Satzung der Stadt Kröpelin
über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Nutzungsschablonen

WA 1 - 3	II o
FH 9,0	GRZ 0,3
	ED

SO - PV	
OK 3,8	GRZ 0,6
UK 1,0	

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im **Trinkwasserschutzgebiet III** der Wasserfassung Kröpelin. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **keine Bodendenkmale bekannt**. Werden unvermutet Bodendenkmale (archäologische Funde, 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelastet 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 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. Wer Kampfmittel entdeckt ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass **schädliche Bodeneinwirkungen**, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser im Bereich von Erdarbeiten abzutragen und seitlich in Mieten zu lagern und wieder zu verwenden bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungs-gemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bäume die nach § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind, sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Erdarbeiten und der Baumaßnahmen zu schützen. Es sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Der Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen ist während der Baubtätigkeiten zu gewährleisten. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB, ZTV-Baumpflege.
Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Ökokonto LRO-083 „Naturwald Ostenholz bei Häschendorf“
Durch die Stadt Kröpelin als Träger des Verfahrens wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ genutzt. Es erfolgte die Erhöhung des Totholzanteils im Wirtschaftswald.
Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 24.853 m² KFA zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ökokonto LRO-087 „Naturwald Vilz“
Durch die Stadt Kröpelin als Träger des Verfahrens wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt. Dort erfolgte die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht.
Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 5.051 m² KFA zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ökokonto LRO-052 bei Klein Siemen
Durch die Stadt Kröpelin als Träger des Verfahrens wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt. Es handelt sich dabei um die Schaffung einer erweiterten Pufferzone, Herausnahme aus der Bewirtschaftung, Vernässung des Randbereiches, potentiell Pflanzung einer Hecke.
Es ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 19.603 m² KFA zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Erschließungsbeginn (Gebäudeabbruch und Gehölzrodung) im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung
Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) zu vermeiden, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April - 31. Juli) zu vermeiden. Für den Gebäudeabbruch ist eine ökologische Baubegleitung durchführen zu lassen. Eine Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Fledermausfreundliches Lichtmanagement
Die aufgeführten Empfehlungen orientieren sich an dem Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No.8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland.
Im Bereich des neuen Wohngebietes ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn und nicht auf den angrenzenden Gehölzbestand. Diese Bereiche bleiben dunkel und weiterhin für Fledermäuse passier- und nutzbar.
Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen.
Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.
Es ist kein Weißlicht, sondern warmes Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.

Eingriffsnahe Anbringung eines Schleiereulenkastens
Um den Verlust einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Schleiereule im abzureißenden Gebäudebestand auszugleichen, ist eingriffsnah ein Eulenkasten vorzugsweise in der Ortslage Altenhagen anzubringen. Die Umsetzung erfolgt vor Baubeginn. Die Instandhaltung und Pflege des Kastens sind dauerhaft zu sichern.
Der Verlauf der Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

Eingriffsnahe Anbringung von Nisthilfen für Rauchschwalben in Form von Kunstnestern
Für die Beseitigung von 3 Stk. mehrjährig genutzten Rauchschwalbennestern sind 6 Stk. Nisthilfen in Form von Kunstnestern in der Ortslage Altenhagen oder/und Schmadebeck anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Der Verlauf der Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

Die in der Satzung genannten **Gesetze und Richtlinien** können im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende **Entwurf** ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V. S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“, gelegen am östlichen Ortsrand von Altenhagen, südöstlich und östlich der Straße „Hof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, und Nr. 2 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 3,8 m (OK) und einem Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 1,0 m (UK).
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.).
- Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.

1.2 Darüber hinaus sind auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
Gitter- oder Stabmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand von anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Als Oberkante (OK) wird im SO-PV der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der Photovoltaikanlagen definiert. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe von 46,0 m NHN (DHHN2016) festgesetzt.

2.2 Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 3,8 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.

2.3 Die Firsthöhe in den WA 1 - WA 3 ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (einschließlich Attika bei Flachdächern). Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt im WA 1 die Höhe von 45,50 m, im WA 2 die Höhe von 45,00 m und im WA 3 die Höhe von 44,0 m NHN (DHHN2016).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsfläche“, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen, die dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das in den SO-PV und den WA 1 - WA 3 anfallende Regenwasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

6. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

6.1 Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen in den SO-PV sind Erdanker, Erdpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden oder vorhandene Betonflächen zu nutzen.

6.2 Auf der Grünfläche „Streuobstwiese, privat“ sind acht Obstgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen. Vorzusehen sind regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne.
Auswahl Gehölzliste:

Apfel	Pflaume	Kirsche	Birne
Doberaner Renette	Bühler Frühzwetsche	Büttners Rote Knorpelkirsche	Clapps Liebling
Gelber Richard	Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Hauszwetsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Gute Graue
James Grieve	Mirabelle von Nancy	Wonneweiße Braune	Williams Christbirne
Mecklenburger Königsapfel	Wangenheim		Alexander Lucas
Pommerscher Krummstiel	Ersinger Frühe		Conference-birne
Prinz Albrecht von Preußen			
Rotor Bookoop			
Kaiser Wilhelm			

Auf der Grünfläche ist eine Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern (z. B. Kräuterrasen RSM 2.4 oder ähnliches Produkt) einzubringen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

6.3 An der Straße „Hof“ ist der Baumbestand durch acht standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu ergänzen.
Gehölzliste:
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Feldahorn (Acer campestre).

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden.

6.4 Für alle Baumanpflanzungen gilt: Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Eine Drahtlose ist als Wildschutzverbiss herzustellen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

6.5 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Pflegeschnitte sind zulässig. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

6.6 Zur Eingrünung der Photovoltaikanlagen sind Siedlungshecken auf den Wohnbauflächen zu pflanzen. Es sind zwei einreihige Hecken mit Größen aus standortgerechten Sträuchern anzulegen. Die Breite beträgt jeweils 2 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m.
Die Verwendung von nichtheimischen Ziersträuchern ist zulässig mit maximal 20 %. Gehölzliste Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.:
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Vielblütige Rose (Rosa multiflora)
- Forsythie (Forsythie intermedia)
- Flieder (Syringa vulgaris)
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
- Zaubernuss (Hamamelis intermedia)
- Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)

Schnitt der Hecke auf den privaten Wohngrundstücken max. 1 x pro Jahr im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Der Schutz gegen Wildverbiss ist durch die Grundstückseigentümer soweit erforderlich zu erbringen.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

6.7 Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Um den Verlust von Niststätten der Haussperlinge, Bachstelze, Hausrotschwanz und Zaunkönig im abzubrechenden Gebäudebestand des Plangebietes auszugleichen, sind eingriffsnah an Gehölzen und Gebäuden 12 Nischenbrüterkästen und vier Sperlingsmehrfachquartiere anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Osten zu orientieren und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.
Weitere Artenschutzmaßnahmen s.u. Hinweise.

7.Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

7.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bei geneigten Dächern über 20° Dachneigung für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

7.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den WA 1 - WA 3 generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder dachbegrenzende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen in den WA 1 - WA 3 nicht zulässig.

7.3 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.

7.4 Einfriedungen sind in den WA 1 - WA 3 nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Draht- oder Stabmattenzäune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an der Straße „Hof“ beträgt 0,80 m. Zypressengewächse, Kunststoffzäune und Gabionenwände sind unzulässig.

7.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jeden privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen.

7.6 Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenzen der WA 1 - WA 3 und der Straße „Hof“) ist außerhalb von Nebenanlagen, Grundstückszufahrten-zugängen mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Dauerstellplätze von Mülltehältern im Vorgartenbereich sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

7.7 Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung

SO PV — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß

OK — zulässige Oberkante der Modultische als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

UK — zulässige Unterkante der Modultische als Mindestmaß in m über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Streuobstwiese, privat

STR — Hecke, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalten von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

W — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung

vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild

vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig fortfallend

vorhandene Flurstücksgrenzen

47 — Flurstücksnummern

+1.23 — Geländehöhe in m über NHN (DHHN 2016)

5,0 — Bemaßung in m

Bäume im Bestand

Böschung im Bestand

3. Nachrichtliche Übernahme

Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung

GW III — Schutzzone III für Grundwassergewinnung

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Stand: April 2022; Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Geogr. Lore Fehse
Lübecker Straße 13
19063 Schwerin
Tel. 0385/ 39402700

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 06./10.01.2023 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Kröpelin durchgeführt worden. Die Bekanntmachung erfolgte im Internet unter www.stadt-kroepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... Die Planunterlagen waren zusätzlich im o.g. Auslegungszeitraum über die Internetseite der Stadt und das zentrale Internetportal des Landes M-V einsehbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06./10.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 und der Entwurf der Begründung dazu haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, bekannt gemacht worden. Die Planunterlagen waren zusätzlich im o.g. Auslegungszeitraum über die Internetseite der Stadt und das zentrale Internetportal des Landes M-V einsehbar. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 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. Regress-ansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom ....., Az.: ....., mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die mit der Genehmigung verbundenen Hinweise wurden beachtet.

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

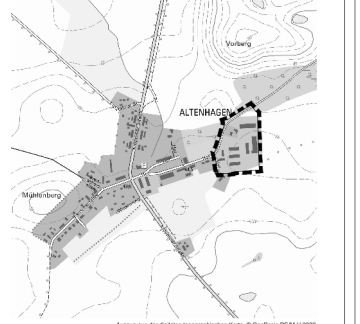
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung 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 Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... 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 (§§ 214, 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

Satzung der Stadt Kröpelin
über den Bebauungsplan Nr. 18
„Altenhagen - Hof“
gelegen am östlichen Ortsrand von Altenhagen,
südöstlich und östlich der Straße „Hof“

Entwurf

Bearbeitungsstand 06.06.2023