

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

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

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet 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 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. 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 Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unübliche 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 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 Erarbeiten und 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. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Schwerearbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Der Einzelstammenschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen ist während der Bautätigkeiten 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.

Für das Defizit an Kompensationsflächen wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone genutzt.

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

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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)

- Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung
- 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 Modulfläche als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
- UK zulässige Unterkante der Modulfläche als Mindestmaß in m über Bezugspunkt

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

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

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigt Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Ausgleichsfläche, privat
- 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

- 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
- Flurstückssymbol
- Geländehöhe in m über NHN (DHHN)
- Bemaßung in m
- Bäume im Bestand
- Böschung im Bestand

3. Nachrichtliche Übernahme

- Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung
- 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:



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. 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), 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, Trafostation, Steuerungs- und Überwachungsanlagen u.ä.).
- 1.2 Darüber hinaus sind auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig: Gitter- oder Stabmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigenschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,20 m.
- 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 der hergestellten Geländeoberfläche 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 Photovoltaikanlagen 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 über NHN von 44,0 m und in den WA 2 und WA 3 die Höhe über NHN von 45,0 m.

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 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 an Ort und Stelle zu versickern. 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 Modulfläche sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen in den SO-PV sind Erdanker, Rammgrütle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig.
- 6.2 Die Bodenflächen des SO-PV sind als unbefestigte Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung zu entwickeln und somit jeweils ab dem 1. Juli maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln und die Bodenbearbeitung sind unzulässig. Anstelle einer Mahd kann die Fläche durch Schate beweidet werden. Der Besatz ist auf maximal 1,0 GVE beschränkt und erfolgt ab dem 1. Juli.
- 6.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ ist als extensive Wiesenfläche mit zwei Baumgruppen mit je drei Gehölzen anzulegen und max. zweimal pro Jahr zu mähen.
- 6.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Siedlungshecke zur Abgrenzung der Wohnbauflächen von der Photovoltaikfreiflächenanlage aus überwiegend heimischen Straucharten anzulegen. Der Anteil nichtheimischer Arten beträgt max. 20 %.
- 6.5 Zur Ergänzung der Allee aus Linden und Kastanien erfolgt eine straßenbegleitende Bepflanzung durch standortheimische Hochstämmen in der Pflanzqualität 16 - 18 cm, Stammumfang 3 x v., m. B. Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibeck mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Die Pflanzstandorte sind entsprechend der Ausführungsplanung festzulegen und können von der Darstellung im B-Plan abweichen.
- 6.6 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.7 Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) im Plangebiet zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an geschützten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauftrag und Bodenabtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

6.8 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.

- 6.9 Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Rodungsarbeiten und Beginn der Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
 - Der Gebäudeabruch erfolgt unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (Besatzkontrolle).
 - Anlage eines mobilen Reptilien-/Amphibienschutzzaunes entlang der west- und nördlichen Plangebietsgrenze während der Bauphase.
 - Anlage geeigneter Strukturen wie Stein-/Totholzriegeln als Überwinterungshabitate für Amphibien und Reptilien auf der Grünfläche im nördlichen Plangebiet und im Bereich des östlichen Erdwalls.
 - Eingriffsnaher Anbringung von Nistkästen für Rauchschwalben, Nischenbrüter und Fledermäuse.

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 Dachabdichtungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten 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 und in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende 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 1,20 m. Zyressengewächse, Kunststoffzäune und Gabionenwände sind unzulässig.
- 7.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem 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/-zuwegungen mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbetten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern 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 Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellandem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 7.8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

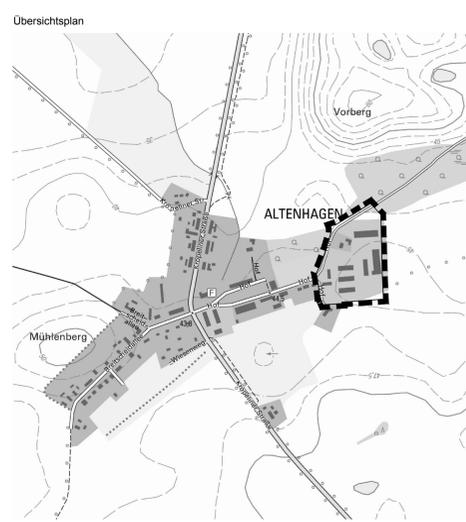
Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.04.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-koepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis zum erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
3. 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 Baumt der Stadt Kröpelin durchgeführt worden. Die Bekanntmachung erfolgte im Internet unter www.stadt-koepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis zum Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 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 Baumt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-koepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen 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 von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister



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“

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 17.11.2022