

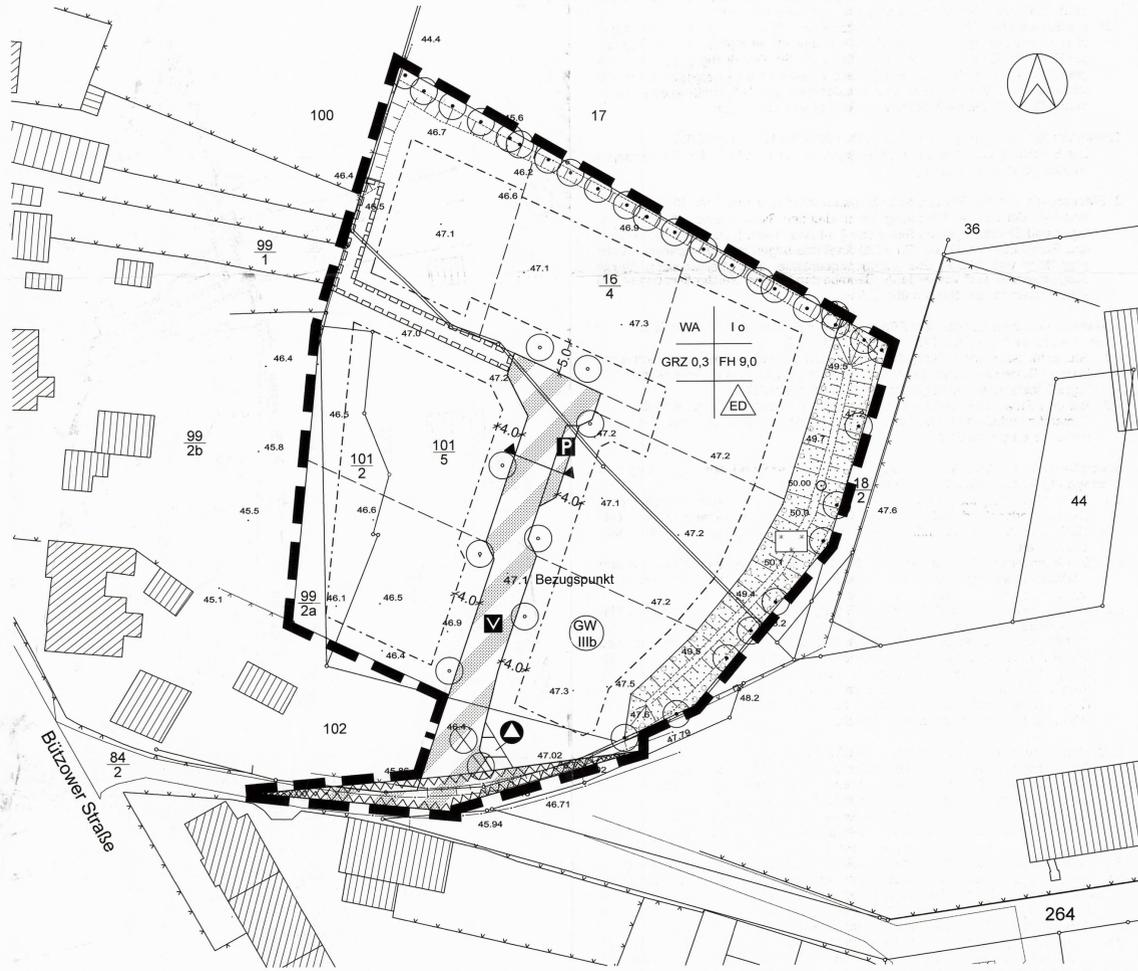
STADT KRÖPELIN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9

"Wohnbebauung Bützower Straße"

umfassend das Gebiet östlich der Bützower Straße und westlich des Technikstützpunktes

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ zulässige Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
P Öffentliche Parkfläche
Verkehrsberuhigter Bereich

Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellplatz Abfallbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Zäsurgrün, privat

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Kühlung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Höhenangabe in m ü. HN
Böschung
Bemaßung in m
künftig fortfallend
Schnittlinie

3. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Schutzgeb. für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Kretschel, Rostock

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468 u. 612) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... und mit Genehmigung des Landrats des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnbebauung Bützower Straße" der Stadt Kröpelin, umfassend das Gebiet östlich der Bützower Straße und westlich des Technikstützpunktes (Flurstücke 16/4 der Flur 6, 84/2 (teilw.), 99/2a, 101/2, 101/5 und 102 (teilw.) der Flur 12 Gemarkung Kröpelin, 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 Bauvorschriftenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 14,16,18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m, die Firsthöhe max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Für die festgesetzten Höhen gilt der Bezugspunkt auf der Oberkante der Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt wird festgelegt mit 47,10 m ü. HN. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Höhen anzurechnen.

2. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 23 BauNVO)
Die Errichtung von Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 202 BauGB)

4.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Verwertung zuzuführen.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

5.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
5.2 Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraße ist mit Sorbus aria (Mehlspeere) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu erfüllen.
5.3 Innerhalb der privaten Grünflächen "Zäsurgrün" sind auf mind. 50 % der Flächen Sträucher (3x verpflanzt, 60 - 100 cm ohne Ballen, im Verband 1,5 x 1,5 m) folgender Arten anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Wald-Hassel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

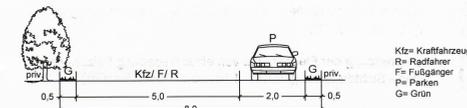
6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

6.1 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
6.2 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
6.3 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig.
6.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
6.5 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
6.6 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.

Empfohlener Straßenquerschnitt

hier: mit Parkplatz

Angaben in m



Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Kröpelin. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1, Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Grundstücke werden darauf hingewiesen, dass die Abfälle (Abfalltonnen, Sperrmüll usw.) am Tage der Abfuhr auf eigene Gefahr und auf eigene Kosten zum Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter zu transportieren sind.



Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.6.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... erfolgt.

Kröpelin, den 06.03.2003 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Landesplanungsrecht (LPlG) mit Schreiben vom 18.10.1996 und vom 10.12.02 beteiligt.

Kröpelin, den 06.03.2003 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Erörterung der Planung am 5.12.02 in der Stadtverwaltung Kröpelin frühzeitig beteiligt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.12.02 über die öffentliche Auslegung informiert.

Kröpelin, den 06.03.2003 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 5.12.02 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kröpelin, den 06.03.2003 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 2.1.03 bis zum 3.02.03 während der Dienststunden im Bauamt Kröpelin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 10.12.02 bis zum 10.12.02 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.02 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Kröpelin, den 06.03.2003 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 08.12.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 06.03.2003 (Siegel) Öffentlich. Best. Vermesser

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 27.02.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den 06.03.2003 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 27.02.03 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.02.03 gebilligt.

Kröpelin, den 06.03.2003 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ... Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kröpelin, den ... (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ... Az.: ... bestätigt.

Kröpelin, den ... (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

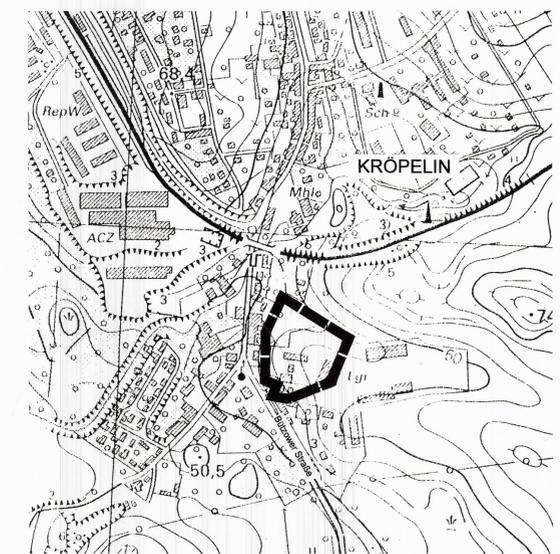
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kröpelin, den ... (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Kröpelin, den ... (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5 000



STADT KRÖPELIN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9

"Wohnbebauung Bützower Straße"

umfassend das Gebiet östlich der Bützower Straße und westlich des Technikstützpunktes