STADT KRÖPELIN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11
-WOHNGEBIET „AM GARTENWEG“-

östlich des Gartenweges - südlich der Kleingärten

PLANZEICHNUNG
TEIL A

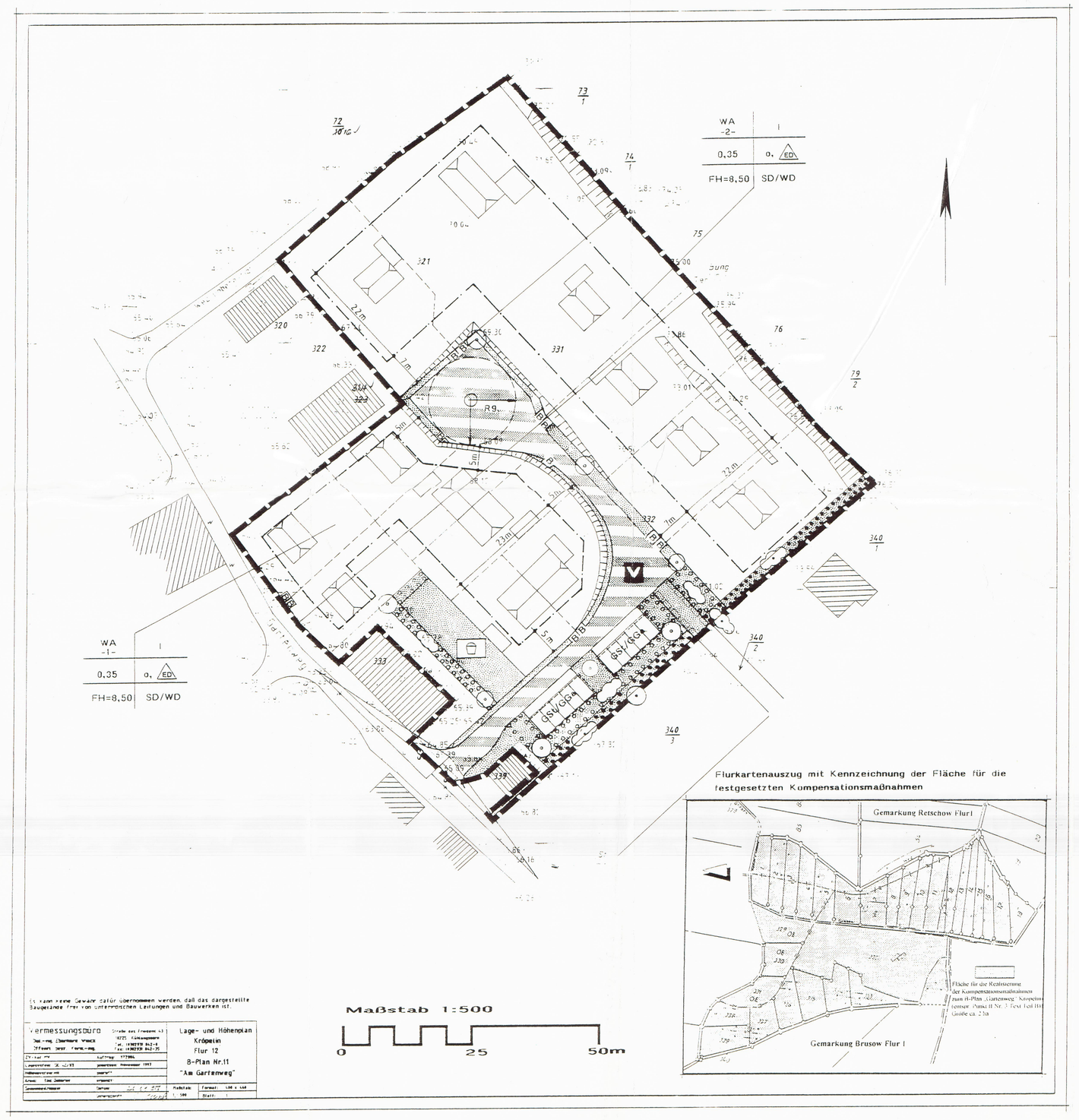
Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB unter Beachtung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466).

„Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BgBl. I, S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V (LBauO M/V) vom 26. 4. 1994 (GVOBl. M/V Nr. 11, S. 518), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom .....**29.04.1998**..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 -Wohngebiet „Am Gartenweg“-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kröpelin, den Der Bürgermeister

Siegel



Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Fläche für die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen

Vermessungsbüro

Lage- und Höhenplan
Kröpelin
Flur 12
B-Plan Nr.11
„Am Gartenweg“

PLANUNGSSTAND MÄRZ 1998

planungsbüro hauffmann
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Wismarsche Straße 61. 18236 Kröpelin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. Festsetzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches- BauGB

WA	- ALLG. WOHNGEBIET -	§ 4, BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16, BauNVO)

0,35	Grundflächenzahl	§ 19, Abs. 1, BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (ausgebautes DG)	§ 20, Abs. 1, BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 16, Abs. 2, BauNVO

3. BAUWEISE; BAUGRENZEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23, BauNVO)

o	offene Bauweise	§ 22, Abs. 4, BauNVO
	Baugrenze	§ 23, BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23, BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6, BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
V	verkehrsberuhigter Bereich (Geschwindigkeitsdämpfung 30km/h	

5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6, BauGB)

	öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung
	Spielplatz

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4, BauGB)

GSt	Gemeinschaftsstellplätze
GGs	Gemeinschaftsgaragen

7. 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)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier: Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen
	Anpflanzung von Bäumen
	Anpflanzung von Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern hier:
	Erhaltung von Bäumen
	Erhaltung von Sträuchern

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

S	Sichtdreieck	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB

Baugestaltung (§ 86 LBauO M/V)

WM	Walmdach
SD	Satteldach

Nutzungsschablone

Baugebiet Ordnungsnummer der Baufelder	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe	Dachform

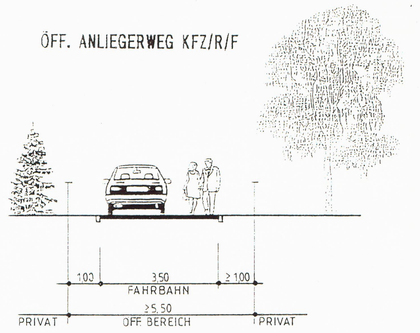
Firsthöhe: Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, Abs. 7, BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäudebestand
64,80	vorhandene Höhe nach HN
332	vorhandene Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen Bestand
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen (künftige Flurstücksgrenzen)
	Böschung
	Ordnungsnummer der Baufelder
	Wendekreisradius
B	Bereitstellplatz für Mülltonnen im Rahmen der Straßenrandentsorgung

REGELPROFIL
M 1:100



TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Im allgemeinem Wohngebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturrelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Im allgemeinem Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Kleintierställen als Nebenanlagen wird entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Wohngebiet mit - I- festgelegt.

Als Firsthöhe ist hierbei das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden bis Oberkante Dachgeschoß des Firstes.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen bis 1,50 m mit Gebäudeteilen, wie Balkone, Erker o.ä. ist zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Der seitliche Grenzabstand der Wohngebäude zur Grundstücksgrenze wird generell auf 3,00 m begrenzt (Mindestabstandsfläche entspr. § 6 LBauO M/V).
Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze möglich.

4 Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt mit einem 3,50 m breiten Anliegerweg, der im Mischprinzip genutzt wird. Im Anschlußbereich an den Gartenweg wird der Anliegerweg auf 4,75 m aufgeweitet. Der Anliegerweg wird mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgewiesen.

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der süd-östlichen Planbereichsgrenze dient der möglichen Erschließung und Anbindung von zusätzlichen Fremdanliegern außerhalb des Planbereiches zugunsten dieser Anlieger, der entspr. Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Festlegungen der Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sowie auf den öffentlichen Grünflächen sind in standortgerechten heimischen Arten und in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen. Insbesondere sind zu verwenden:
Feld- und Bergahorn, Winter- und Sommerlinde, Roßkastanie, Stieleiche, Rotbuche.
Es sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16-18cm, gemessen in 1,30m Höhe, einzusetzen.

Für abschirmende bzw. einfassende Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise folgende Sträucharten zu verwenden:
Haselnuß, Weißdorn, Eberesche, Hundsrose, Schlehe, Traubenkirsche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball, Flieder, Rotdorn, Schwarzer Holunder.
Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden Nadelgehölze ausgeschlossen.

2. öffentliche und private Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten. Für die Bepflanzung sind unter Punkt 1 genannten Gehölzarten zu verwenden.

Private Grundstücksflächen sind vom öffentlichen Bereich bis zur Bauflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Oberflächen sind hier nur für Zuwege und Zufahrten zulässig.

3. Kompensationsmaßnahmen

Darüber hinaus wird gemäß §8a BNatSchG folgende Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des Planbereiches, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt:
„Anhebung des Wasserstandes im Brusower Moor“
Der Wasserstand im Brusower Moor soll soweit angehoben werden, daß eine weitere Bewirtschaftung der Grünflächen möglich ist.
Die tiefer gelegten, im Zentrum des Moores befindlichen verschilften Flächen können auch vernässt werden.
Das exakte maß der Wassestandsanhebung hat auf Grundlage eines Höhennivillelementes zu erfolgen.
In der Kompensationsmaßnahme einbezogen sind folgende Flächen der Gemarkung Brusow, Flur 1, Flurstück 329-339 sowie der Gemarkung Retschow, Flur 1, Flurstück 1-18 (sh. Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der betreffenden Flächen).
Auf der Grundlage einer Ausführungsplanung ist dazu eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantrage.

Diese Maßnahme ist spätestens mit Beendigung der Baumaßnahmen im B-Plan-Bereich „Gartenweg“ ebenfalls fertigzustellen.

Für die festsetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gemäß § 8a BNatschG folgende Festsetzung zur Zuordnung und Kostenverteilung getroffen.

- Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher zu tragen
- Die Kosten werden in Form einer Sammelzuordnung umgelegt und auf die Eigentümer der Grundstücke verteilt. Verteilungsmaßstab hierfür ist die überbaubare Grundstücksfläche.
- Diese Maßnahmen können auch vor dem Eingriff durchgeführt werden.
- Die Kosten werden geltend gemacht, sobald die Grundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

Die Einverständniserklärung der Eigentümer der Grundstücke, auf denen die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen sollen liegen vor.

Restflächen sind mit Rasen zu begrünen und mit bodendeckenden Gehölzen und landestypischen Bäumen (sh. oben) zu bepflanzen.

Der Spielplatz ist als Grün- und Ruhezone zu gestalten und entsprechend zu unterhalten.
Bei der Grüngestaltung des Spielplatzes sind keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern und Früchten
oder anderen gefährlichen Elementen (wie z. B. Dornen) zu verwenden.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO Meckl./Vorp.)

1. Fassadengestaltung

Die nach außen wirkenden Fassaden und Dachflächen sollen aus keiner reflektierenden Materialien, ausgenommen Glasflächen, bestehen.

2. Dachform

Es sind generell nur Sattel- und Walmdächer zulässig (Ausnahmen: Carports und Nebengebäude).
Flachdächer werden nicht gestattet.
Die Dacheindeckung im gesamten Plangebiet ist als harte Bedachung auszuführen.

3. Nebengebäude und Garagen sind in ihrer äußeren Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten.

4. Die Tragschichten aller befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. a.).

5. Einfriedung

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, zur Straßenfront von 1.00 m, nicht überschreiten.
Es sind nur Holzzäune oder Heckenanpflanzungen zulässig.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Arbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom .....**21.05.1997**..... Die ortsüblichen Bekanntmachungen des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom.....**02.12.1997**..... bis zum .....**09.01.1998**..... / durch Abdruck in der ..... am ..... erfolgt.

   Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, BauGB beteiligt worden

   Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

3. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung. Darauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen worden.

   Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .....**18.12.1997**.....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am .....**17.12.1998**..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des B- Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ....**05.01.1998**..... bis zum .....**06.02.1998**..... während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausgelegen.

Montag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr		

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....**23.12.1997**..... in ..... **der Ostseezeitung** ..... und in der Zeit vom .....**19.12.1997**..... bis zum .....**06.02.1998**..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert worden. Die Grundzüge der Planung wurden von dieser Änderung nicht berührt.
   Daher wurde bezüglich der Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..**18.02.1998**..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

   Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..18.05.98..... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt.

   Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden

   Rostock, den ..18.05.1998..... Leiter des Katasteramtes

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .....**29.04.1998**..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ....**29.04.1998**..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..**29.04.1998**..... gebilligt.

    Kröpelin, den 23.11.1998 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom .....**21.08.1998**....., Az.: **II/61/2/010 13051041 B11** ., mit Nebenbestimmungen und Hinweisen, erteilt

    Kröpelin, den 23.11.1998 Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ....**23.08.1998**..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
    Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ..... Az.: ..... bestätigt

    Kröpelin, den Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B(, wird hiermit ausgefertigt.

    Kröpelin, den Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ....., in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Kröpelin, den Der Bürgermeister

STADT KRÖPELIN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/ Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

-WOHNGEBIET „ AM GARTENWEG“-

Kröpelin, den **29.05.1998** Bürgermeister

Änderungen und Ergänzungen gemäß Beitrittsbeschluß vom 23.09.1998