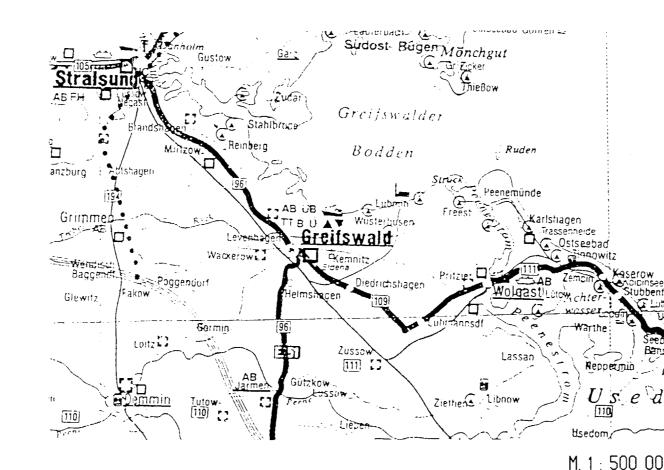
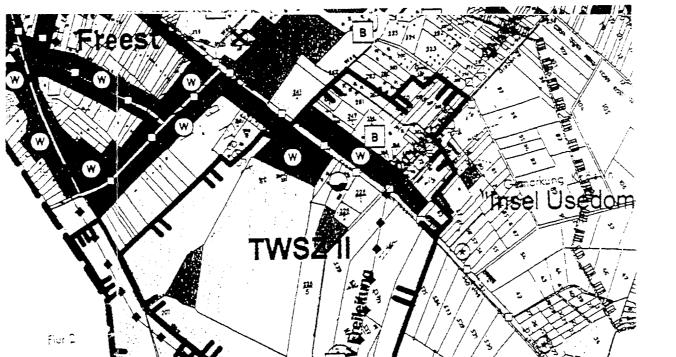


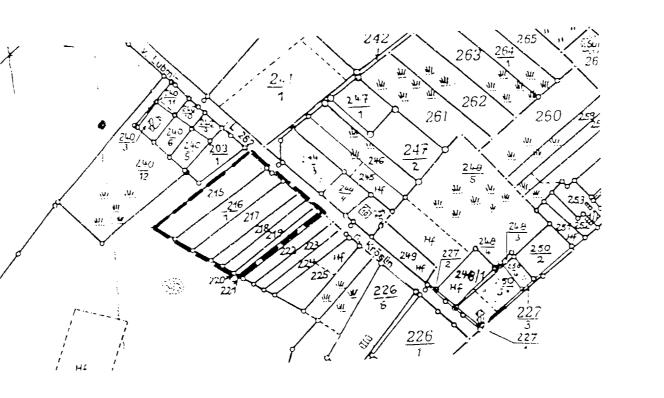
ÜBERSICHTSKARTE



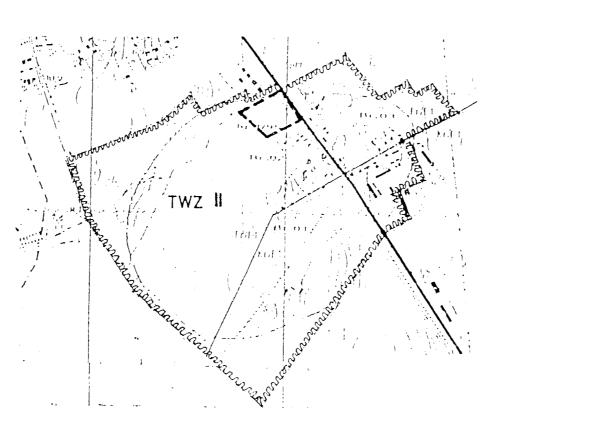
AUSZUG F-PLAN



M. 1 : 10 000



ÜBERSICHT TWZ



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Bauleitpläne (gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 u. Bau NVO vom 23.01.1990) ERLHUTERUNG 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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Bau NVO) Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse Firsthöhe als Höchstmaß über Gelände

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

> Baugrenze

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:

private Grünfläche 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 Fest-setzung (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

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) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

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 Nr. des Baufeldes

künftig entfallende Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung Bemaßung (m)

Grenze der Lärmpegelbereiche

____ Lpb I Lärmpegelbereich I Lärmpegelbereich II Lpb II Lärmpegelbereich III Lpb III

TEIL B: TEXT

Art der baulichen Nutzung

Baugrenzen Festsetzung:

- 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. 2 Tankstellen sind nicht zulässig. (BauNVO § 4 III 5) (§ 14 I BauNVO)
- 2 Nebenanlagen .1 Die Errichtung von Nebenanlagen für Kleintierhaltung ist ausgeschlossen,
- ausgenommen Haustierhaltung. I. Maß der baulichen Nutzung
- 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 (ΒαυGB § 9 I 3.)
- . Stellplätze (§ 12 BauNVO) Auf den Grundstücken mit den Baufeldern 1,2 und 3 sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (BauGB § 9 I 4.) Auf den Grundstücken mit den Baufeldern 4 und 5 sind Stellplätze nur an den festgesetzten Flächen zulässig.
- 4. Aus städtebaulichen Gründen ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig; eine zusätzliche Wohnung für wechselnden Personenkreis ist zulässig. (BauGB § 9 I 6.)
- 5. Im Abstand von 20,0 m zur. L 262 ist die Fläche von Bebauung freizuhalten Davon ausgenommen sind in den Baufeldern 4 und 5 die Stellplätze. 6. Im Berzich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen (Hecken) und gürtnerische Anlagen nur max. 0,7 m. hoch sein. (BauGB § 9 I 25.) Ausgenommen sind Hochstümme mit einem Kronenansatz oberhalb 2,50 m.
- . Eine max. Firsthöhe von 10 m ist zulässig. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante.
- . Gestolterische Festsetzungen
- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walmdach, bzw. Satteldach mit oder ohne Kruppelwalm, auszubilden; die Dacheindeckung hat mit Betondach-steinen bzw. Tonziegeln in den Dachfarben Anthrazit oder Bordeaux zu
- . Für die Hauptdachflächen der Gebäude wird eine Dachneigung von 30° 45° vorgeschrieben (BauNVO § 15).
- Je Wohneinheit ist nur eine Außenantenne zulässig
- . Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Hecken oder Holzzäune, an den Ubrigen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedungen aus Metall zulässig. Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen oder zu umbauen, daß sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind (BauGB§9 IV i.V.m. Bau0-MV§86 Abs. 1 u. 4).
- 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
- Für die Bepflanzung der mit einem Pflanzgebot- gem. der Berechnung der Ausgleichsmaßnahme belegten Flächen, sind folgende Gehölzarten Sträucher: Hartriegel, Liguster Haselnuß, Pfaffenhütchen Bäume: _Eberesche Feld-Ahorn
- Kletterpflanzen(Selbstklimmer): Wilder Wein, Efeu Auf dan mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind nach Schaffung güstiger Wachstumsbedingunger 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 inzulegen 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, Zuwegungen und Stellplätze bleiben Die Unterhaltungspflege soll, gem. DIN 18 919, 1Jahr betragen. Bei Ausfall der Gehölze ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

V. Sonstige Festsetzungen

Anlage 2 beigefügt)

. Bodendenkmale sind bekannt.

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

schalltechnische Gesichtspunkte derart zu berücksichtigen, dass

werden, ist folgendes zu beachten: Räume, die zum Schlafen dienen (Kinderzimmer und Schlafzimmer),

sind zur ausreichenden Belüftung mit schallgedämmten

1. Die Unterkellerung von Gebäuden ist nicht zulässig.

Die komplette "Schalltechnischen Begutachtung", Auftrag

Schlafrume auf der südwestlichen Gebäudeseite angeordnet werden (= von der Schallquelle Landesstraße L 262 abgewandte Seite).

- Wenn hinter den Fassaden im Lärmpegelbereich III Schlafräume geplant

LUftungseinrichtungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. R'w,res der Gesamt - Außenbauteile (Wand +

Fenster + Dach + schallgedämmte Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten.

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

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der

Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

. Das B-Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb eines ausgewiesenen Wassergewinungsgebietes (TWZ II). Mit Antrag vom 6.9.2004 wurde die Einstellung der TWZ einzeleitet. Die Wasserversorgung wird bereits über andere Wasserfassungen

Nr.: 2161, vom 06.04.2006 (Verfasser: Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Herrmannstr. 22, 18 055 Rostock) ist der Begründung als

Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u (Wand+Fenster bzw. Wand+ Dach+Fenster) R'w, res = 30 dB R'w, res = 30 dl

Krostin, den 30.64 Siegel Der Burgaryeister - 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 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.00.00 geprüft. Das Ergebinis 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 Kriechbäden sind ist mitgeteilt worden. lie Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Krostin, den 30.6.6.6 Siegel Der Burbenmejster Für die geplante Bebauung sind bei der Grundrissgestaltung
 - 12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A dem Text Teil B und der Begründung, wurde am 15.46.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Wie Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom Mackalagebilligt.
 - 13 . Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der RPanzeichnung Teil A und dem Text Teil B und der Begrüngen wird hiermit ausgefertigt.

Kröstin, den 30.06.06Siegel Der Burgermeister

Kröslin, den 29.66.66Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde-vertretung vom Va.2015 . Die ortsübliche Bekanntmychung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an pro-

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Rbs. Satte Ds. BauGB ist am. U.A.A.4.95. durchgeführt worden

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung Jeil A, dem Text Teil B und der Begründung hat in der Zeit vom A.A.A. bis zum Ab. 12. Abwährend der Dienststunden von bis Uhr nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bdenken und

Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermas schriftlich

Kröslin, den 30.6.00 Siegel Der Burgermeiste

Krostin, den 30.0.06 Siegel Der Burgermeistel

oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Am Dieleichen durch Aushang ortsublich

Kröslin, den 30 b.06 Siegel Der Burgermeiste

Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Ausbehung

(Ziff.4) geändert worden. Daher hat der Entwurk der Satzung bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Lext

ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken

Kroslin, den 30.6.06. Siegel Der Burgermenster

Der katastermäßige Bestand am 28.66.66 wird als richtig

im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können mangengeleitet werden.

dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine

rufung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte

Greswold den 2006 3 Stebel 2 bitentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die Forgebrachten Bedenken und

Anregungen der Burger sowie die Stellungnahmen der Träger

offentlicher Belange am 24. F. 9.9. gepruft. 848 Ergebn

Krostin, den 1666 Siegel Der Burgermelster

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und der Begründung, wurde am

von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen (*)

Kroslin, den 30.6.00...Siegel Der Burgenmeister

aus der Planzeichnung, dem Text Teil B und der Begründung

10. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und der Begründung hat in der Zeit vom 04,0000 bis zum Zulaschen. während

offentliche Austegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und

Anregungen während der Auslegungsfrist von jederman schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden Kangn.
Vom. 13.4.04. bis. 63.63.64. durch Aushang onts Volich.

Die Satzung wurde Überarbeitet, die Bürger-beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am erneut durchgeführt worden.

9. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend

bekannt gemacht worden.

Begrundung zur Satzung wurde mit Beschluß der Bemeindevertretung vom 34,7,44,gebilligt.

Der Byrgermeister

Bekanntmachungstafel vom 12.06.96. erfogt.

Kröslin, den 30.4,06 Siegel

bekannt gemacht worden.

bekannt gemacht worden.

ist mitgeteilt worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhal Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 03.02.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Müngeln der Abwägung sowie auf die 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 (GVOB)

VERFAHRENSVERMERKE

Krosein, d. 79.07.06

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

Stand: Juni 2006

SATZUNG DER GEMEINDE KRÖSLIN LANDKREIS OSTVORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 " AM MÜHLENBERG "

GEMARKUNG FREEST FLUR 1

ORT, DATUM

BURGERMEISTER