

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

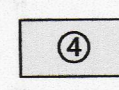
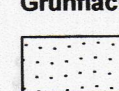
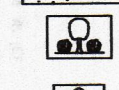
über die 2. Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wichmannsdorf

Lageplan M 1:1000

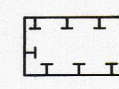


Zeichenerklärung

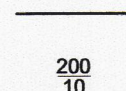
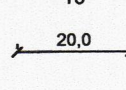
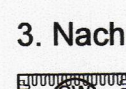
1. Festsetzungen

-  Ergänzungsfäche mit lfd. Nummerierung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Ergänzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grünflächen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 -  Grünflächen
 -  Heckenpflanzung, privat
 -  Gehölzflächen, privat

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
-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

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

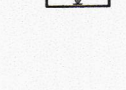
3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

-  Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B

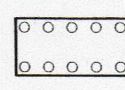
4. Unverbindliche Darstellung der Ursprungsplanung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der Ursprungsplanung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grünflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Grünflächen
-  Gewässerschutzstreifen, privat
-  Ausgleichsfäche, privat

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Plangrundlagen:
Satzung der Stadt Kröpelin über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wichmannsdorf, Digitale Flurkarte, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Bad Döberan, April 2011; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Der dargestellte Gebäude- und Grünflächenbestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der Satzung über die 2. Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wichmannsdorf ist die Einbeziehung einer Ergänzungsfäche mit der laufenden Nr. 4 im südöstlichen Bereich der Ortslage, die Festsetzung von Baugrenzen und von privaten Grünflächen sowie die Regelung des zusätzlich entstehenden Ausgleichsformderrnisses.

Präambel

Aufgrund des § 34 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 18.12.2014 folgende Satzung über die 2. Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wichmannsdorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich/ Bestandteile der Satzung

- Die Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und §§ 16, 22 BauNVO)

- In der Ergänzungsfäche 4 sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- In der Ergänzungsfäche 4 sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 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, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der südlichen Grenze der Ergänzungsfäche eine freiwachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste unter Punkt 3.3 mit einer Breite von 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im Verband von 1,5 x 1,5 m durchzuführen. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Heister >= 175/200 cm und Sträucher >= 125/150 cm. Die Maßnahme wird den jeweiligen Eigentümern des zusätzlichen Baugrundstücks in der Ergänzungsfäche 4 (Flurstück 200/10, Flur 1, Gemarkung Wichmannsdorf) zugeordnet. Zwischen Heckenpflanzung und südlicher Grundstücksgrenze ist ein 3 m breiter Streifen als Rasenfläche zu gestalten und zur Gewässerbewirtschaftung vorzuziehen.
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig und nur im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.
- Pflanzliste: Weißdorn (*Crataegus monogyna*/laevigata), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

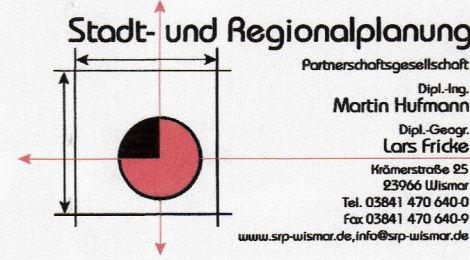
Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kröpelin. Die auf Grundlage des Wasserechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete bleiben gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern weiterhin bestehen. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

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

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

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Werden diesbezügliche forsthoheitliche Belange festgestellt oder vermutet, ist die Forstbehörde rechtzeitig zu informieren. Die mögliche Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Waldabstandsbereiches sowie die Umgestaltung von vorhandener Bebauung sind mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

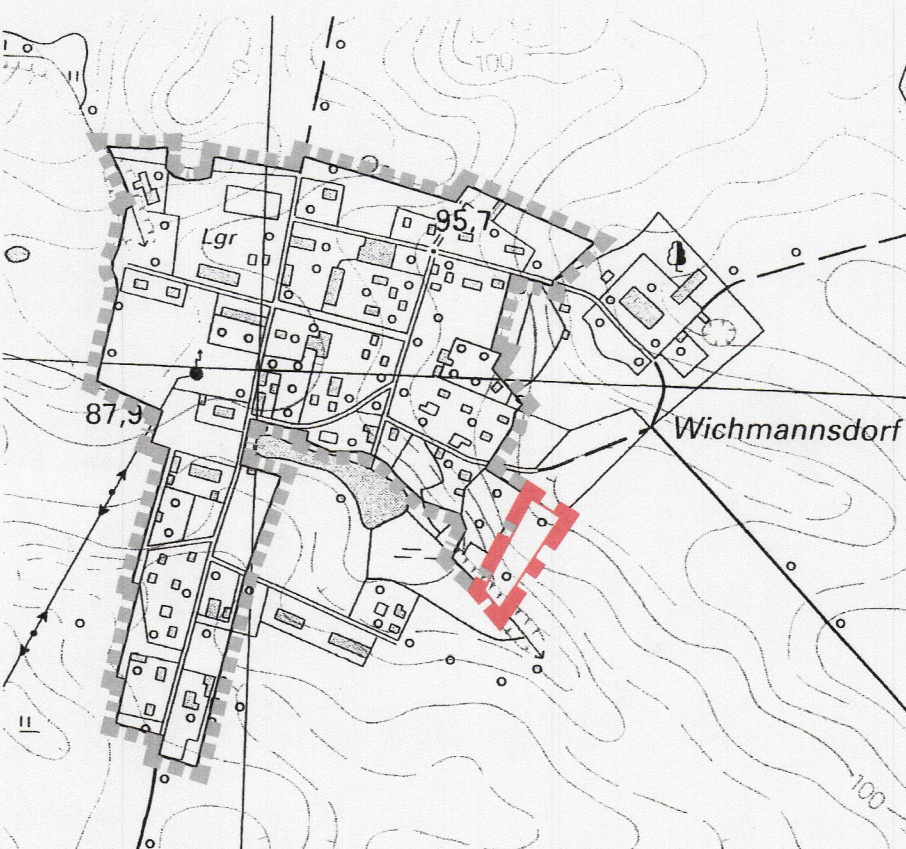
Nach § 41 Wasserhaushaltsgesetz haben Anlieger zu dulden, dass zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines Gewässers die dazu berechtigten Personen das Grundstück betreten sowie vorübergehend nutzen. Die Anlieger haben Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren können.



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 15.3.14 bis zum 14.6.14 und durch Bekanntmachung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de am erfolgt.
Stadt Kröpelin, den 6.1.2015 (Siegel) R. Kropp 1. stellv. Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 04.09.2014 den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Kröpelin, den 6.1.2015 (Siegel) R. Kropp 1. stellv. Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 13.10.2014 bis zum 14.11.2014 im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 15.3.14 bis zum 14.6.14 und durch Bekanntmachung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de am 15.3.14 bekannt gemacht worden.
Stadt Kröpelin, den 6.1.2015 (Siegel) R. Kropp 1. stellv. Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 17.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Stadt Kröpelin, den 6.1.2015 (Siegel) R. Kropp 1. stellv. Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am 18.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Kröpelin, den 6.01.2015 (Siegel) R. Kropp 1. stellv. Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wichmannsdorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 18.12.2014 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.12.2014 gebilligt.
Stadt Kröpelin, den 6.1.2015 (Siegel) R. Kropp 1. stellv. Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wichmannsdorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Stadt Kröpelin, den 6.1.2015 (Siegel) R. Kropp 1. stellv. Bürgermeister
- Der Beschluss über die 2. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 23.12.14 bis zum 6.2.15 und durch Bekanntmachung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de am 23.12.14 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 23.12.14 in Kraft getreten.
Stadt Kröpelin, den 6.1.2015 (Siegel) R. Kropp 1. stellv. Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über die 2. Ergänzung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wichmannsdorf

Endgültig ausgefertigtes Satzungsbeispiel

Exemplar Planungsamt

18.12.2014