

# SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Lageplan M 1:2000



## Zeichenerklärung

- ### 1. Festsetzungen
- Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
  - Ergänzungsflächen mit lfd. Nummerierung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Baugrenzen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Versorgungsanlagen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
    - Elektrizität
    - Abfall
  - Grünflächen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Grünflächen
    - Zäsurgrün, privat
    - Gewässerschutzstreifen, privat
    - Spielplatz, öffentlich
    - Zäsurgrün, öffentlich
  - Wasserflächen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - Wasserflächen

- ### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Erhalt von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ### Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 2. Darstellungen ohne Nomcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- Böschung

### 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B
- Regelungen für den Denkmalschutz**
  - Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altanlagen oder Altlastenverdeckelungen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauten jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Die Umgestaltung von vorhandener Bebauung ist nur innerhalb des Bestandsschutzes zulässig.

Planunterlagen:  
Flurkarte Flur 1 und 2, Gemarkung Detershagen, Stadt Kröpelin, Mai 2009; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, eigene Erhebungen

### Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmälern in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmäle sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz; M-V). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die Maßnahmen zu informieren. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG).

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Kröpelin. Die auf Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete bleiben gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern weiterhin bestehen. 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.

Das Plangebiet ist nicht als kammermittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kammermittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauten jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Die Umgestaltung von vorhandener Bebauung ist nur innerhalb des Bestandsschutzes zulässig.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Kröpelin vom folgenden Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen für das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erlassen:

### Inhaltliche Festsetzungen

- #### § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung
- 1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
  - 1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
- #### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Flächen für Nebenanlagen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 6 BauGB und § 16 BauNVO)
- 2.1 Innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2 bis 2.4 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
  - 2.2 Innerhalb der Ergänzungsflächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - 2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Ergänzungsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 2.4 Die Zufahrt zur Ergänzungsfläche mit der lfd. Nr. 2 ist außerhalb der Kronenbereiche der vorhandenen Bäume zu realisieren.
- #### § 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
- 3.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Ergänzungsflächen mit der lfd. Nummerierung 1, 2 und 4 innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dreireihige, mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2 x verschaltete Pflanzliste (Punkt 3.6) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Hecke gleicher Pflanzqualität ist innerhalb des Flurstücks 78, Flur 1, Gemarkung Detershagen südlich des Weges als Lückenschluss zwischen dem Ende der Ortsecke von Detershagen und der vorhandenen Feldhecke auf einer Länge von ca. 40 m herzustellen.
  - 3.2 Auf der Ergänzungsfläche 1 mit der angrenzenden Grünfläche sowie entlang der Straße Am Gutshaus gegenüber der Ergänzungsfläche 4 ist die Anpflanzung von jeweils 4 einheimischen Großbäumen einheitlich einer Baumart der Arten Rotkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Winterlinde (*Tilia cordata* L.) oder Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) an den beispielhaft dargestellten Standorten vorzunehmen. Des Weiteren sind entlang des Grabens "Stadtbach" auf dem Flurstück 60, Flur 1, Gemarkung Detershagen 5 Kopfweiden (*Salix alba*) anzupflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: 3 mal verpflanzte Hochstämmle mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Baumstandorte können entsprechend der örtlichen Verhältnisse verschoben werden.
  - 3.3 Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 werden den entsprechenden Grundstückseigentümern zugeordnet. Den Eigentümern der Ergänzungsfläche 3 wird zu gleichen Teilen die Anpflanzung der 5 Kopfweiden auf dem Flurstück 60 sowie die Anpflanzung der Hecke auf dem Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Detershagen außerhalb des Geltungsbereiches, zugeordnet. Die Anpflanzung von 4 Großbäumen an der Straße Am Gutshaus sowie die Anpflanzung der Hecke auf dem Flurstück 79, der Flur 1, Gemarkung Detershagen, wird zu gleichen Teilen den Eigentümern der Ergänzungsfläche 4 zugeordnet. Die Anpflanzung und die dreijährige Entwicklungspflege bzgl. der genannten Pflanzmaßnahmen erfolgen auf Kosten der Bauherren.
  - 3.4 Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beschädigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.
  - 3.5 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*).
  - 3.6 Die private Grünfläche zwischen den Ergänzungsflächen 3 und 4 dient als Sichtachse in Richtung Kröpelin. Sie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Anpflanzen von Bäumen ist unzulässig. Hecken und Sträucher sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Nach § 96 der Landesbauordnung (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Kröpelin vom folgenden Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Ortsteils Detershagen erlassen:

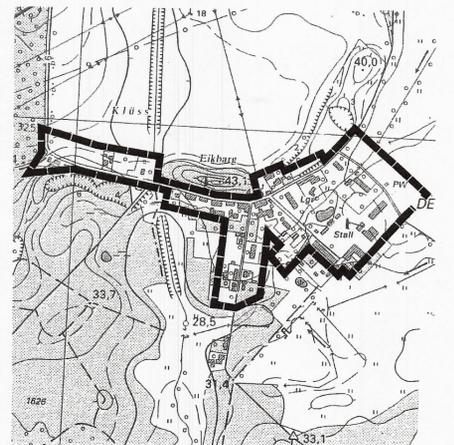
### Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

- § 1 Die Verwendung von weißen oder gelben Dachmaterialien ist unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist bei Hauptgebäuden unzulässig.
- § 2 Die nur außerhalb des Vorgartensbereiches zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.
- § 3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.
- § 4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, Verpflanzung und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- § 5 Es wird auf § 84 der LBAO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.04.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 05.08.2009 bis zum 23.09.2009 erfolgt.  
Stadt Kröpelin, den 1.10.2010 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Stadt Kröpelin, den 1.10.2010 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister
3. Die Stadtvertretung hat am 29.10.2009 den geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den Entwurf der geänderten Begründung dazu sowie den Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.2009 über die öffentliche Auslegung informiert und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Stadt Kröpelin, den 1.10.2010 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister
4. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 25.11.2009 bis zum 30.12.2009 im Baumarkt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 06.11.2009 bis 06.01.2010 bekannt gemacht worden.  
Stadt Kröpelin, den 1.10.2010 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Kröpelin, den 1.10.2010 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister
6. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 16.09.2010 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.09.2010 gebilligt.  
Stadt Kröpelin, den 1.10.2010 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister
7. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgerufen.  
Stadt Kröpelin, den 1.10.2010 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister
8. Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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 durch Bekanntmachung im Internet unter: [www.stadt-kroepelin.de](http://www.stadt-kroepelin.de) am 23.03.2010 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.03.2010 in Kraft getreten.  
Stadt Kröpelin, den 1.10.2010 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister

### Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

SATZUNGSBESCHLUSS

16.09.2010

