

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

Teil A - Planzeichnung



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

Planzeichenerklärung

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

- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fläche für Entsorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 2. Sonstige Planzeichen**
- Regelungen für den Denkmalschutz**
- 4. Darstellungen ohne Normcharakter**

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 geknüpft.

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. Notfalls 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 Vermischung 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 ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bäume die nach § 18 Abs. 1 Naturschutzgesetz 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 vorzusehen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsarbeiten 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 Baumat der Stadt Kröpelin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs 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 15.10.2016 (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

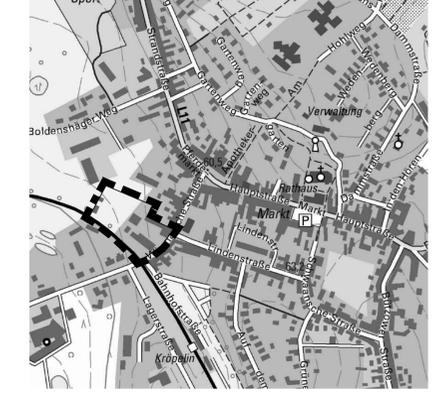
Es gilt die Bauzuvorverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- 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 Beherbergungsgewerbes, Gartenbetriebe 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. 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.
 - Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.
 - Das vorhandene Gelände darf bis zu einem Maß von maximal 54,8 m über NN (DHN 92) aufgeschüttet werden. Aufschüttungen werden nicht auf die GRZ angerechnet.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - An die seitlichen Grundstücksgrenzen muss im WA 1 herangebaut werden, wenn auf dem benachbarten Grundstück ein Hauptgebäude ebenfalls an die Grundstücksgrenze herangebaut wurde. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 - Die Errichtung von Garagen und Carports 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 Masten in 3,0 m Höhe anzubringen. Folgende Nisthilfen sind zu verwenden: 2 x Nischenröhre (eiserne, eichenhohle, katzen- und mardersicher und 2 x Sperringskornhaas (Holzbohrer, grau). Die Nisthilfen sind artgerecht vor der Beseitigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortflanzungsstätte in der brutreifen 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 Obstgehölze als Hochstamm in der Mindestqualität SIU 10/12 cm oder Laubgehölze als Hochstamm in der Mindestqualität SIU 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern. Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer Landschaftsraumsanreicherung mit Kräuterteil anzusehen. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelaatungsmischung 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 unversegelte Grundfläche von mindestens 15,0 m² zu gewährleisten. Es sind Hochstämme in der Mindestqualität 14-16 cm und 3kv zu verwenden.
 - Pflanzliste 1**
Sträucher der Mindestqualität 60-100, 3kv:
Blut-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Gewöhnliche Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Kugler-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*)
 - Pflanzliste 2**
Bäume als Hochstämme in der Mindestqualität 16-18, 3kv:
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 Vorkkehrungen 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 Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schallschutzwerte müssen für Wohnräume gemäß DIN 4109-1:2016-01 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 Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 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.
 - Zum Schutz vor gewerblichen Immissionen sind Schlafräume im WA 3 in Richtung Osten auszurichten.
- 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 Rotfönen oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5° Dachneigung) sind auch mit anderen Dacheindeckungen und in Anthrazit zulässig.
 - Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Luftwärmepumpen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrünter Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
 - Werbeanlagen sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld bestraft 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 und durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen erfolgt.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.04.2020 beteiligt worden.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 27.04.2020 bis zum 29.05.2020 während der Dienststunden im Baumarkt 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.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie den Entwurf der Begründung dazu geteilt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 Baumarkt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. 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.
..... den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser
- 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.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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.
Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.
Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 am und durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen 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) hingewiesen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist am in Kraft getreten.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsanlage



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

Entwurf

Bearbeitungsstand 24.07.2020

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

Planverfasser:

