STADT KRÖPELIN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„GEWERBEGEBIET KRÖPELIN - SÜDWEST“

ÖSTLICH DER BAHNSTRECKE ROSTOCK-WISMAR UND SÜDLICH DER WISMARSCHEN STRASSE

PLANZEICHNUNG TEIL A

Kröpelin

Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB unter Beachtung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

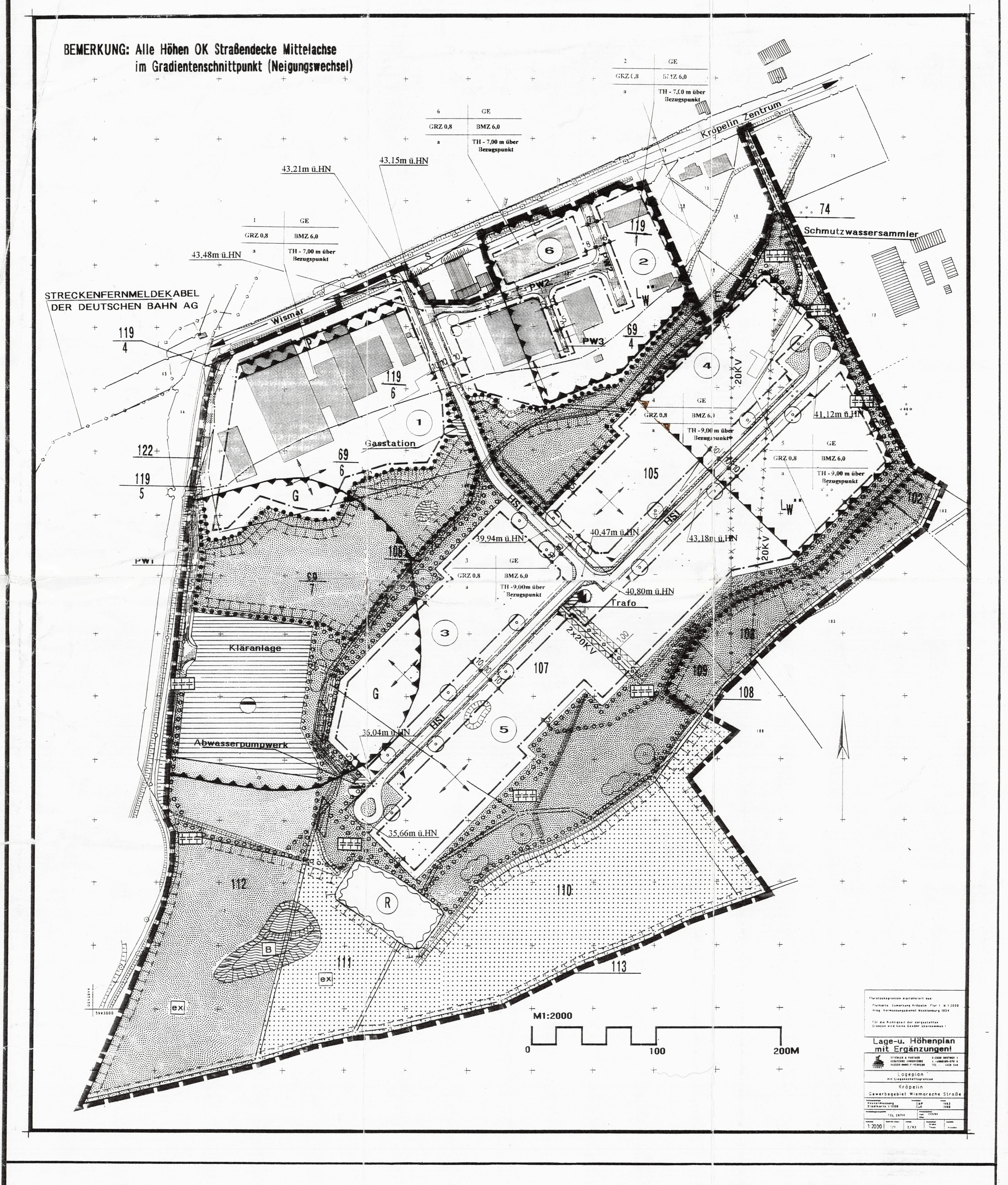
„Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- Planz.V. 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 Stadtverordneten vom 17.12.1997 und mit Genehmigung ~~des Landrates des~~ der höheren Verwaltungsbehörde Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kröpelin-Südwest“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kröpelin, den 1.03.1999 Der Bürgermeister

Siegel

BEMERKUNG: Alle Höhen OK Straßendecke Mittelachse im Gradientenschnittpunkt (Neigungswechsel)



PLANUNGSSTAND OKTOBER 1997

planungsbüro kauffmann
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Wismarsche Straße 51 18236 Kröpelin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

I. Festsetzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches- BauGB-, § 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GE	- GEWERBEGEBIET -	§ 8, BauNVO

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

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 19, Abs. 1, BauNVO
BMZ 6,0	Baumassenzahl	§ 21, Abs. 2 BauNVO
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (Höhe baul. Anlagen in m über Bezugspunkt sh. Text Teil B Pkt. 2	§ 16, Abs. 1, BauNVO

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

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
a	abweichende Bauweise sh. Text Teil B Pkt. 3	§ 22, Abs. 4, BauNVO
—·—·—	Baugrenze	§ 23, BauNVO

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

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
▭	Straßenverkehrsflächen	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Zweckbestimmung: Privatwege zur Erschließung von Baugrundstücken und Versorgungsanlagen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen	
‒ ‒ ‒	Einfahrtbereich	

5. FLÄCHENFÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12 und 14, BauGB)

- Elektrizität
- Gas
- Abwasser *hier:* Kläranlage bzw. Abwasserpumpwerk

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN BESTAND
(§ 9, Abs. 1, Nr. 13)

- unterirdische Leitungen
- oberirdische Leitungen
- oberirdische Leitung künftig fortfallend

Bezeichnung der Leitungsart sh. Planzeichnung

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

- öffentliche Grünflächen mit

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6, BauGB)

- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- Ⓡ Regenrückhaltebecken

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr 18 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
░	Flächen für die Landwirtschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

10. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  hier:
  Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen
  Maßnahmen sh. Text Teil B
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Zweckbestimmung: Schutzgrün
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6, BauGB)
- S Sichtdreieck

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
‒ ‒ ‒	mit Geh-Fahr-und Leitungsrecht zu belastende Flächen Begünstigte sh. Text Teil B	§ 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB
	Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 6, BauGB
P	passiver Schallschutz	
LW	Begrenzung des flächenbezogenen Schalleistungspägels (sh. Text Teil B Pkt. 7)	
G	Nutzungseinschränkung und Hinweis bezüglich Beeinträchtigung durch Geruchsimmission	

Nutzungsschablone

Ordnungsnummer des Baufeldes	Baugebiet
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Traufhöhe in m über Bezugspunkt

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, Abs. 7, BauGB

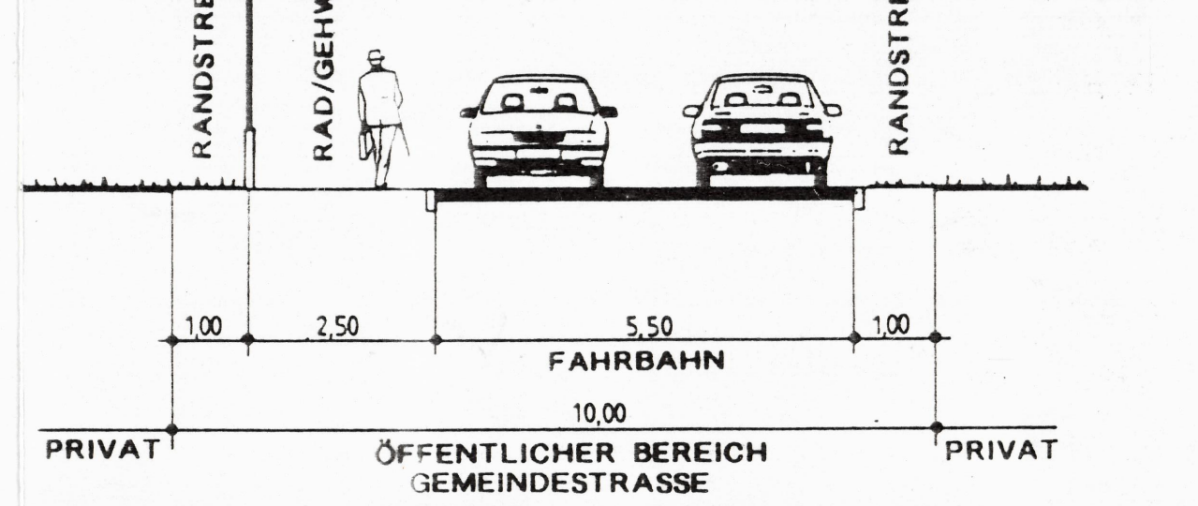
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
▥	Gebäudebestand
49,25	vorhandene Höhe nach HN
69/4	vorhandene Flurstücksbezeichnung
—○—	Flurstücksgrenzen Bestand
	Böschung
	Hauptfirstrichtung
(1)	Ordnungsnummer der Baufelder
	Wendekreisradius
▱	naturnaher Ausbau eines Fließgewässers
B	Getsaltung eines Gewässerbiotopes
ex	Extensive Nutzung
E	Ersatzmaßnahme zur Grünordnung außerhalb des Planbereiches

ÖFFENTLICHE GEMEINDESTRASSE

HAUPTSAMMELSTRASSE HS1

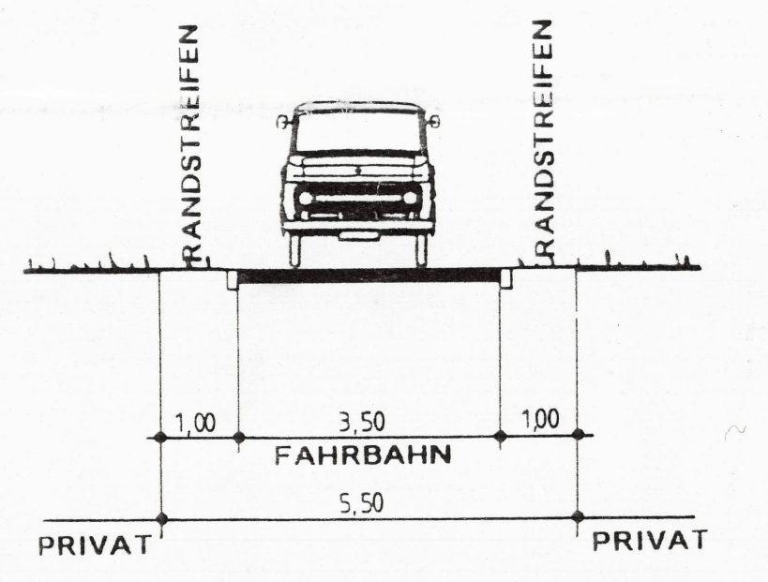
M 1:100



PRIVATWEGE

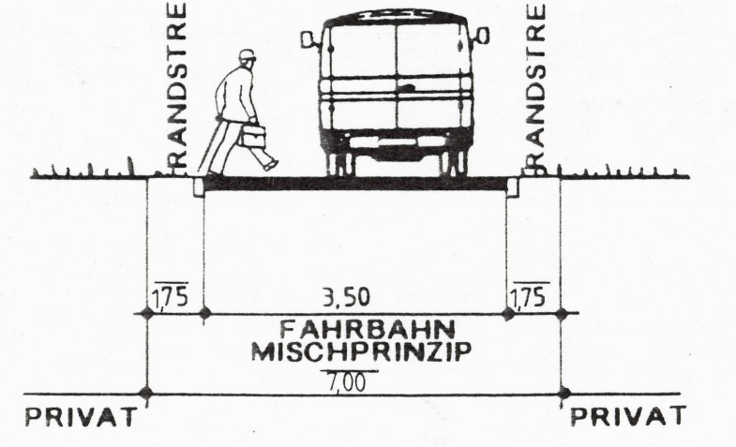
ABGESCHLOSSENER PRIVATWEG DES ZWECKVERBANDES

PRIVATWEG PW1
ZUWEGUNG ZUR KLÄRANLAGE
M 1:100

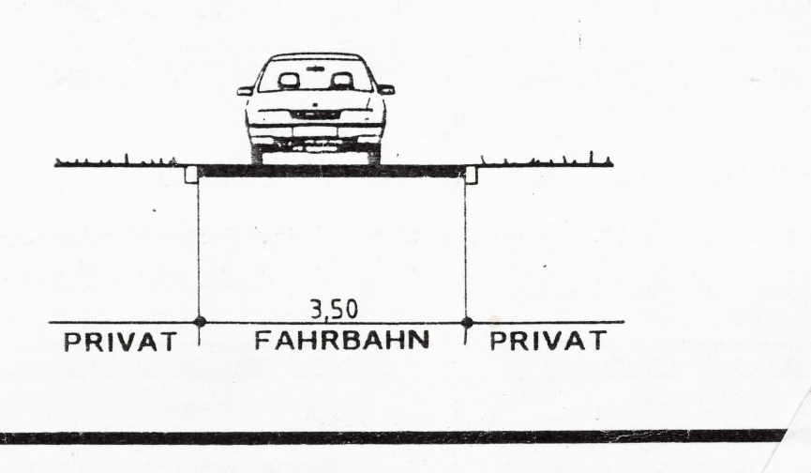


WEGERECHTLICH - ÖFFENDLICHE VERKEHRSFLÄCHE IM SINNE DES STRASSENVERKEHRSRECHTES

PRIVATWEG PW2
M 1:100



PRIVATWEG PW3
GRUNDSTÜCKSANBINDUNG
M 1:100



TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

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

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

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

Ausschluß von Nutzungen entsprechend § 1 Abs. 5-9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind entspr. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Ausschluß von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch wenn sie nach der Bauordnung genehmigungsfrei sind, und Garagen, nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas sowie der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) bleibt hiervon unberührt.

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

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (~~BMZ~~, GRZ, TH) sind Höchstmaße.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen (Traufhöhe TH in m über Bezugspunkt) beziehen sich auf die Oberkante Straßendecke Mittelachse der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfrontlänge des jeweiligen Grundstückes (Bezugspunkt bzw. Bezugsebene).

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

Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude bis max. 70 m Länge, in den Baufeldern 4 und 5 bis ma. 90 m Länge, in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Eine Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes bis auf 3,00 m (Mindestabstand entspr. § 6 LBauO M/V) ist in allen Baufeldern generell möglich.

Ein Überschreiten von Gebäudeteilen zur festgelegten Baugrenze entspr. § 23 BauNVO ist bis zu 1,5 m zulässig, wenn dieses durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt ist.

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

Die, den Planbereich kreuzenden 20 KV-Freileitungen der HEVAG Rostock wurden als Bestand nachrichtlich übernommen. Im Zuge der Baufreimachung entfallen diese Leitungen im gekennzeichneten Bereich.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurden die erdverlegten 20 KV-Freileitungen zur Trafostation. Im Bereich des Baufeldes 5 wurde für diese Leitungen ein Leitungsrecht eingeräumt und entspr. Festsetzung gesichert, daß dieser Bereich nicht zu überbauen ist.

Das Schmutzwasser wird über ein Leitungsnetz im öffentlichen Bereich der Kläranlage Kröpelin zugeführt, die sich ebenfalls im Planbereich befindet.

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

Hauptsammelstraße

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine 5,5 m breite Erschließungsstraße, mit einem einseitig straßenbegleitenden Rad- und Gehweg (2,5 m breit).

Der Anschluß an das übergeordnete Straßennetz erfolgt zwischen den Baufeldern 1 und 2 an die Wismarsche Straße (Gemeindestraße). Notwendige Stellplätze für Kunden und Personal sind jeweils auf den privaten Grundstücken (entsprechend VVBauO) einzuordnen.

Privatwege

Die Privatwege sind private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und als solche festgesetzt. Sie dienen der verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken und Versorgungsanlagen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
Der Privatweg PW1 dient dem Zweckverband „Kühlung“ als Zufahrt zur Kläranlage. Er ist eingezäunt und abgeschlossen und somit keine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Straßenverkehrsrechts.

Die Privatwege PW2 und PW3 dienen der Erschließung von mehreren Baugrundstücken der Baufelder 2 und 6. Da diese Privatwege nicht abgeschlossen und somit jedermann zugänglich sind, sind sie als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Straßenverkehrsrechtes anzusehen.

Für jedes Grundstück im Gewerbegebiet ist eine Zufahrt von max. 6 m Breite zulässig.

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

Für die Privatwege PW2 und PW3 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger, die Stadt und Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.
Für die darüber hinaus entsprechend gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Kröpelin und der Versorgungsträger.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte werden folgende Festsetzungen getroffen:

Passiver Schallschutz

Infolge der Überschneidung des Verkehrslärmes der Wismarschen Straße und der den Planbereich tangierenden Umgehungsstraße (B105) sowie der daraus resultierenden Überschreitung der schallschutztechn. Orientierungswerte um ca. 5 dB(A), wird für den nördl. Bereich des Baufeldes 1 ein 10 m breiter Streifen parallel zur Wismarschen Straße mit der Festsetzung „Passiver Schallschutz“ festgelegt.

Bei Nutzungänderung oder Neubebauung sind durch passive Schallschutzmaßnahmen für Aussenbauteile der Gebäude (insbesondere Fenster) die zulässigen Immissionswerte im Inneren der Gebäude einzuhalten.

Kontingentierung der Lärmimmissionen

Zur Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte wird eine Kontingentierung der Lärmimmissionen durch die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels für einzelne Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen. Folgende Festsetzungen werden diesbezüglich getroffen:

- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (4) BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² in dB(A) als Höchstmaß festgesetzt.
- Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² (Lw'') nicht überschreiten.
- In den, in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichneten Bereichen ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachtsüber als Höchstwert festgesetzt.

  In den übrigen Bereichen sind 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachtsüber als Höchstgrenze des flächenbezogenen Schalleistungspegels zulässig.

  Bei geringen Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten dB(A)-Werte ist eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Zulässigkeit, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde möglich.

  Bei Nutzungsänderungen oder Neubauten sind durch passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile der Gebäude (insbesondere Fenster) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Tabelle 8, die zulässigen Immissionswerte im Inneren der Gebäude einzuhalten.

Nutzungseinschränkungen und Hinweise bezüglich Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen

In der mit G gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüssen wird infolge zu erwartender Geruchseinwirkungen, die mehr als 10% der Jahresstunden betragen können, folgende Festsetzungen getroffen.

- Im mit „G“ gekennzeichneten Bereich können keine Gebäude errichtet werden, in denen sich feste Arbeitsplätze befinden und sich Menschen nicht nur vorübergehen aufhalte.
- Des weiteren sind im gekennzeichneten Bereich keine lebensmittelverarbeitenden Betriebe zulässig.

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

8. Auf Grundlage des § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10. 1. 1992 (GVOBl. M/V S. 3) i. V. m. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Hinweis: Nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf Flächen innerhalb des Planbereiches

Naturhaushalt (§ 1/5/Nr. 7)

Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung vorhandener Strukturen
Mit Ausnahme der im Bereich des Baufeldes 5 gelegenen Ackerhohlformen sind alle aufgeführten Feuchtareale nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten.

Alle vorhandenen Gehölzstrukturen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten. Die Böschung südlich der Baufelder 1 und 2 ist in der jetzigen unregelmäßigen Form zu erhalten. Weitere Schüttungen zu unzulässig.

Für die Querung des Grabens durch die Hauptsammelstraße ist zur Aufrechterhaltung wichtiger Verbundfunktionen ein großvolumiger Durchlaß einzusetzen.

Die Anwendung von Tausalzen bzw. chemischen Auftaumitteln sowie die Anwendung von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausnahmen genehmigt die zuständige Behörde.

Festsetzungen landschaftspflegerischer Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Der nördlich des Baufeldes 3 gelegene Graben ist in dem Bereich zwischen Hauptsammelstraße und Ausgleichsflächen zu einem naturnahen Fließgewässer inklusive einer partiellen Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB) [Heister 2 x verpflanzt].

Die Fläche zwischen dem naturnah auszubauenden Graben und den geplanten Baufeldern ist mit einem gewässerbegleitenden Erlen-Eschen-Wald zu bepflanzen [Heister 2 x verpflanzt].

Am südlichen und westlichen Rand des Kläranlagenstandortes sowie östlich und südlich der neu anzulegenden Baufelder ist eine Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB) [6-reihige Hecke, Heister, Pflanzabstand 1 x 1 m].

Die durch den Auftraggeber bereits veranlaßte Bepflanzung der Böschung südlich der Baufelder 1 und 2 mit heimischen Gehölzen ist dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Im südlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereiches werden Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

a) In den gekennzeichneten Bereichen der Ausgleichsflächen erfolgt eine Aufwertung durch Umwandlung in extensiv genutztes Grünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Flächen dürfen weder umgebrochen und neu angesät werden, noch darf eine Bodenbearbeitung im Sinne von Schleppen bzw. Walzen erfolgen. Die Düngung ist untersagt. Die Mahd ist ab 1. 7. des laufenden Jahres möglich. Vom 1. 6. Bis 30. 11. eines jeden Jahres kann eine Beweidung mit 0,5 - 1,5 Rindern/ha erfolgen.

b) Südlich des geplanten Kläranlagenstandortes wird ein naturnahes Kleingewässer angelegt und so gestaltet, daß es Biotopcharakter erhält (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB). Die Größe dieses Gewässers soll ca. 2.500 m² betragen. Es werden zwei Tiefenzonen ausgebildet, wobei die größere Flachwasserzone in südliche Richtung orientiert ist und in einer flachen Böschung (1:5 bis 1:10) ausläuft.

Die Grünlandfläche südlich des Baufeldes 5 ist im Anschluß an die Schutzpflanzung zu 30 % mit einzelnen Gehölzgruppen zu bepflanzen und aufzulassen [Heister 2 x verpflanzt].

Freiraumentwicklung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB)

Festsetzungen, öffentliche Grundstücke betreffend

Die unbefestigten Bereiche des öffentlichen Verkehrsraumes (Wendeschleife, Randstreifen) sind in geeigneter Art und Weise zu begrünen und als Grünflächen dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Festsetzungen, private Grundstücke betreffend

In den nicht zu überbauenden Flächen entlang öffentlicher Verkehrsräume ist eine Reihe großkroniger, standortgerechter Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 15 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 25 a/b BauGB) [Heister 2 x verpflanzt].

Es ist dafür Sorge zu tragen, daß mindestens 20 % der Fläche der einzelnen Baufelder dauernd begrünt werden. Für die jeweiligen Bauvorhaben ist der Bauantrag mit einem Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen, der o. g. Forderung anteilmäßig gewährleistet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Im Bereich von Stellplatzanlagen ist auf jeweils 6 Stellplätzen ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten [3 x verpflanzte Bäume, 16-18 cm Stammumfang]. Für jeden Baum ist eine angemessene offene oder bepflanzte Bodenfläche zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Für heimische Gehölze sind folgende Pflanzlisten bindend:

Laubbäume > 25 m Höhe	
* Acer platanoides	Spitz-Ahorn
* Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
* Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
* Populus tremula	Zitterpappel
* Quercus robur	Stiel-Eiche
* Salix alba	Silber-Weide
* Salix fragilis	Bruch-Weide
* Tilia cordata	Winter-Weide
* Ulmus-Hybr.	Ulme (resistente Sorten)

Laubbäume < 25 m Höhe	
* Acer campestre	Feld-Ahorn
* Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
* Betula pendula	Hänge-Birke
* Betula pubescens	Moor-Birke
* Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
* Malus sylvestris	Holz-Apfel
* Prunus avium	Vogel-Kirsche
* Pyrus pyraster	Holz-Birne
* Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Sträucher	
* Corylus avellana	Wald-Hasel
* Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
* Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
* Prunus padus	Traubenkirsche
* Prunus spinosa	Schlehe
* Rhamnus carthaticus	Gemeiner Kreuzdorn
* Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
* Rosa canina	Hunds-Rose
* Rosa tomentosa	Filz-Rose
* Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
* Salix caprea	Sal-Weide
* Salix eleagnos	Grau-Weide
* Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
* Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ersatzmaßnahme

Hinweis: Nachfolgend aufgeführte Ersatzmaßnahme bezieht sich auf eine Fläche außerhalb des Planbereiches (Festsetzung private Grundstücke betreffend)

Der Bereich der Grundstücke 69/1 und 69/3 südlich des vorh. Grabens bis zur Planbereichsgrenze des B-Planes ist als extensiv genutzte Grünfläche zu erhalten und teilweise, gewässerbegleitend, mit standortgerechten Gehölzen (Schutzgrünpflanzung) zu bepflanzen. Maßnahmen zur Bepflanzung sind durch die Stadt Kröpelin und auf dessen Kosten auszuführen.

Alle Pflanzmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M/V)

9. Fassadengestaltung

Großflächige Fassadenteile sind durch konstruktive und farblich gestalterische Maßnahmen zu gliedern. Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbanstriche sind unzulässig. Die verwendeten Baustoffe sind im Farbton als Gruppe untereinander abzustimmen.

10. Werbeanlagen

Für alle Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (innerhalb der Grundstückseinfriedung) zugelassen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen.

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer Mindesthöhe von 1,25 m zulässig.

IV. Hinweise

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. M/V Nr. 234 vom 28. 2. 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 Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem § 2 und 3 Abfallgesetz vom 27. 8. 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

C Das festgesetzte Gewerbegebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden auf der Grundlage des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern (LWAG) vom 30. 11. 1992 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL Nr. 753-2) § 19 und § 20 Nutzungseinschränkungen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen übernommen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M/V in Verbindung mit §§ 19 g und 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

D Sämtliche Kleinfeuerungsanlagen der Grundstücke sind so zu errichten, daß die Forderungen der Kleinfeuerungsanlagenverordnung i. d. F. d. Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. Nr. 17 von 1997), zugleich geändert durch VO vom 20. 7. 1994 (BGBl. I S. 1680) eingehalten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.1992 Die ortsüblichen Bekanntmachungen des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.12.1992 bis zum 30.12.1992 / durch Abdruck in der .... am .... erfolgt.

   Kröpelin, den 15.01.1998 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 15.01.1998 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 10.05.1993 durchgeführt worden./ ~~Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2, BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

   Kröpelin, den 15.01.1998 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Kröpelin, den 15.01.1998 Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Kröpelin, den 15.01.1998 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 11.07.1997 bis zum 25.08.1997 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 30.06.1997 in der Ostseezeitung/Lokalteil Bad Doberan in der Zeit vom 27.06.1997 bis zum 25.08.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Kröpelin, den 15.01.1998 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 9.07.1998 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 1:3020 vorliegt.

   Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, den 12.07.1998 i. V. Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kröpelin, den 15.01.1998 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan. besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.1997 gebilligt.

   Kröpelin, den 15.01.1998 Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung ~~des Landrates des Landkreises Bad Doberan~~ der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.03.1998, Az.: II/61/2/010 13051041-B5, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen, erteilt.

    Kröpelin, den 17.09.1998 Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung von 29.04.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung ~~des Landrates des Landkreises Bad Doberan~~ der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.06.1998 Az.: II/61/2/010 13051041-B5-Best. bestätigt

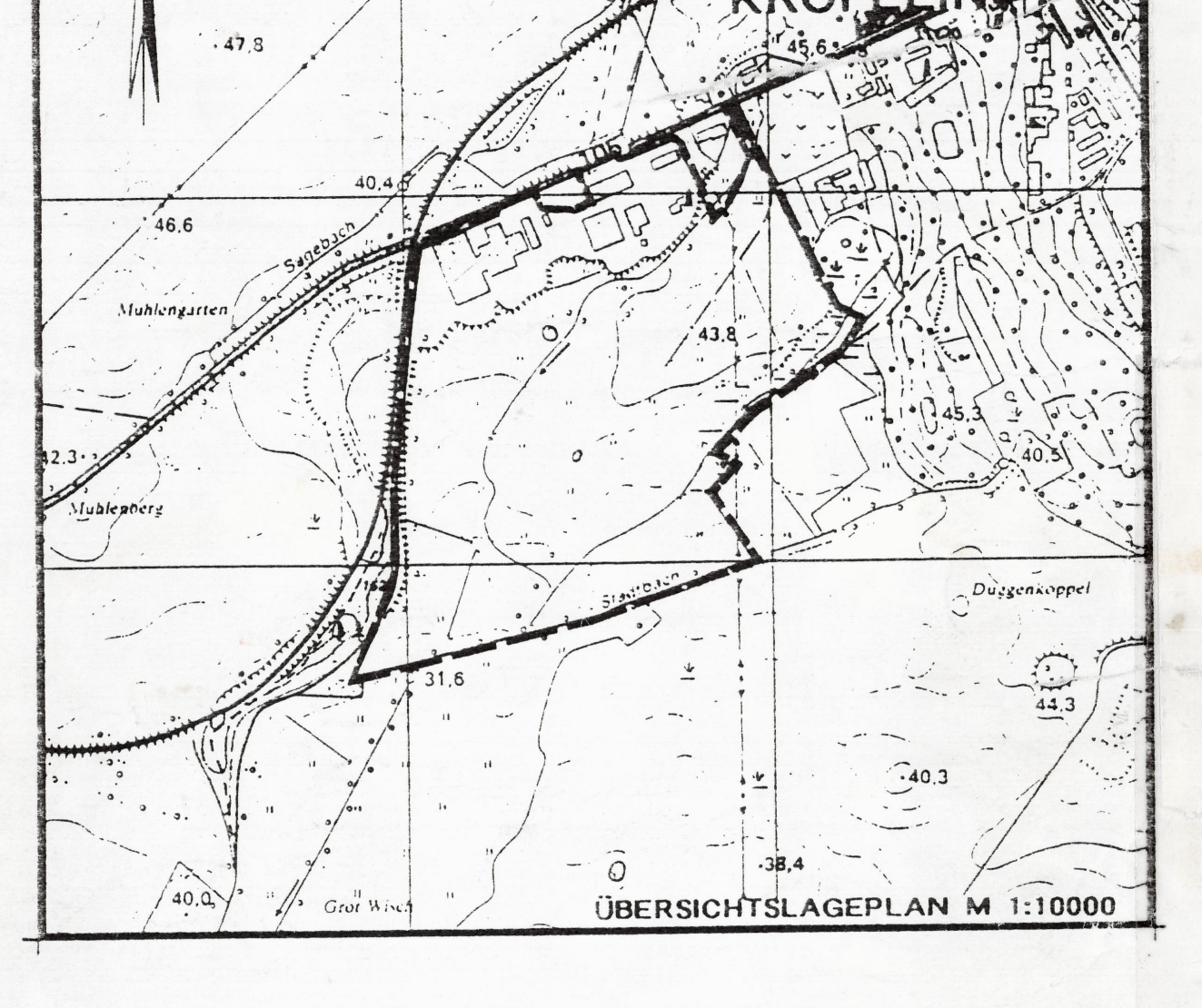
    Kröpelin, den 17.09.1998 Der Bürgermeister

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

    Kröpelin, den 17.09.1998 Der Bürgermeister

13. 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 23.03.1999 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan ~~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, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.03.1999 in Kraft getreten.

    Kröpelin, den 1.03.1999 Der Bürgermeister



STADT KRÖPELIN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/ Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

-Orginal-Satzungsexemplar-

„GEWERBEGEBIET KRÖPELIN - SÜDWEST“

ÖSTLICH DER BAHNSTRECKE ROSTOCK-WISMAR
UND SÜDLICH DER WISMARSCHEN STRASSE

Kröpelin, den 15.01.1998 Bürgermeister

PLANUNGSSTAND OKTOBER 1997