

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

Teil A - Planzeichnung



### Nutzungsschablonen

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

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
    - WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)**
    - GRZ Grundflächenzahl
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - FH Firsthöhe als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
    - a abweichende Bauweise
    - o offene Bauweise
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Straßenverkehrsfläche
    - Einfahrtsbereich
  - Fläche für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
    - Stellfläche für Abfallbehälter am Tage der Entsorgung
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Grünfläche, privat
    - Abschirmgrün

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

- Anpflanzen von Bäumen**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) mit Nummerierung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
  - vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig fortfallend
  - zukünftig fortfallend
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Bemaßung in m

### Hinweise

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 5 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 Tiefarbeiten 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 Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Verwitterung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abblagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer 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 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. Bodenauflauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene 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.

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

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs 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) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“, gelegen westlich der Innenstadt, westlich der Wismarschen Straße 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 Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)**
  - 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 Gewerbebetrieben die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 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.
  - Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.
  - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

An die seitlichen Grundstücksgrenzen muss im WA 1 herabgebaut werden, wenn auf dem benachbarten Grundstück ein Hauptgebäude ebenfalls an die Grundstücksgrenze herabgebaut wurde. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Errichtung von Zufahrten, von Kfz-Stellplätzen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO im WA 1 und WA 2 nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen ist in allen Baugebieten unzulässig.

- 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)**
  - Es sind bauvorgezogen Nisthilfen im Randbereich des Plangebietes an geeigneten verbleibenden Bäumen oder an aufzustellenden Kästen in 3,0 m Höhe anzubringen. Folgende Nisthilfen sind zu verwenden: 2 x Nischenbrütelbohle (eichen-, eschen-, katz- und mardersicher) und 2 x Sperlingskoloniehaus (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.
  - 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 belassen. Die vorhandenen Kastanien sind in die Bepflanzung einzubeziehen. Innerhalb der verbleibenden Grünfläche sind zwei standortgerechte, heimische Ostgehölze als Hochstamm in der Mindestqualität STU 10/12 cm oder Laubgehölze als Hochstamm in der Mindestqualität STU 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern. Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer Landschaftsraumbemessung mit Kräuteranteil anzulegen. Die Ansatz hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen.
  - 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.
  - Innerhalb des Wohngebietes WA 2 sind zwei und innerhalb des Wohngebietes WA 3 sind drei standortgerechte und einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist eine unversiegelte Grünfläche von mindestens 15,0 m<sup>2</sup> zu gewährleisten. Es sind Hochstämme in der Mindestqualität 14-16 cm und 3xv zu verwenden.

- 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*)

- Pflanzliste 2**

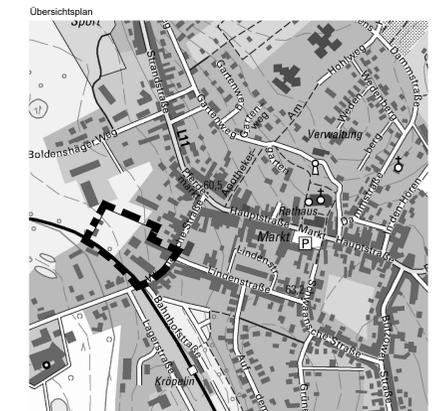
Bäume als Hochstämme in der Mindestqualität 16-18, 3xv:  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 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 L III mindestens 35 dB und in der Fläche L IV mindestens 40 dB betragen.
  - Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
  - Außenwohnbereiche sind in der Fläche L III zulässig. In der Fläche L IV sind sie nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in der Fläche L III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Immissionsrichtwert der jeweiligen Nutzung bewirkt.
  - Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenmittelpunkt entsprechend Punkt 4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
  - Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 5.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgesehen werden.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)**
  - Dacheindeckungen von Dächern mit Dachneigungen, die größer als 15° sind, sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in Rotlöwen oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5° Dachneigung) sind auch mit anderen Dacheindeckungen und in Anthrazit zulässig. Dabei ist Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig.
  - Nebenanlagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Sie sind in der gleichen Farbe auszuführen wie das Hauptgebäude. Carports sind auch in naturbelassenem Holz zulässig.
  - Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargarage einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Luftwärmepumpen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrüntem Sichtschutzelementen zu versehen. Sichtschutzelemente sind mit Randspalten zu begrünen.
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
  - Werbetafeln sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
  - Wer vorzeitig oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### Verfahrensvermerke

- 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) und durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 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 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 Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt beschienig. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, 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.
- 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 Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.
- 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 Bekanntmachungsstellen vom ..... bis zum ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Überlegung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist am ..... in Kraft getreten.



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

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

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

Vorentwurf  
Bearbeitungsstand 17.02.2020

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

Planverfasser:

