(1)
Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit sowohl gegenüber dem BWK als auch gegenüber der mit einem BW einhergehenden Seegangsbelastung sicherzustellen.
(2)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Bereiches von 2,70 m über NHN ist einzuhalten.
(3)
Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
(4)
Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BWK von 2,70 m NHN zwingend zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Stellung der baulichen Anlagen

Aus gestalterischen Gründen ist im Baugebiet 2 die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A), zur Straßenseite zur Straße „Die Eckle" auszurichten.

1.2 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Klinkermauerwerk in rot bis ro braun,
- Glaskonstruktionen und
- Holzverschalungen für untergeordnete Flächen
(2)
Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3)
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenstruktur auszuführen.

1.3 Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen

1.3.1 Dachformen

(1)
Für die Hauptgebäuderichtungen der Wohngebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und Walmdächer zulässig.
(2)
Für untergeordnete Anbauten an Wohngebäuden sind Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt oder zur Nutzung als Dachterrasse vorgesehen sind.
(3)
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform auszuführen.

1.3.2 Dachneigungen

(1)
Für Wohngebäude wird die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen mit mindestens 30° und maximal 50° festgesetzt.
(2)
Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung von maximal 20° zulässig.
Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer nur zulässig, wenn diese begrünt werden.
(3)
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachneigung auszuführen.

1.3.3 Dacheindeckungen

(1)
Baugebiet 1
Für die Hauptdachflächen der Wohngebäude wird ausschließlich Reihendeckung zugelassen.
Baugebiete 2 und 3
Für die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind Reihendeckung und Pfannendeckung in Rot und in Anthrazit zulässig.
(2)
Baugebiet 4
Für die Hauptdachflächen der Wohngebäude ist nur Hartbedachung in Rot und in Anthrazit zulässig.
(4)
Baugebiete 1 bis 4
- Für Windfahnen, Erker und Zugangsvorbauten sind ausnahmsweise Abweichungen zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude und auch andere handwerkliche Materialien zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen oder als Gründächer auszuführen.
- Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.
- Eindeckungen mit Kunststoff sind unzulässig.

1.4 Werbeanlagen

(1)
Werbeanlagen sind nur für die ausnahmsweise zulässigen Gebäude und Räume für freiberuflich erlaubt.
(2)
Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
Sie dürfen nur
- horizontal an der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als Feldbemaler Außfläler in die Fensterfläche integriert werden.

1.5 Antennen- und Satellitenanlagen

(1)
Antennen- und Satellitenanlagen sind nur auf den der Dachfläche abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
(2)
Antennen- und Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhen nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)
Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung, Natursteinmauern und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Bei den Anlage der Hecken sind die im Abschnitt „Hinweise" unter Punkt 3.4 aufgeführten Arten der Vorschlagsliste zur Gehölzanwendung zu pflanzen.
(2)
Die Einfriedungen sind entlang der Dorfstraße in einem Abstand von mindestens 1,00 m sowie entlang der Straße „Die Eckle" und Baldeckg der Flaniermeile 3 m einem Abstand von 0,50 m zur äußeren Straßenbegrenzungslinie anzulegen.
(3)
Holz- und Metallmaschinenzäune sind Gabionen und zugelassen, wo dies zur Stabilisierung von Böschungen und Gebäudesicherungen erforderlich ist.

3. Abfallsammelbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Einrichtung für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so auszubilden, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (5) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Bauvorhaben dürfen keine Nist-, Brut, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Der Abbruch der Gebäude sowie die Rodung der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeitzonen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
(3)
Als CEF-Maßnahme ist der Verlust der Fortpflanzungsstätten durch Bereitstellung von Ersatzhöhlen im Gebäudebereich des Bebauungsplanes baw. in Angrenzung zu diesem zu kompensieren. Diese sind an dem Ablate des ehemaligen Bauernhauses mit zinem Mauerschutz an geeigneten Bäumen anzubringen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Bodendenkmale
(1) Gem. Denkmalliste des Pangebietes befindet sich das Bauernhaus „Bauernhaus, Dorfstraße 44".

Das Gebäude befindet sich in maroodem Zustand. Es wird als nicht mehr sanierungsfähig eingeschätzt und soll abgerissen werden.

Bodendenkmale
nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Da jedoch jeder Zoll Fundort im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(2)
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
(3)
Wenn während der Bauarbeiten Bodenfunde (Urmenschreste, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Pfähle, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, Holzeinsätze, Brandreste entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S.383, ber. vom 23.Juli 2010 S.477) der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und zu sichern. Nach § 11 Abs. 3 DSchG M-V sind Funde, Funderscheinungen und Fundumstände unverzüglich der zuständigen Stelle der Archäologischen Landesaufnahme, Dienstsitz Schwerin, Domhof 5, 19055 Schwerin, Tel. 03866/ 3040 zu erstatten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M.-V

(1)
Bäume mit einem Stammumfang ab 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Ausnahmen von gesetzlich geschützten Bäumen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.
Weiterhin sind folgende in der Pflanzliste (Teil A), als zu fällend gekennzeichneten 13 Bäume: (Baugenehmigen Ausnahmen)

Nr.	Baumart	Deutsch-Name	Krone-n in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus
1	Betke	Betula pendula	8	157	§ 18 NatSchAG M-V
2	Ahorn	Acer spec.	6	157	§ 18 NatSchAG M-V
3	Pappel	Populus spec.	8	102	§ 18 NatSchAG M-V
4	Betke	Betula pendula	10	173	§ 18 NatSchAG M-V
5	Weide	Salix spec.	9	157	§ 18 NatSchAG M-V
6	Robinie	Robinia pseudoacacia	6	157	§ 18 NatSchAG M-V
7	Robinie	Robinia pseudoacacia	7	110	§ 18 NatSchAG M-V
8	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	157	§ 18NatSchAG M-V
9	Robinie	Robinia pseudoacacia	11	98	§ 18 NatSchAG M-V
10	Robinie	Robinia pseudoacacia	4	126	§ 18NatSchAG M-V
11	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	157	§ 18NatSchAG M-V
12	Kirsche	Prunus avium	6	105	§ 18 NatSchAG M-V
13	Betke	Betula pendula	8	120	§ 18 NatSchAG M-V

(2)
Für die zu fällenden 13 Bäume sind Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Der Ersatz orientiert sich am Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007), der folgende Kompensation vor sieht:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

3. Grünordnerische Empfehlungen

(1)
Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntfoliager Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Kirschlorbeer und andere Zierformen ist zu vermeiden.
(2)
Es wird empfohlen, fensterlose Außenwände mit einer Fläche größer ca 30 m² sowie Wandflächen von Garagen und Carports mit Rank- und Kletterpflanzen (2 Pflanzen pro 20 Meter) zu bestimmen.
(3)
Es wird empfohlen, in den Vorgartenbereichen heimische Baumgartenbäume zu pflanzen und maritime Gestaltungselemente zu verwenden, um den ländlichen Charakter und die Lage am Peenestrom zu unterstreichen. Zur Nutzungsgliederung werden beplante Trockenmauern aus Natursteinen und Findlingen empfohlen.
(4)
Vorschläge für zur Gehölzverwendung
Pflanzliste 1: Artenauswahl Straßenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides i.S.	Spitz- Ahorn i.S.
Alnus x spaethii	Erle
Betula pendula	Sand- Birke
Carpinus colurna	Baumhasel
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus spec.	Apfel
Prunus cerasifera	Kirsch- Pflaume
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

Pflanzliste 2: Artenauswahl Strauchpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünen- Rose
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere

4. Ableitung des Regenwassers

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
(2)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist mittels einer Kanalisation in das örtliche Regenwassernetz einzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kröslin vom 24.05.2004. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis vom 25.05.2004 bis zum 22.06.2004 erfolgt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.01.2018

Der Bürgermeister

2.
Die Kir Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.01.2018

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (3) 1. BauGB wurde von der Fähigkeiten Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.01.2018

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Kröslin hat am 29.04.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.01.2018

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis zum 08.07.2008 während folgender Zeiten:

dienstags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
mittwochs von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und
donnerstags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden können und
- 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,

durch Aushang vom 22.05.2008 bis zum 06.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.01.2018

Der Bürgermeister

6.
Die von den Planänderungen berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 7.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.01.2018

Der Bürgermeister

7.
Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung öffentlichen Auslegung gebilligt worden. Der gebilligte Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 in der Fassung von 04.2016 wurde von der Gemeindevertretung Kröslin am 19.04.2016 gebilligt.
Der gebilligte Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wurde erneut in der Zeit vom 09.05.2016 bis zum 10.06.2016 während folgender Zeiten:

dienstags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
mittwochs von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und
donnerstags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden können und
- Einwendungen, geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Aushang vom 20.04.2016 bis zum 17.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.01.2018

Der Bürgermeister

8.
Die von der Planänderung und – ergänzung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.04.2016 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.01.2018

Der Bürgermeister

9.
Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8, vom Dezember 2016 wurde der öffentlichen Auslegung erneut gebilligt worden.
Daher wurde der geänderte Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 vom 12.2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung erneut vom 12.01.2016 bis zum 20.12.2017 während folgender Zeiten:

dienstags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
mittwochs von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und
donnerstags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können,
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden können und
- ein Ant