Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 5.4.1994

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der ..... im amtlichen Kreisamtsblatt am ..... erfolgt.
   Ostseezeitung am 18.6.95 und Nachtrag am 14.6.95

   Kröpelin den 15.9.1997 (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Kröpelin den 15.9.1997 (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.6.1995 durchgeführt worden. /~~Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

   Kröpelin den 15.9.1997 (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3.5.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Kröpelin den 15.9.1997 (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.4.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Kröpelin den 15.9.1997 (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.5.96 zum 14.6.96 während folgender Zeiten ...5 W... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.5.96 Ostseezeitung in der Zeit vom 20.5.96 bis 20.6.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Öffentliche Auslegung
   Während der Dienststunden der Stadtverwaltung Kröpelin, Rostock 1

Montag	08.00 - 12.00 Uhr	13.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	08.00 - 12.00 Uhr	13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	08.00 - 12.00 Uhr	13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr	13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	08.00 - 12.00 Uhr	

   Kröpelin den 15.9.1997 (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der zweckrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 nicht vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, 11.02.97
   (Ort/Datum/Siegel) Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.10.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kröpelin den 15.9.1997 (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Zif. 6) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... / in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   (Ort/Datum/Siegel) Die Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.10.96 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

    Kröpelin den 15.9.1997 (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

    (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

    (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

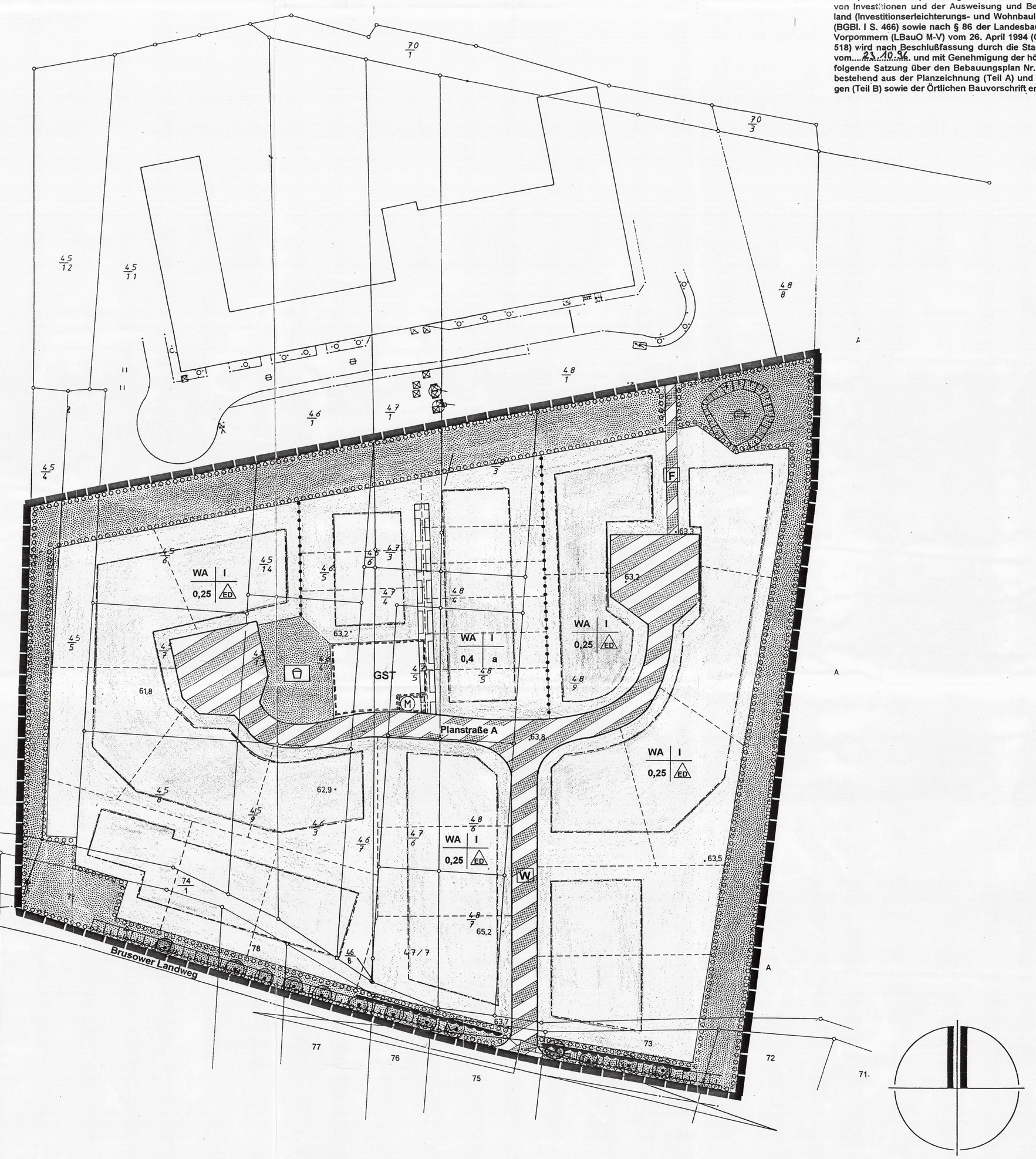
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der 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 ..... (vom ..... bis zum .....) ortsüblich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

    (Ort/Datum/Siegel) Der Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung



Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 6 'Silberberg'

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V 1994, Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.10.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das genannte Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Mit satzungsänderndem Beschluß vom 17.09.1997 wird folgende Ergänzung zu **Teil B: Textliche Festsetzungen** vorgenommen:

12. In Zusammenhang mit der Errichtung des Regenrückhaltebeckens wird bei der geplanten Umsetzung der Schulkonzeption der Schule in Kröpelin eine Entsiegelung der Schulhofflächen in einem Umfang von 500 m² vorgenommen.

Ort/Datum/Siegel Kröpelin, 12.10.1997 Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

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

z.B.0,25 — **Grundflächenzahl**

I — **Zahl der Vollgeschosse**

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

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

a — **Abweichende Bauweise**

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

W — **befahrbarer Wohnweg**

F — **Fuß- und Radweg**

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

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)

Erhaltung von Bäumen

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GST — **Gemeinschaftsstellplätze**

M — **Müllstellplatz**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen ohne Normcharakter

Böschung

48/7 — **Flurstücksnummer**

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Sichtdreieck

· 63,3 — **Geländehöhen**

ergänzt gem. Genehmigungsbescheid VIII 231c - 512.113 vom 02.07.1997

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

§ 1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22,5 - 50°. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

~~§ 2 Hausgruppen sind jeweils durch Gebäude mit ar~~ geändert gem. Genehmigungsbescheid VIII 231c - 512.113 vom 02.07.1997
~~striehungen und Materialien zu bilden.~~

§ 3 Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Verblendmauerwerk oder Putz herzustellen. Unzulässig für Außenwände sind Holzfassaden, keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, Kunststoffverkleidungen sowie künstliche Materialien nachbildungen.

§ 4 Pro Grundstück ist ein Laubbaum zu pflanzen. Für Einfriedungen gegenüber Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Hecken zulässig. Für die Anplanzungen sind Arten der in Nr. 10 der Textlichen Festsetzungen genannten Pflanzliste zu wählen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Größe der Grundstücke auf maximal 900 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
2. Im WA-Gebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
3. In der abweichenden Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Hausgruppen können die Endhäuser mit seitlichem Grenzabstand, die Mittelhäuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
4. Im Plangeltungsbereich sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST) zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise notwendige Stellplätze als Carport (d.h. nicht überdachte Garage) auf den übrigen Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
5. Die Planstrasse A ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'befahrbarer Wohnweg' ebenengleich nach dem Mischungsprinzip auszubilden mit Vorrang für den Fußgängerverkehr und die nicht-verkehrliche Nutzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
6. Im Plangeltungsbereich wird die Firsthöhe der Gebäude auf maximal 9,00 m sowie die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die in Satz 1 genannten Höhen ist die Straßenoberkante des nächstgelegenen Punktes der Erschließungsstraße (§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO).
7. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / GST dient den Wohngrundstücken im Bereich der abweichenden Bauweise zur Unterbringung der gem. LBauO M-V notwendigen Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).
8. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Anwohnern in dem mit „abweichender Bauweise" festgesetzten Planbereich zur Erschließung ihrer Grundstücke (§ 9 Abs. 21 BauGB).
9. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „befahrbarer Wohnweg" und „Fußweg" sowie die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind aus versickerungsfähigem Pflastermaterial oder aus wassergebundener Decke herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Alle Verkehrsflächen im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024 Blatt 1 behindertengerecht auszubauen.
10. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

    Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist auf 20% der Gesamtfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu gestalten. Dabei beträgt die Artenzusammensetzung 70% Sträucher im Pflanzverband 1,00 x 1,00 m und 30% Bäume.

    Bei der Grüngestaltung des ausgewiesenen Kinderspielplatzes ist zu berücksichtigen, daß keine Pflanzen mit giftigen Blättern, Blüten oder Früchten und sonstigen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden.

    Die Pflanzen sollten eine Mindestqualität von 2 x verpflanzt aufweisen.

    Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der nachfolgenden Pflanzliste naturnah zu gestalten. Dabei beträgt die Artenzusammensetzung 90% Sträucher im Pflanzverband 1,00 x 1,00 m und 10% Heister. Die Pflanzen sollten eine Mindestqualität von 2 x verpflanzt aufweisen, pro Gehölzart sind Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen.

    Entlang des Brusower Landweges sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 notwendige Grundstückszufahrten zu den angrenzenden Grundstücken mit einer Breite von je max. 4,00 m zulässig. Es ist ein Abstand von 2,5 m zwischen Fahrbahn und Stammfuß der Lindenbäume einzuhalten. Dabei sind die Zufahrten aus wassergebundener Decke herzustellen oder bei Verwendung von Pflastermaterial zu max. 80% zu versiegeln.

    Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene, geschützte Linderreihe entlang des Brusower Landweges zu erhalten, Ausfälle sind zu ergänzen. Während der Baumaßnahmen ist die Baumreihe durch einen festen Zaun zu schützen.

    Die Lücken der Lindenbaumreihe nördlich des Brusower Landweges zwischen dem Plangebiet und der im Osten vorhandenen Wohnbebauung sind durch Nachpflanzung von Lindenhochstämmen zu schließen.

    Der Pflanzstreifen entlang der Grenze des Plangeltungsbereiches mit der Fläche des Penny-Marktes ist gemäß der nachfolgenden Pflanzliste naturnah zu gestalten. Dabei beträgt die Artenzusammensetzung 70% Sträucher im Pflanzverband 1,50 x 1,50 m und 30% Heister. Die Pflanzen sollten eine Mindestqualität von 2 x verpflanzt aufweisen, pro Gehölzart sind Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen.

    Sobald maximal 50% der Grundstücke bebaut wurden, sind die Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen in der nächstfolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) herzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind ggf. zu ersetzen.

    Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus petraea	Traubeneiche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
*Crataegus monog.	Weißdorn	Salix caprea	Grauweide
*Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Holunder
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Ebersche
Prunus padus	Traubenkirsche	*Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
*Prunus spinosa	Schlehe		

    * keine Pflanzung an Spielplätzen

11. Zur Regelung des Wasserabflusses kann im südwestlichen Plangebiet innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Regenwasserrückhaltebecken hergestellt werden. Das Becken ist naturnah zu gestalten und in die Pflanzflächen einzubinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Stadt Kröpelin

Bebauungsplan Nr. 6
Silberberg

M. 1: 500

0 5 15 25 50m

PLANZEICHNUNG

PLANURKUNDE –ORIGINAL–

Kröpelin, den 23.10.96 Bürgermeister

Rostock, den 16.10.1996
Datum

haas consult
Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH
Industriestr. 5,
18069 Rostock
Tel. 0381 / 793203
Fax 0381 / 793204
Planverfasser

113 - 51.04A