

Satzung der Stadt Kröpelin über den

Bebauungsplan Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg"

Teil A - Planzeichnung

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)...



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)...

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, FH max. Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß...

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

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nur Einzelhäuser zulässig, Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Legend for symbols and colors used in the plan, including street lines, parking, footpaths, and utility symbols.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RRB Fläche für Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt Einzelbaum, Anpflanzung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB), Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

471 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, Bemaßung in Meter, vorhandene Geländehöhen in Meter über NNH (DHHN2016)

Grundstücksparzellierung, geplant

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2a BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude...

1.2 Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel...

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind nur Mehrfamilienhäuser mit jeweils mindestens vier Wohneinheiten zulässig.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich von Grundstücksausfahrten und von Straßeneinmündungen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO...

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 An den im Plan bezeichneten Standorten an der Planstraße A sind Bäume der Baumart Feld-Ahorn (Acer campestre "Elärling") anzupflanzen...

4.2 Alle Bäume sind als Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und mit Ballen zu verwenden...

4.3 Für die zu pflanzenden Bäume hat eine Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen...

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

5.1 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand u. ggf. mit einem durchgehenden/gemeinsamen Dach verbundene Garagen oder überdachte Stellplätze ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten...

5.2 Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (sogenannte Schottergärten) sind im Vorgartenbereich von Grundstücken, die an öffentliche Straßen grenzen...

Hinweise

Das gesamte Planungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserschutzgebietes Kröpelin (Nr. MV_WSG_1936_04).

Gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Vogebrutzeit durchgeführt, das heißt im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Vom nach der Nutzungsaufgabe eine Beseidung der Ackerflächen des Plangebietes während der Bauphase durch Vögel zu vermeiden, sollen diese Flächen durch regelmäßiges Mähen von Bewuchs freigehalten werden (Vergrünung)...

Sofern im Zuge der Bebauung Baugruben angelegt werden, die nicht am selben Tag wieder verschlossen werden, sind die Baugruben im Zeitraum März bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibienschutzzaun) zu sichern.

Um Störungen geschützter Tierarten durch Lichtemissionen zu minimieren, sollen diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und insekten-fleidermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden (vgl. Begründung zum B-Plan).

Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben der Hausfassaden sollten durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas vermieden werden (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %).

Um den Verlust von Brutrevieren (Feldlerche) und Nahrungshabitaten (Feldlerche, Greifvögel etc.) zu kompensieren, wird im räumlichen Zusammenhang eine Ackerbrache (Breite bei streifenförmiger Anlage mind. 10 m)...

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die in der Satzung genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt der Stadt Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Erstellung des B-Planes Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg" wurde durch die Stadtvertretung Kröpelin am 29.10.2020 beschlossen.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 14.12.2020 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg" informiert worden.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 15 und der Begründung vom während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Kröpelin durchgeführt worden.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

4. Die Stadtvertretung Kröpelin hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2022 geprüft und abgewogen.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung Kröpelin hat am 2022 den Entwurf des B-Planes Nr. 15 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 15 und der Begründung vom 2022 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Kröpelin durchgeführt worden.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

7. Die Stadtvertretung Kröpelin hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2022 geprüft und abgewogen.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt.

Rostock, den (ÖbVI Dipl.-Ing. Peter Hansch, Rostock)

9. Der B-Plan Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg" wurde am 2022 von der Stadtvertretung Kröpelin als Satzung beschlossen.

Kröpelin, den (Bürgermeister)

10. Die Genehmigung des B-Planes Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg" wurde mit Verfügung des Landkreises Rostock vom erteilt.

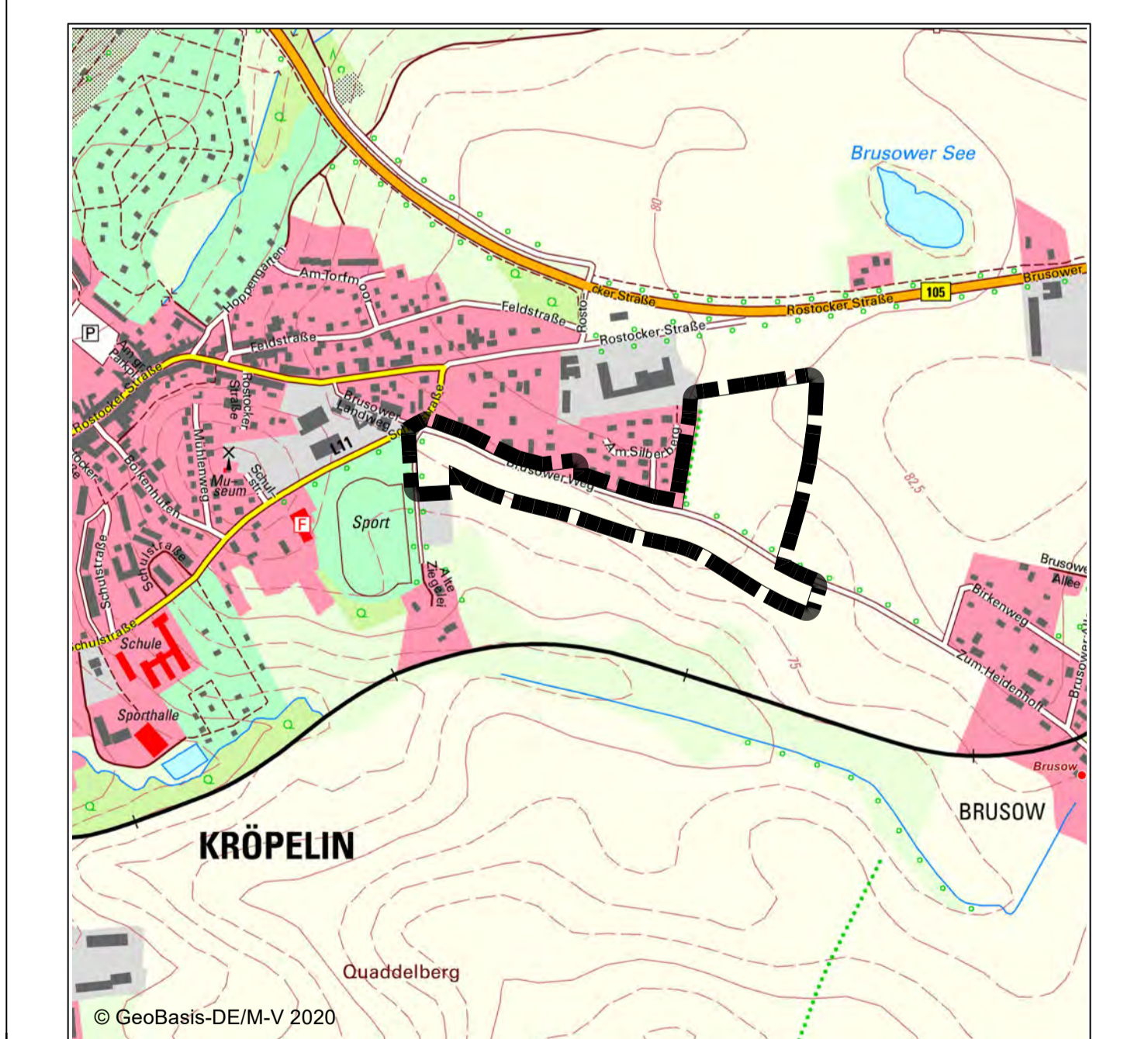
Kröpelin, den (Bürgermeister)

11. Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 15 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann...

Kröpelin, den (Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 15 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann...

Kröpelin, den (Bürgermeister)



Project information box including STADT KRÖPELIN, BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "KRÖPELIN - AM BRUSOWER WEG", VORENTWURF, and contact details for Stefan Pulkenat.