

# SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“

Teil A - Planzeichnung



M 1:500

Nutzungsschablonen	
WA1	III a
GRZ 0,4	FH max. 12,5
WA2	III o
GRZ 0,4	FH max. 10,5
WA3	II o
GRZ 0,4	FH max. 10,0

### Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Werden unvermittelt Bodendenkmale 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kamptmittelbelastet 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 kamptmittelverdächtige 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 Kamptmittel entdeckt ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Verwitterung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verschlackung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abblagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bäume die nach § 18 Abs. 1 Naturschutzführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind, sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Es sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzuziehen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist der Rückbau der Gebäude und somit die Beseitigung von Brutplätzen nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Dies gilt ebenso für die Rodung von Gehölzen. Da im Hof die Rodung von Bäumen geplant ist, sind die dort teilweise angehängten Nistkästen auch außerhalb der Brutzeit abzunehmen und an Bäumen innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend, anzubringen.

Zum Ausgleich für Baumrodungen sind innerhalb des Flurstücks 876/1, Flur 12 in der Gemarkung Kröpelin 6 Bäume zu pflanzen. Diese sind mit Abständen von mindestens 6 m zueinander anzuhängen. Es sind regionaltypische Ortsorten oder heimische und standortgerechte, dreimal verpflanzte Laubbäume in der Mindestqualität SIU 16-18 cm zu verwenden und in den ersten 5 Standjahren mit einem Dreibeck zu sichern.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 8.064 m<sup>2</sup> Eingriffsfächenäquivalent wird über Ökopunkte aus einem Ökokonto der Landesforst M-V ausgeglichen: „VR-038-Naturwald Freesenbruch“ im Landkreis Vorpommern-Rügen (auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst).

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

### Kennzeichnungen

Im Geltungsbereich, insbesondere im WA 2 und WA 3, sind kontaminierte Bodenbereiche bekannt. Belasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Bestimmung des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und zugehöriger Verordnungen zu entsorgen. Der Verbleib des Bodenaushubs ist zu dokumentieren. Für eine abschließende Bewertung müssen Grundwasseranalysen das Untersuchungsprogramm ergänzen und Berücksichtigung finden. Die im Abstrom der Untersuchungsfläche geplante Grundwasserstandsstelle (GWMS) konnte zum Zeitpunkt der Untersuchung aufgrund des niedrigen Grundwasserstandes, infolge vorangegangener trockener Witterungsverhältnisse, nicht errichtet werden. Die Grundwasserprobe im Abstrom des Untersuchungsgebietes sowie der Abgleich der Analytik mit den Geringfügigkeitsschwellenwerten nach LAWA (2016), den Prüf- und Maßnahmewerten der LAWA-Empfehlungen (1994) sowie nach BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) muss zu einem späteren Zeitpunkt bis zur Erschließung erfolgen.

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuVO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 534), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ erlassen, wesentliche Teile des Bebauungsplanes sind öffentlich bekannt gemacht worden und nördlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock, umfassend im Wesentlichen das Grundstück Wismarsche Straße Nr. 24/26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1.4 und 16 BauNVO) 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Betriebe des Betriebsbergungswertes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren, hergestellten Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe. 1.3 Das vorhandene Gelände darf bis zu einem Maß von maximal 5,8 m über NN (DHN 92) aufgeschüttet werden. Aufschüttungen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) Die Errichtung von Garagen und Carports ist in allen Baugebieten unzulässig.

3. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) Die Errichtung von Garagen und Carports ist in allen Baugebieten unzulässig.

4. **Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB) 4.1 Es sind bauvergeordneten Nisthilfen im Randbereich des Plangebietes an geeigneten verbleibenden Bäumen oder an aufzustellenden Masten in 3,0 m Höhe anzubringen. Folgende Nisthilfen sind zu verwenden: 2 x Nischenbrüterhöhle (eichen-, eichenhäger-, katzen- und manderscher und 2 x Sperrlingskornelhaus (Holzbohlen, grau). Die Niststätten sind artgerecht vor der Beeinträchtigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der brutfreien Zeit, ist die Ersatzstätte bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu dokumentieren. 4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist vollständig mit Gehölzen zu bepflanzen. Es ist eine Hecke aus Sträuchern und Bäumen der Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 8,0 m zu belegen. Die vorhandenen Kastanien sind in die Bepflanzung einzubeziehen. Der südliche Bereich der Grünfläche ist entsprechend umzugestalten. Innerhalb der verbleibenden Grünfläche sind zwei hochstammige Obstbäume alter Kultursorten in der Mindestqualität SIU 10/12 cm oder Laubgehölze als Hochstamm in der Höchstqualität SIU 14/15 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern. Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil anzupflanzen. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. 4.3 An der nördlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens 1,0 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden. 4.4 Innerhalb des Wohngebietes WA 2 sind zwei und innerhalb des Wohngebietes WA 3 sind drei Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist eine unverfestigte Grundfläche von mindestens 15,0 m<sup>2</sup> zu gewährleisten. Es sind dreimal verpflanzte Hochstämme in der Mindestqualität SIU 16-18 cm mit einem Kronenantrieb von 2,0 m zu pflanzen. Der Abstand zu Gebäudefassaden sollte 6 m nicht unterschreiten.

4.5 **Pflanzliste 1**  
Sträucher der Mindestqualität 60-100, 3xv:  
Blau-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)  
Gewöhnliche Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Weißdorn (*Crateagus monogyna/laevigata*)

4.6 **Pflanzliste 2**  
Bäume als Hochstämme in der Mindestqualität 16-18, 3xv:  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

5. **Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)** 5.1 Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen so ausgeführt werden, dass die Schalpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>ges müssen für Wohnräume gemäß DIN 4109-1:2018-01 in der Fläche LI III mindestens 35 dB und in der Fläche LI IV mindestens 40 dB betragen. 5.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer muss ein Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. 5.3 Außenwohnbereiche sind in der Fläche LI IV zulässig. In der Fläche LI IV sind sie nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in der Fläche LI III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schalldämmende Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verlegungen) vorzusehen, die eine Pegeländerung auf den Tag-Immissionsrichtwert der jeweiligen Nutzung bewirkt. 5.4 Für Irmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenimmissionspegel entsprechend Punkt 4.4.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden. 5.5 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschuttwände, des Fortfalls möglicher Schallquellen bzw. durch schalldämmende Maßnahmen an den Schallquellen sowie vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 5.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden. 5.6 Zum Schutz vor gewerblichen Immissionen sind Schlafräume und Kinderzimmer im WA 3 in Richtung Osten auszurichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn besondere Fenster mit einem erhöhten Schalldämm-Maß eingebaut werden und durch bauliche / organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Lüftung im Nachtzeitraum nur über ein angekipptes Fenster zu realisieren ist. Es können auch in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen (z.B. Prallscheiben) realisiert werden.

6. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V) 6.1 Dacheindeckungen von Dächern mit Dachneigungen, die größer als 15° sind, sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in Rotlötlern oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5° Dachneigung) sind auch mit anderen Dacheindeckungen und in Anthrazit zulässig. 6.2 Lüftungsmaschinen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Lüftungsmaschinen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrünter Sichtschutzanlage zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. 6.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig. 6.4 Werbeanlagen sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. 6.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Lorenz, Stand 02/2020; Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020, eigene Erhebungen

Planverfasser:  
Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Lisa Fiedler  
Lisa Fiedler  
0170 8888800  
Planungsbüro für Stadtentwicklung

Planungsdauer:  
Stand 09.02.2021

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.05.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-kroepelin.de](http://www.stadt-kroepelin.de) am ..... und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.04.2020 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 16.11.2020 bis zum 18.12.2020 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Kröpelin durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung hat am 03.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Entwurf der Begründung dazu haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2020 bis zum 18.12.2020 im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-kroepelin.de](http://www.stadt-kroepelin.de) am ..... und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 02.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

den ..... (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

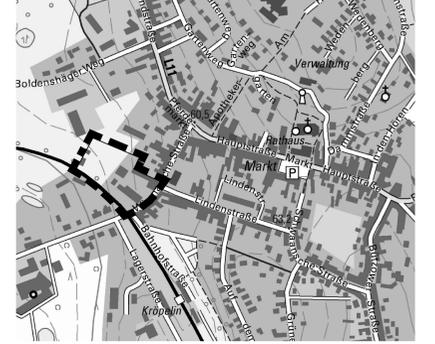
Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit aufgefertigt.

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](http://www.stadt-kroepelin.de) am ..... 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 (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und die Wirkung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2020

## SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den  
Bebauungsplan Nr. 14  
„Wohnpark Wismarsche Straße“

gelagen westlich der Innenstadt, westlich der Wismarschen Straße  
und nördlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock,  
umfassend im Wesentlichen das Grundstück Wismarsche Straße Nr. 24/26

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 09.02.2021