TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 2 und 9 BauNVO)

1.1 Das im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesene Mischgebiet (MI) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie dem Wohnen.

1.2 Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude / Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis 500 qm Verkaufsraumfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- sonstige Gewerbebetriebe

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 3 und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4) wird mit 12,00 m (max. h.) festgesetzt.

2.2 Für die maximal zulässige Höhe (max. h.) der baulichen Anlagen (§ 18 Abs.1) wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand über der natürlich vorhandenen Geländeoberkante (Traufkante) als Bezugspunkt festgesetzt.

2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden mit 0,6 bzw. mit 1,8 festgesetzt.(0,8 / 2,4)

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)
Balkone, Erker, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer und Kelleraußentreppen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m ausnahmsweise überschreiten.

4 Verkehrsflächen
(§ 5 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens- und Erschließungsplans festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.

5 Flächen für Nebenanlagen, wie Spielplätze, Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur auf den für diese Nutzung gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 Im Mischgebiet (MI) ist der Bau von Tiefgaragen zulässig.

5.3 Die für die Anlage eines Kinderspielplatzes für die Bewohner ausgewiesene Fläche ist nicht binndend. Sie ist mit der Erstellung des Außenanlageplans in Größe und Lage festzusetzen.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Auf der gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes keine Versiegelung vorzunehmen. Die Fläche ist vollständig zu begrünen (Wieseneinsaat). Mindestens 30 % der Fläche ist mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen:

Pflanzliste 1		
	Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
	Frangula alnus	(Faulbaum)
	Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
	Prunus spinosa	(Schlehe)
	Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
	Salix cinerea	(Grau-Weide)
	Salix pentandra	(Lorbeer-Weide)
	Salix triandra	(Mandel-Weide)
	Salix viminalis	(Korb-Weide)
	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
	Viburnum opulus	(Schneeball)

6.2 In den Randbereichen der Parkstellplätze sind 15 Laubbäume einschließl. Unterpflanzung mit Bodendeckern (Zahl der Pflanzen pro qm 3 Stück) zu pflanzen.

Pflanzliste 2		
	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
	Fraxinus exelsior	(Esche)
	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
	Ulmus spec.	(Ulme)

6.3 Der Kinderspielplatz ist mit geeigneten Sträuchern der Pflanzliste 3 einzugrenzen (Zahl der Pflanzen pro qm 5 Stück). Thuja-Hecken sind auszuschließen.

Pflanzliste 3		
Acer campestre	(Feldahorn)	
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	
Corylus avellana	(Haselnuß)	
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	
Lanicera xylosteum	(Gem. Heckenkirsche)	
Prunus spinosa	(Schlehe)	
Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)	
Ribes sanguineum "Atrorubens"	(Blutjohannisbeere)	
Rosa cannina	(Hundsrose)	
Rubus fruticosus	(Gem. Brombeere)	
Salix carea	(Salweide)	
Sambucus nigra	(Holunder)	

6.4 Bei der Bepflanzung der unmittelbar das Gebäude umgebenden Flächen sind abwechslungsreich gegliederte Gehölzstrukturen, bodendeckende Bepflanzungen sowie Rasenansaat vorzusehen. Mindestens 80 % der nicht überbauten Fläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Auf rund 20 % der Fläche sind Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen (Zahl der Pflanzen pro qm 3 - 5 Stück).

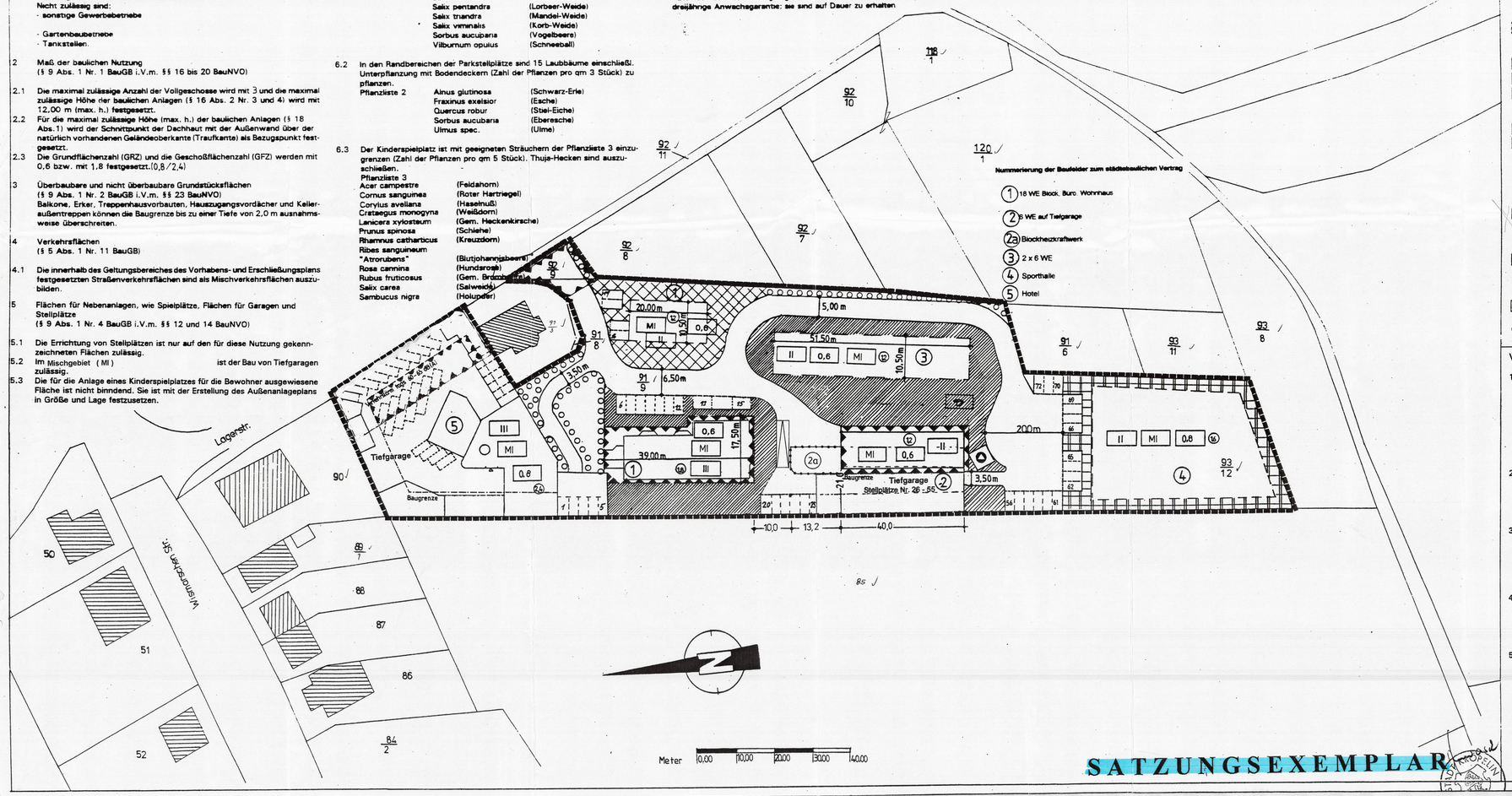
6.5 Pflanzung und Pflege
- Die Standorte der Bäume werden nicht zwingend festgesetzt. Sie sind mit der Erschließungs- und Außenanlagenplanung festzulegen.
- Die Größe der von Versiegelung offen zu haltenden Pflanzstellen für Bäume soll mindestens 4 qm je Baum, der Stammumfang soll mindestens 16-18 cm betragen.
- Auf etwa 5 % der zu bepflanzenden Fläche können auch nicht heimische Arten von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden.
- Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher haben eine dreijährige Anwachsgarantie; sie sind auf Dauer zu erhalten.

7 Flächen auf denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Schlafzimmer der an der Westseite des Plangebietes gelegenen Wohnbebauungen sind auf Grund der Belästigung durch den entfallenden Gewerbelärm von der Gärtnerei auf die Ostseite des Gebäudes zu legen.

7.2 Die an der Westseite gelegenen schutzbedürftigen Räume der Wohnbebauung im Westen des Plangebietes sowie die an der Lagerstraße liegenden Räume des Hotels sind durch Schalldämmung der Außenbauteile incl. Fenster zu schützen. Baukonstruktive Maßnahmen zur Luftschalldämmung müssen auf der Grundlage der DIN 4109 abgeleitet werden.

7.3 Die Grundrißgestaltung der Wohnungen incl. des Hotels ist so vorzunehmen, daß schutzbedürftige Bereiche insbesondere Schlafzimmer an der lärmabgewendeten Seite der Gebäude liegen.



SATZUNGSEXEMPLAR

Zeichenerklärung

Festsetzungen (§9, Absatz 1-6 Baugesetzbuch)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9, Absatz 1, Nr. 1 Baugesetzbuch)

- MI — Mischgebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,6 — Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl

Art der Bauweise (§9, Absatz 1, Nr. 2 Baugesetzbuch)

- Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen (§9, Absatz 1, Nr. 4 Baugesetzbuch)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St — Stellplätze
- Spielplatz

Verkehrsflächen (§9, Absatz, Nr. 11 Baugesetzbuch)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§9, Absatz 1, Nr. 13 Baugesetzbuch)

- Elektrizität
- Fernwärme (Blockheizkraftwerk)

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§9, Absatz 1, Nr. 14 Baugesetzbuch)

- Stellfläche für Abfallbehälter

Flächen für Nutzungsbeschränkungen (§9, Absatz 1, Nr. 24 Baugesetzbuch)

- Fläche mit Nutzungsbeschränkung für schutzbedürftige Bereiche (Lärmimmission)

Pflanzflächen (§9, Absatz 1, Nr. 25b Baugesetzbuch)

- Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Räumlicher Geltungsbereich (§9, Absatz 7, Baugesetzbuch)

- Grenze des räumliche Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Vertretung der Stadt Kröpelin vom 21.05.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.03.97 bis zum 27.03.97 durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am 13.03.97 erfolgt.
Kröpelin, den 2.11.98 (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246 a am 13.10.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bad Doberan, den 2.11.98 (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die Vertretung der Stadt Kröpelin hat am 04.03.98 den Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Kröpelin, den 2.11.98 (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.10.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kröpelin, den 2.11.98 (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.03.98 bis zum 27.04.98 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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 vorgebracht werden können, am 13.03.98 in der Ostsee-Zeitung (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 13.03.98 bis zum 27.04.98 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kröpelin, den 2.11.98 (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Vertretung der Stadt Kröpelin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 23.03.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kröpelin, den 2.11.98 (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

7. Der Vorhabens- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 23.03.99 von den Vertretern der Stadt Kröpelin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabens- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Vertretung der Stadt Kröpelin vom 23.03.99 gebilligt.
Kröpelin, den 2.11.98 (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der Katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am 16.10.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt, insbesondere die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, den 16.10.1998
Landkreis Bad Doberan
Der Landrat
Katster- und Vermessungsamt
Graf-Schack-Allee 1
- PF 104261
18008 Rostock

9. Die Genehmigung der Vorhabens- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.11.1998 Az: II/61/2010 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. 13051041 VEP2
Kröpelin, den 2.11.98 (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az: _____ - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Kröpelin, den ..... (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Vorhabens- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Kröpelin, den ..... (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 _____ in der _____ (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch Aushang - 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 ff) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.
Kröpelin, den ..... (Siegelabdruck) Unterschrift Der Bürgermeister

SATZUNG
DER STADT KRÖPELIN
KREIS BAD DOBERAN, LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN Nr. 2
"LAGERSTRASSE 1"

Maßstab 1:500

Die vorliegende Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf der Grundlage des §7 Maßnahmegesetzes erlassen.
Sie besteht aus der Planzeichnung Teil A (Maßstab 1:500 mit Zeichenerklärung, Festsetzungen, Kennzeichnungen, Darstellungen ohne Normcharakter) und des textlichen Festsetzungen Teil B.

VORHABENSTRÄGER:
Udo Gerstenkorn
Lagerstraße 1
18236 Kröpelin

PLANUNG:
Landschaftsplanungsbüro
Alexandra von Nordheim-Hartmann
Eichenweg 14
14532 Stahnsdorf