

Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“

Teil A - Planzeichnung



Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet III der Wasserfassung Kröpelin. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **keine Bodendenkmale bekannt**. Werden unvermutet Bodendenkmale (archäologische Funde, auffällige Bodenverfärbungen) entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DStGH M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Baufragens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelastet bekannt**. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung abzustellen und der Munitionsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist **Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeninwirkungen**, welche eine Verschmutzung, unübliche Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser im Bereich von Erdarbeiten abzutragen und seitlich in Mieten zu lagern und wieder zu verwenden bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der ersten Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bäume die nach § 18 Abs. 1 Naturschutzführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind, sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Erdarbeiten und der Baumaßnahmen zu schützen. Es sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) bei ggf. Bodenauflage- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befallen werden. Schwerarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Der Einzelstammenschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen ist während der Baulängigkeiten zu gewährleisten. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-SIB, ZTV-Baumpflege. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsarbeiten sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Ökotopte LRO-083 „Naturwald Ostenholz bei Häschendorf“
Durch die Stadt Kröpelin als Träger des Verfahrens wird ein funktionsbezogenes Ökotopte in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ genutzt. Es erfolgte die Erhöhung des Totholzanteils im Wirtschaftswald.
Zwischen dem Inhaber des Ökotoptes und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 24.653 m² KfA zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.
Ökotopte LRO-037 „Naturwald Vitz“
Durch die Stadt Kröpelin als Träger des Verfahrens wird ein funktionsbezogenes Ökotopte in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburger Seenplatte“ genutzt. Dort erfolgte die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht.

Zwischen dem Inhaber des Ökotoptes und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 5.051 m² KfA zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ökotopte LRO-052 bei Klein Siemen
Durch die Stadt Kröpelin als Träger des Verfahrens wird ein funktionsbezogenes Ökotopte in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburger Seenplatte“ genutzt. Es handelt sich dabei um die Schaffung einer erweiterten Pufferzone, Herausnahme aus der Bewirtschaftung, Vernässung des Randbereiches, potentiell Pflanzung einer Hecke.
Es ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 19.603 m² KfA zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Erschließungsbeginn (Gebäudeabruch und Gehölzrodung) im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung
Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) zu vermeiden, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April - 31. Juli) zu vermeiden. Für den Gebäudeabruch ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen zu lassen. Eine Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Fledermausfreundliches Lichtmanagement
Die aufgeführten Empfehlungen orientieren sich an dem Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten, EUROBATs Publication Series No.8 (deutsche Ausgabe).
Im Bereich des neuen Wohngebietes ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtmissionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn und nicht auf den angrenzenden Gehölzbestand. Diese Bereiche bleiben dunkel und weiterhin für Fledermäuse passier- und nutzbar.
Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen.
Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.
Es ist kein Weißlicht, sondern warmes Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.

Eingriffnahe Anbringung eines Schleierulnenkastens
Um den Verlust einer Ruhe- und Fortfluchtzone der Schleierulne im abzubrechenden Gebäudefeld zu vermeiden, ist ein Eingriffnahe ein Ulnenkasten vorzuziehen in der Ortslage Altenhagen anzubringen. Die Umsetzung erfolgt vor Baubeginn. Die Instandhaltung und Pflege des Kastens sind dauerhaft zu sichern.
Der Verlauf der Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

Eingriffnahe Anbringung von Nisthilfen für Rauchschnalben in Form von Kunstnestern
Für die Beseitigung von 3 Stk. mehrjährig geschützten Rauchschnalbennestern sind 6 Stk. Nisthilfen in Form von Kunstnestern in der Ortslage Altenhagen oder/und Schmaedebeck anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Der Verlauf der Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

Die in der Satzung genannten **Gesetze und Richtlinien** können im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)

- WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung
- SO PV Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß
- OK zulässige Oberkante der Modulische als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
- UK zulässige Unterkante der Modulische als Mindestmaß in m über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Streubstwiase, privat
- Hecke, privat

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild
- vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Geländehöhe in m über NHN (DHHN 2016)
- Bemaßung in m
- Bäume im Bestand
- Böschung im Bestand

3. Nachrichtliche Übernahme

- Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung
- Schutzzone III für Grundwassergewinnung

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Kerstin Siewek, Stand: April 2022; Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DEM-V 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, und Nr. 2 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Photovoltaik-Modulische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 3,8 m (OK) und einem Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 1,0 m (UK).
 - Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafostation und Übergebatterstationen, Steuerungs- und Überwachungsanlagen u.ä.).
 - Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.
- 1.2 Darüber hinaus sind auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
 - Gitter- oder Stabmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 - 19 BauNVO)

- 2.1 Als Oberkante (OK) wird im SO-PV der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländebekante gemessene Punkt der Photovoltaikanlagen definiert. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe von 46,0 m NHN (DHHN2016) festgesetzt.
- 2.2 Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 3,8 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.
- 2.3 Die Firsthöhe in den WA 1 - WA 3 ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (einschließlich Attika bei Flachdächern). Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt im WA 1 die Höhe von 45,50 m, im WA 2 die Höhe von 45,00 m und im WA 3 die Höhe von 44,0 m NHN (DHHN2016).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelzuhause maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Grundstück die Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen, die dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in den SO-PV und den WA 1 - WA 3 anfallende Regenwasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

6. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

- 6.1 Für die Gründung und Befestigung der Modulische sowie von Einfriedungen in den SO-PV sind Erdanker, Erdpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden oder vorhandene Betonflächen zu nutzen.
- 6.2 Auf der Grünfläche „Streubstwiase, privat“ sind acht Obstgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen. Vorzusehen sind regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne.

Auswahl Gehölzliste:

Apfel	Pflaume	Kirsche	Birne
Dobener Renette	Bühler Frühzwetsche	Bütners Rote Kropfkirsche	Clapps Liebling
Gelber Richard	Czar	Große Schwarze Kropfkirsche	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Hauszwetsche	Schneiders Späte Kropfkirsche	Gute Graue
James Grieve	Mirabelle von Wangenheim	Werdersche Braune	Williams Christbirne
Mecklenburger Königsapfel	Mirabelle von Wangenheim	Alexander Lucas	
Pommerscher Krummsiel	Ersinger Frühe	Conférencebirne	
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			
Kaiser Wilhelm			

Auf der Grünfläche ist eine Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern (z. B. Kräuterrassen RSM 24 oder ähnliches Produkt) einzubringen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

6.3 An der Straße „Hof“ ist der Baumbestand durch acht standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu ergänzen.

Gehölzliste:
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Feldahorn (Acer campestre).

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden.

6.4 Für alle Baumpflanzungen gilt: Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreieck mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Eine Drahtseile ist als Wildschutzbüsch herzustellen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

6.5 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Pflegegeschnitten zulässig. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

6.6 Zur Eingrünung der Photovoltaikanlagen sind Siedlungshecken auf den Wohnbauflächen zu pflanzen. Es sind zwei einreihige Hecken mit Größen aus standortgerechten Straucharten anzulegen. Die Breite beträgt jeweils 2 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m. Die Verwendung von nichtheimischen Ziersträuchern ist zulässig mit maximal 20 % Gehölzliste Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.:

- Hundrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Eingrifflicher Weidorn (Crataegus monogyna)
- Vielblütige Rose (Rosa multiflora)
- Forsythie (Forsythia intermedia)
- Flieder (Syringa vulgaris)
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
- Zaubernuss (Hamamelis intermedia)
- Rosenhagebutte (Rosa pimpinifolia)

Schnitt der Hecke auf den privaten Wohngrundstücken max. 1 x pro Jahr im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Der Schutz gegen Wildverbiss ist durch die Grundstückseigentümer soweit erforderlich zu erbringen.

Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

6.7 Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Um den Verlust von Niststätten der Haussperlinge, Bachstelze, Hausrotschwanz und Zaunkönig im abzubrechenden Gebäudbestand des Plangebietes auszugleichen, sind eingriffnahe an Gehöden und Gebäuden 12 Nistkasten anzubringen und vier Sperlingsmehlkästchen anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Osten zu orientieren und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Weitere Artenschutzmaßnahmen s.u. Hinweise.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

7.1 Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bei geneigten Dächern über 20° Dachneigung für Dachneigungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

7.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den WA 1 - WA 3 generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wänden des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder übertragene Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen in den WA 1 - WA 3 nicht zulässig.

7.3 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.

7.4 Einfriedungen sind in den WA 1 - WA 3 nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Draht- oder Stabmattenzäune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximale zulässige Höhe an der Straße „Hof“ beträgt 0,80 m. Zyressengewächse, Kunststoffzäune und Gabelnswände sind unzulässig.

7.5 Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen.

7.6 Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenzen der WA 1 - WA 3 und der Straße „Hof“) ist außerhalb von Nebenanlagen, Grundstückszufahrten/-zuwegungen mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbetten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Dauerstellplätze von Müllbehältern im Vorgartenbereich sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleiecke oder Rankgittern zu versehen.

7.7 Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wachsendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.8 Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.04.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-koepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.09.2022 bis zum 30.10.2022 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 06./10.01.2023 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Kröpelin durchgeführt worden. Die Bekanntmachung erfolgte im Internet unter www.stadt-koepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.12.2022 bis zum 11.02.2023. Die Planunterlagen waren zusätzlich im o.g. Auslegungszeitraum über die Internetseite der Stadt und das zentrale Internetportal des Landes M-V einsehbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06./10.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Stadtvertretung hat am 15.08.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 sowie den Entwurf der Begründung dazu getilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 und der Entwurf der Begründung dazu haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2023 bis zum 25.08.2023 im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-koepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.06.2023 bis zum 26.08.2023 mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, bekannt gemacht worden. Die Planunterlagen waren zusätzlich im o.g. Auslegungszeitraum über die Internetseite der Stadt und das zentrale Internetportal des Landes M-V einsehbar. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 19.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Kröpelin, den 20.03.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Kröpelin, den 2