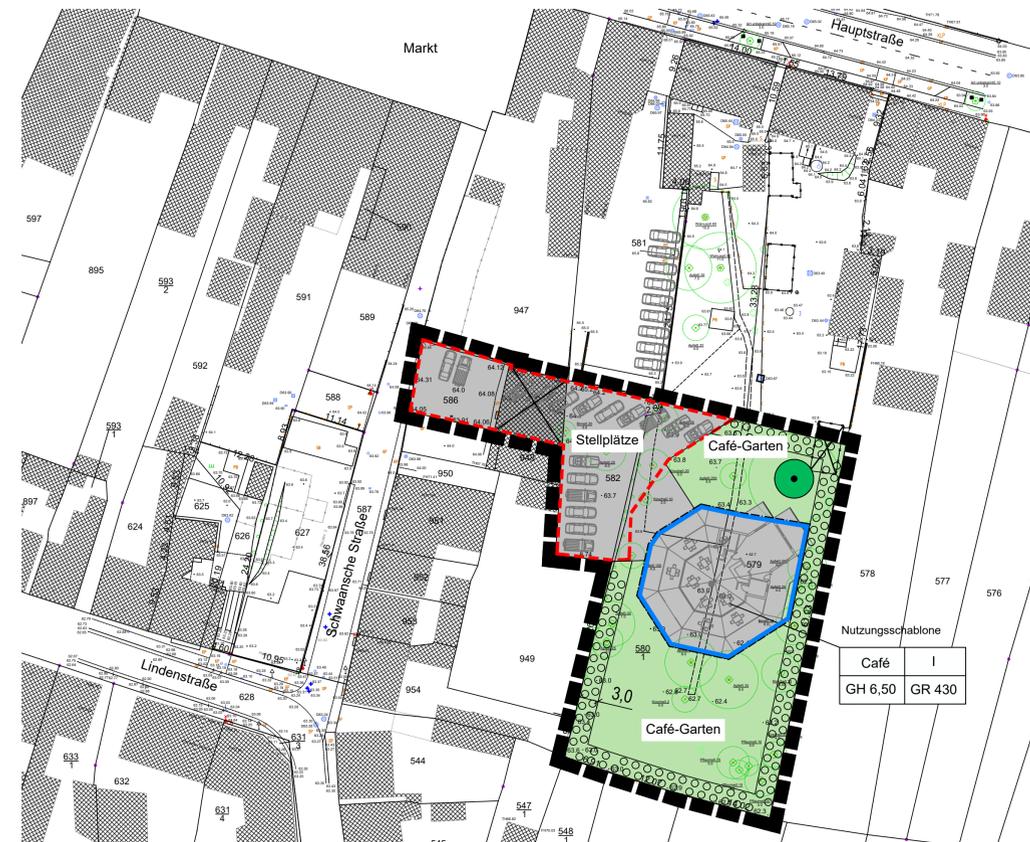
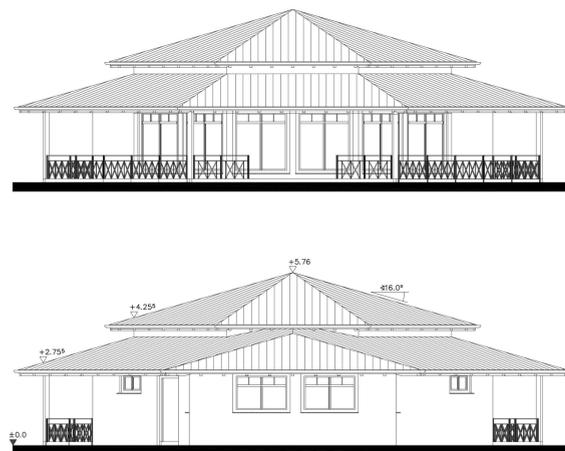


SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt"

Teil A - Planzeichnung



Ansichten



Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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 sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Präambel

Aufgrund der § 10 i.V.m. § 12 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung der Stadt Kröpelin vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt", gelegen südöstlich des Marktes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes an der Schwaanschen Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) 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 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Zulässige Vorhaben** (§ 12 Abs. 1 BauGB)
Zulässig sind die Errichtung eines Gebäudes zum Betrieb eines Cafés mit einer Kapazität von maximal 40 Sitzplätzen, die Schaffung von Flächen für die Außengastronomie mit einer Kapazität von maximal 50 Sitzplätzen sowie die Errichtung von 17 PKW-Stellplätzen auf den im Teil A festgesetzten Flächen. Die Betriebszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 8.00 und 22.00 Uhr beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 BauNBVO)
Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die anstehende Geländeoberfläche.
- Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Notwendige Zufahrten, Fahrwege, Stellplätze und Flächen für die Außengastronomie sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor bau- und nutzungsbedingten Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
4.3 Innerhalb der Pflanzflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist eine zweireihige Steddinghecke mit einheimischen Straucharten der untenstehenden Pflanzenliste in den Pflanzqualitäten zvw. Str. 3-riehrig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind als Überhälter zu integrieren. Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gewöhnliche Berberitze	(Berberis vulgaris)
Gewöhnliche Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNBVO)

GH	Gebäudehöhe über Gelände
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR	max. zulässige Grundfläche in m ²

Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Erhalt von Bäumen

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenangaben über DHHN
- Baumbestand
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.04.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Kröpelin sowie durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichung abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können, am durch Bekanntmachung im Internet und durch Aushang erfolgt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter <https://www.stadt-koepelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen> sowie im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.bauportal-mv.de/Bauleitplaene> veröffentlicht. Zusätzlich lag der Plan in diesem Zeitraum während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Kröpelin aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

..... (Siegel) Der Bürgermeister

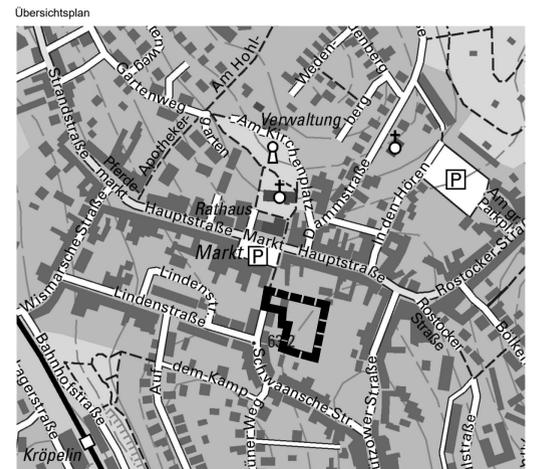
Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... (Siegel) Der Bürgermeister

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Plangrundlagen:
Vorhaben- und Erschließungsplan, Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Vermessungsbüro Hansch und Bernau, Rostock, Stand: 12/2020; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2024; eigene Erhebungen

Planverfasser:



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt"

gelegenen südöstlich des Marktes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes in der Schwaanschen Straße

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 15.01.2025