

# Satzung der Gemeinde Kröslin über den Bebauungsplan Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin

## PLANZEICHNUNG (TEIL B)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros M&B Vermessung-Vorpommern von 03-2022



## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WR	1
GRZ 0.3	0

## TEXT (TEIL B)

### I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO.  
(1) Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.  
(2) Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,  
3. Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.  
(3) **Ausnahmsweise** werden  
- die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.  
(4) **Nicht zugelassen** werden Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von  
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des üblichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.  
Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Nicht zulässig sind auch Räume zur Ansiedlung von Freiberuflern gemäß § 13 BauNVO. Der Ausschluss von Räumen zur Ansiedlung von Freiberuflern erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 13 b BauGB unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.  
Nicht zulässig sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**  
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
**Einschränkungen:**  
Aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen sind die unter 3. (2) genannten Anlagen nicht zulässig  
- in den Bereichen zwischen den Grundstücksgrenzen zum Nonnendorfer Weg bzw. zum Voddower Weg und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen und  
- im Krontraufbereich von Bäumen zuzüglich 1,50 m annehmbarer Wurzelbereich.

- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**  
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Ebenereiche Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise auszuführen.

- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**  
(1) Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.  
(2) Je Baugrundstück ist je ein Baum der folgenden Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Dichtkeimling, Stammumfang 14 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.  

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus	Heinbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus s.s.	Apfel in Sorten
Prunus s.s.	Kirsche in Sorten
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata s.s.	Winter-Linde i. S.

  
(3) Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen', herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.

- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**  
(1) Die mit Anpflanzen festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.  
(2) Bei Bepflanzungen im Nahbereich von Bäumen sind Schädigungen der Bäume auszuschließen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenrute zzgl. 1,50 m) sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschichtung bzw. in grablosen Verfahren durchzuführen.

- Abwässerung**  
(1) Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen', herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.
- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**  
(1) Die mit Anpflanzen festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.  
(2) Bei Bepflanzungen im Nahbereich von Bäumen sind Schädigungen der Bäume auszuschließen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenrute zzgl. 1,50 m) sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschichtung bzw. in grablosen Verfahren durchzuführen.

- Abwässerung**  
(1) Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen', herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.
- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**  
(1) Die mit Anpflanzen festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.  
(2) Bei Bepflanzungen im Nahbereich von Bäumen sind Schädigungen der Bäume auszuschließen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenrute zzgl. 1,50 m) sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschichtung bzw. in grablosen Verfahren durchzuführen.

- Abwässerung**  
(1) Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen', herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.
- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**  
(1) Die mit Anpflanzen festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.  
(2) Bei Bepflanzungen im Nahbereich von Bäumen sind Schädigungen der Bäume auszuschließen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenrute zzgl. 1,50 m) sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschichtung bzw. in grablosen Verfahren durchzuführen.

- Abwässerung**  
(1) Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen', herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.
- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**  
(1) Die mit Anpflanzen festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.  
(2) Bei Bepflanzungen im Nahbereich von Bäumen sind Schädigungen der Bäume auszuschließen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenrute zzgl. 1,50 m) sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschichtung bzw. in grablosen Verfahren durchzuführen.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V)**  
1.1 **Fassaden**  
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:  
(1) Putz,  
(2) Verbländmauerwerk,  
(3) Glaskonstruktionen und Holzverkleidungen, Natursteinplatten sowie Eternit- und Faserzementplatten für untergeordnete Fassadenoberflächen.  
(2) Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.  
1.2 **Dachgestaltung**  
(1) **Dachneigungen**  
Für die Wohngebäude sind nur gleichgeneigte Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer zulässig.  
(2) **Dachneigungen**  
Für die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind ausschließlich zulässig:  
- Hartbedachung in Anthrazit und in Rot bis Rotbraun,  
- Glaskonstruktionen und  
- Technik für erneuerbare Energien.  
Unzulässig sind Eindeckungen mit Rohr, Kunststoffs-, Eternit- und Faserzementplatten und reflektierende Materialien, wie Metalleneindeckungen.

- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind unzulässig.  
1.2 **Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO M-V)**  
Für die Einfriedung der Grundstücke zum Nonnendorfer Weg und zum Voddower Weg sind nur blickdurchlässige Holz- und Metallzittergitterzäune und blühende Sträucher bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.  
3. **Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO M-V)**  
Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch feste Einhausungen mit Eingrünung so abzusichern, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

- Ordnungswidrigkeiten (§ 84 BauO M-V)**  
(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.  
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.

### III. Naturschutzrechtliche Regelungen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

- Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.  
(2) **Vermeidungsmaßnahme VM1 Baustellenregelung Gehölzräumen**  
Die Rodung von Bäumen ist ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Die gerodeten Gehölze sind nicht im Plangebiet zwischenzulagern, sondern sofort zu entfernen. Die Rodung der Wurzelstöcke ist während der Aktivitätsphase von Amphibien und Reptilien von Mai bis Oktober vorzunehmen.  
(3) **Vermeidungsmaßnahme VM2 Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen**  
Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. einseitig reflektierende Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z.B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegetem Holzgitter, zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balken oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas/beschichtetem Glas, zu vermeiden.  
(4) **Vermeidungsmaßnahme VM3 Amphibien- und Reptilienschutz**  
Um Faltungen und Verletzungen von Amphibien, Zausiedeln und anderer Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung während der Bauphase zu vermeiden, sind mobile Schutzzäune um die Baufelder zu errichten. Schächte (Licht- und Entwässerungsschächte) wirken als Kleintierfallen und sind daher mit einer geeigneten Sicherung (Abdeckung mit einer Maschenbreite/Lochgröße von max. 3 mm) zu versehen.  
(5) **Vermeidungsmaßnahme VM4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen**  
Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) zu begrenzen. Es sind leuchtarmes und insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

- Nachweis von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung vom Nonnendorfer Weg**  
Die geplanten Grundstücke 2 und 3 grenzen nicht unmittelbar die öffentliche Verkehrsfläche Nonnendorfer Weg.  
Voraussetzung für eine Bebauung des geplanten Grundstücks 2 ist der Nachweis eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über das unmittelbar an dem Nonnendorfer Weg grenzende Grundstück 172.  
Voraussetzung für eine Bebauung des geplanten Grundstücks 3 ist der Nachweis eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über das unmittelbar an dem Nonnendorfer Weg grenzende Grundstück 401/4.  
Zwischen den Anschlüssen an den Nonnendorfer Weg und den rückwärtig gelegenen Grundstücken 2 und 3 ist durch die Eigentümer der unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücke 172 und 401/4 jeweils durchgängig eine mindestens 3 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Zufahrt für die Anlieger einzuräumen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind vor Satzungsabschluss grundbuchlich zu sichern.  
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

- Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers**  
(1) Grundstüchlich hat die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.  
(2) Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und im Rahmen der konkreten Objektplanungen entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Riegeln oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.

- Belange des Denkmalschutzes**  
(1) **Baudenkmalschutz**  
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.  
(2) **Bodendenkmalschutz**  
Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten:  
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.  
Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Münzscheiben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hügel, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Münzen u.ä.) oder zufällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes**  
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.  
Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationsplan des Landes M-V (2007) geregelt.  
5. **Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Lubmin in 17509 Seebad Lubmin, Geschwister-Scholl-Weg 15 im Baumamt eingesehen werden.  
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 474), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802), anzuwenden.

## Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13b i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 474), des § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908), und § 5 der Kommunalverfassung M.-V. vom 13.07.2011 (GVOBl. M.-V. S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M.-V. S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kröslin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg im Ortsteil Kröslin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kröslin vom 16.12.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 22.12.2021 bis zum 10.01.2022 erfolgt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Kröslin hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:  
montags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und  
dienstags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr und  
mittwochs von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und  
donnerstags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr - 16:00 Uhr und  
freitags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr

nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... örtlich bekanntgemacht worden.  
Zusätzlich sind die Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin im Internet unter [www.ambtmbm.de](http://www.ambtmbm.de) unter Bekanntmachung einzusehen.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am ..... 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 ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ortseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsgangener

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin wurde am ..... von der Gemeindevertretung Kröslin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Kröslin vom ..... gebilligt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 vom ..... bis zum ..... örtlich 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 Entscheidungssprüchen (§ 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V. vom 14.07.2011 (GVOBl. M.-V. S. 777) hingewiesen worden. Zusätzlich sind die Bekanntmachung sowie die Satzungsfassung im Internet unter [www.ambtmbm.de](http://www.ambtmbm.de) unter Baurecht einzusehen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Kröslin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Öffentliche Verkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet	
Trinkwasser	
Abwasser	
Telekom	
e-dis NS	

Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14	

II. Darstellungen ohne Normcharakter	
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenze
Höhenangaben über NNH	Flurstücksgrenzen
geplante Grundstücke mit Flächenangabe	angedachte Parzellierung
815 m <sup>2</sup>	
Fichtenbestand mit Abgrenzungslinie	Schotter
zu beseitigende Säulen-Poppel	Vermaßung in Meter
Zäune	

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14	
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenze
Höhenangaben über NNH	Flurstücksgrenzen
vorhandene Gebäude näher bezeichnet	Zäune
angrenzende öffentliche Verkehrsflächen	Schächte
Geltungsbereich der Klartellungsatzung mit Abänderungen und Erweiterungen für das Dorf Kröslin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Kröslin	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Grundstücke 2 und 3 zur Anbindung an den Nonnendorfer Weg	

## STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Kröslin
Gemarkung	Kröslin
Flur	3
Flurstück	376 teilweise und 401/5

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Kröslin für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin

Entwurf	07-2022	Hogh	Langhoff	Maßstab:
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	1 : 500
Projekt:	Satzung der Gemeinde Kröslin über den Bebauungsplan Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin			
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1, 17449 Trassenheide Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26			