

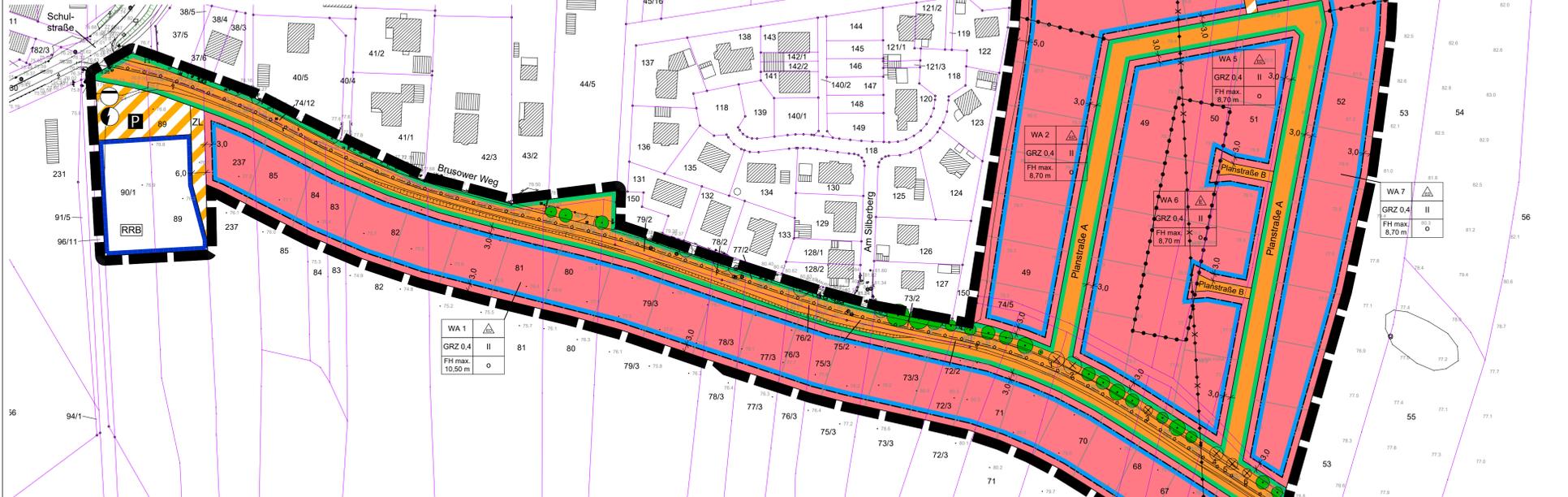
Satzung der Stadt Kröpelin über den

Bebauungsplan Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg"

Teil A - Planzeichnung

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Kröpelin vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

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

Denkmalrecht (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 12, zuletzt geändert: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392)

Hauptsatzung der Stadt Kröpelin vom 30.04.2020

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. vom 23.07.2019 (GVBl. MV S. 467)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (vgl. textl. Festsetzung 1.2)

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P Parkfläche für Kraftfahrzeuge
- F/R Fuß-/Radweg
- ZL Zuwegung Landwirtschaftsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- Abwasserpumpstation
- Transformatorstation

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

- Leitung oberirdisch, künftig fortfallend
- Leitungen unterirdisch (verschiedene), geplant

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- Spielplatz, öffentlich

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

RRB Fläche für Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt Einzelbaum
- Anpflanzung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

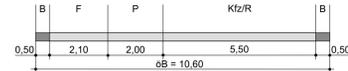
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

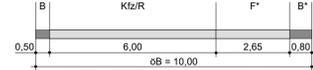
- 471 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Grundstücksparzellierung, geplant
- 7,0 Bemaßung in Meter
- vorhandene Geländehöhen in m über NHN (DHHN 92)

Regelquerschnitte M. 1:100

Planstraße A (öffentlich)

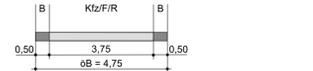


Brusower Weg (öffentlich)



* F: inkl. Bordstein 0,15 m, B: inkl. Bordstein 0,10 m
Bankette auf der nördlichen Seite: mind. 0,50 m; vorhandene breitere Banketten bleiben erhalten, z. B. im Bereich der Straßensäume

Planstraße B (privat)



Ktz = Kraftfahrzeuge, F = Fußgänger, R = Radfahrer, P = Parken, B = Bankette/ Grünfläche, øB = öffentlicher Bereich, Maße in m

Plangrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, vom 24.11.2021

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Behaltens- und Verarbeitens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Höhen gelten als untere Bezugspunkte die hergestellten, vom Gebäude überdeckten mittleren Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhen) im Höhenzugsystem DHHN2016.

1.3 Geländeaufschüttungen und -abtragungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einbezuziehen und bis zu einer Höhe von max. 1,5 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Dachüberstände sind bis zu 80 cm ohne Anrechnung auf die Abstandsfläche zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind nur Mehrfamilienhäuser mit jeweils mindestens vier Wohneinheiten zulässig.

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

Im Bereich von Grundstücksausfahrten und von Straßeneinmündungen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, die sich behindernd wirken können, unzulässig. Grundstückerfriedungen und Gehölzhecken dürfen im Bereich von Grundstücksausfahrten und von Straßeneinmündungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, sofern sie sich behindernd wirken können. Bäume sind in diesen Bereichen bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 An den im Plan bezeichneten Standorten an der Planstraße A sind Bäume der Baumart Feld-Ahorn (Acer campestre "Elsrik") anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort kann bei Bedarf (z. B. Notwendigkeit einer Grundstückszufahrt) um bis zu 4 m verschoben werden.
Hinweis: Die Festlegung der Baumstandorte erfolgt im Entwurf des B-Planes.

4.2 Alle Bäume sind als Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreieck mit Gurtbüchse zu verankern. Bei Ausfall von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung derselben Art und Qualität vorzunehmen.

4.3 Für die zu pflanzenden Bäume hat eine Fertigstellungspflicht gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Außerdem ist eine mindestens dreijährige Entwicklungs- und Pflege einschließlich Bewässerung gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation) durchzuführen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)

5.1 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand u. ggf. mit einem durchgehenden/gemeinsamen Dach verbundene Garagen oder überdachte Stellplätze ohne Aufenthaltsräume und ohne Freistätten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m u. einer Gesamtlänge von 9 m sind in den als WA festgesetzten Gebieten ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig. Bei der Ausübung der zur Grundstücksgrenze liegenden Abschlusswand sind die Anforderungen an den bautechnischen Brandschutz gemäß Landesbauordnung M-V bzw. der Garagenverordnung zu gewährleisten. Zwischen Garagen sowie überdachten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 3 Abs. 1 GarVO M-V).

5.2 Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (sogenannte Schottergärten) sind im Vorgartenbereich von Grundstücken, die an öffentliche Straßen grenzen, nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 50 % zulässig. Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartentfläche, in welcher die Steine das hauptsächlich Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefront bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Hinweise

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserschutzgebietes Kröpelin (Nr. MV_WSG_1936_04).

Gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, das heißt im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Alternativ ist unmittelbar im Vorfeld der Beseitigung von Gehölzen eine Beseitigungskontrolle durch einen Sachverständigen durchzuführen. Kann ein aktuelles Bruteschalen ausgelesen werden, besteht auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gegebenenfalls die Möglichkeit einer Gehölzseitigung auch zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März.

Um nach der Nutzungsaufgabe eine Beseidung der Ackerflächen des Plangebietes während der Bauphase durch Vögel zu vermeiden, sollen diese Flächen durch regelmäßiges Mähen von Bewuchs freigehalten werden (Vergrünung). Diese Flächen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt im Zeitraum 20. August bis 1. März, regelmäßig alle 10 - 14 Tage zu mähen.

Sofort im Zuge der Bebauung Baugruben angelegt werden, die nicht am selben Tag wieder verschlossen werden, sind die Baugruben im Zeitraum März bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibenschutzzaun) zu sichern.

Um Störungen geschützter Tierarten durch Lichtemissionen zu minimieren, sollen diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und insekten-fleidermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden (vgl. Begründung zum B-Plan).

Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben der Hausfassaden sollten durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas vermieden werden (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %). Für Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas sollten zum Schutz von Vögeln halbttransparente Materialien wie z. B. Milchglas verwendet werden.

Um den Verlust von Brutrevieren (Feldlerche) und Nahrungshabitaten (Feldlerche, Greifvögel etc.) zu kompensieren, wird im räumlichen Zusammenhang eine Ackerbrache (Breite bei streifenförmiger Anlage mind. 10 m), welche der Selbstbegrünung überlassen wird, angelegt und dauerhaft erhalten (Erneuerung durch Flächgrübern alle 2 Jahre). Der Maßnahmenbedarf beträgt mind. 1 ha je Brutpaar, entsprochen werden 3 ha benötigt. Auf Grund der Flächengröße ist eine parallele Nutzung (multifunktionale Überlagerung) auch durch Greifvögel möglich. Anforderungen an den Maßnahmenstandort sind:
- eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen,
- offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. wenige oder keine Gehölz/Vertikalstrukturen vorhanden;
- Abstand zu Vertikalstrukturen >50 m bei Einzelbäumen, >120 m bei Baumreihen und Feldgehölze mit einer Größe von 1 - 3 ha und >150 m bei geschlossener Gehölzkäuse,
- Entfernung vom Plangebiet nicht größer als 5 km,
- Lage bei streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen (Effektdistanzen berücksichtigen - Abnahme der Habitatqualität in Abhängigkeit von der Verkehrsdichte).

Hinweis: Die räumlich konkrete Festlegung der Flächen für Feldlerche und Greifvögel erfolgt im Entwurf des B-Planes.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die in der Satzung genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt der Stadt Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg" wurde durch die Stadtvertretung Kröpelin am 29.10.2020 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 14.12.2020 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg" informiert worden.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 15 und der Begründung vom während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Kröpelin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

4. Die Stadtvertretung Kröpelin hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2022 geprüft und abgewogen.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung Kröpelin hat am 2022 den Entwurf des B-Planes Nr. 15 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 15 und der Begründung vom 2022 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Kröpelin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

7. Die Stadtvertretung Kröpelin hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden. Von der Öffentlichkeit wird bei der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den (ÖbVI Dipl.-Ing. Peter Hansch, Rostock)

9. Der B-Plan Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg" wurde am 2022 von der Stadtvertretung Kröpelin als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Kröpelin vom 2022 gebilligt.

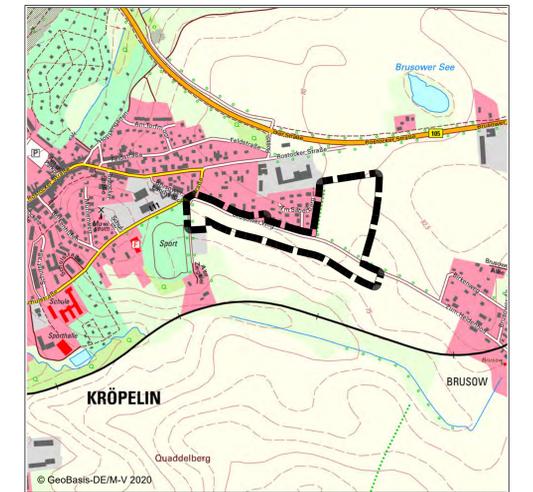
Kröpelin, den (Bürgermeister)

10. Die Genehmigung des B-Planes Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg" wurde mit Verfügung des Landkreises Rostock vom erteilt. Der B-Plan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

11. Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 15 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Kröpelin, den (Bürgermeister)



STADT KRÖPELIN	Plan-Nr.: 30194/001
BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "KRÖPELIN - AM BRUSOWER WEG"	05.05.2022
VORENTWURF	M. 1:1000
	Gez.: TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./ BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 2510 Fax 039957/ 25125
© Projekt/Bau/Bebauungsplan/Plan/Kröpelin/Plan/01_Vorentwurf/B-Plan 15 Kröpelin_Vorentwurf 2022_05_05_01_Vorentwurf