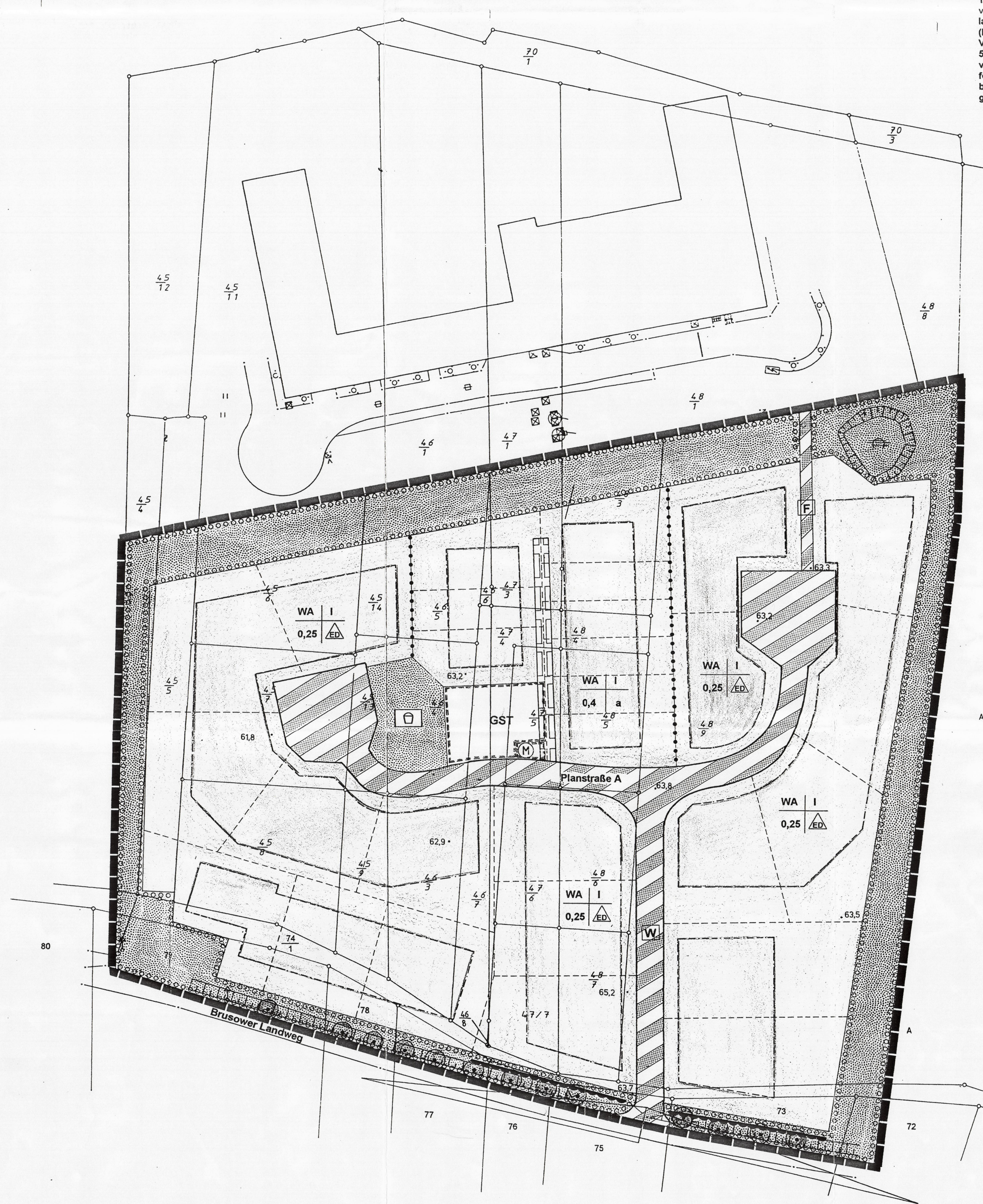


Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.9.1997
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ortszeitung am 28.9.97 und Werbung am 14.6.97 erfolgt.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.9.1997 durchgeführt worden. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.9.1997 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.9.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.10.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.9.97 bis zum 11.10.97 während folgender Zeiten ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.9.97 Ortszeitung in der Zeit vom 20.9.97 bis 30.9.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
7. Der katastralmäßige Bestand ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der gezeichneten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.10.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Zusatz) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.10.97 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... (vom ... bis zum ...) ortsüblich 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
- Kröpelin, den 15.9.1997 Der Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung



Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 6 'Silberberg' Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1966 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau- (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V 1994, Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.10.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das genannte Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Mit satzungsänderndem Beschluß vom 17.09.1997 wird folgende Ergänzung zu Teil B: Textliche Festsetzungen vorgenommen.

Kröpelin, den 12.10.1997 Der Bürgermeister

12. In Zusammenhang mit der Errichtung des Regenrückhaltebeckens wird bei der geplanten Umsetzung der Schulkonzeption der Schule in Kröpelin eine Entsiegelung der Schulhofflächen in einem Umfang von 500 m² vorgenommen.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,25** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:
- W** befahrbarer Wohnweg
- F** Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahren und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen**
- Zweckbestimmung:
- S** Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- GST** Gemeinschaftsstellplätze
- M** Müllstellplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes** (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Böschung**
- Flurstücksnummer**
- Flurstücksgrenze**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- Sichtdreieck**
- 63,3** Geländehöhen ergänzt gem. Genehmigungsbescheid VIII 231c - 512.113 vom 02.07.1977

Örtliche Bauvorschriften

- (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)
- § 1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22,5 - 50°. Ausnahmeweise können Krüppelwalmhäuser zugelassen werden. Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.
- § 2 Hausgruppen sind jeweils durch Gebäude mit der geänderten gem. Genehmigungsbescheid VIII 231c - 512.113 vom 02.07.1977
- § 3 Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Verblendenmauerwerk oder Putz herzustellen. Zugleich für Außenwände sind Holzfassaden, keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fassadengebundene Zementprodukte, Kunststoffverkleidungen sowie künstliche Mauerwerk nachzubilden.
- § 4 Pro Grundstück ist ein Laubbäum zu pflanzen. Für Einfriedungen gegenüber Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Hecken zulässig. Für die Anpflanzungen sind Arten der in Nr. 10 der Textlichen Festsetzungen genannten Pflanzliste zu wählen.

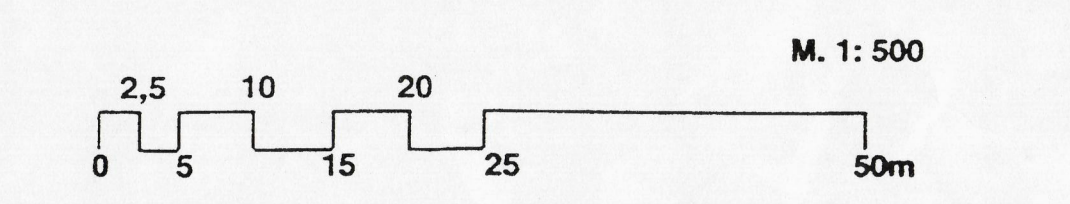
Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Größe der Grundstücke auf maximal 900 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
2. Im WA-Gebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
3. In der abweichenden Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Hausgruppen können die Endhäuser mit seitlichem Grenzabstand, die Mittelhäuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
4. Im Planungsgebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST) zulässig. Darüber hinaus können notwendige Stellplätze als Carport (z.B. durch Überdachung (Carport) auf den übrigen Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
5. Die Planstasse A ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befahrbarer Wohnweg" ebenerdig nach dem Mischungsprinzip auszubilden mit Vorrang für den Fußgängerverkehr und die nicht-verkehrliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
6. Im Planungsgebiet wird die Firsthöhe der Gebäude auf maximal 9,00 m sowie die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die in Satz 1 genannten Höhen ist die Straßenoberkante des nächstgelegenen Punktes der Erschließungsstraße (§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO).
7. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / GST dient den Wohngrundstücken im Bereich der abweichenden Bauweise zur Unterbringung der gem. LBauO M-V notwendigen Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).
8. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Anwohnern in dem mit abweichender Bauweise festgesetzten Planbereich zur Erschließung ihrer Grundstücke (§ 9 Abs. 21 BauGB).
9. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "befahrbarer Wohnweg" und "Fußweg" sowie die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind aus versickerungsfähigem Pflastermaterial oder aus wassergebundener Decke herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Alle Verkehrsflächen im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024 Blatt 1 behindertengerecht auszubauen.
10. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist auf 20% der Gesamtfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu gestalten. Dabei beträgt die Artenzusammensetzung 70% Sträucher im Pflanzverband 1,00 x 1,00 m und 30% Bäume. Bei der Grüngestaltung des ausgewiesenen Kinderspielplatzes ist zu berücksichtigen, daß keine Pflanzen mit giftigen Blättern, Blüten oder Früchten und sonstigen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden. Die Pflanzen sollten eine Mindestqualität von 2 x verpflanzt aufweisen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der nachfolgenden Pflanzliste naturnah zu gestalten. Dabei beträgt die Artenzusammensetzung 90% Sträucher im Pflanzverband 1,00 x 1,00 m und 10% Heister. Die Pflanzen sollten eine Mindestqualität von 2 x verpflanzt aufweisen, pro Gehölzart sind Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen.
- Entlang des Brusower Landweges sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 notwendige Grundstückszufahrten zu den angrenzenden Grundstücken mit einer Breite von je max. 4,00 m zulässig. Es ist ein Abstand von 2,5 m zwischen Fahrbahn und Stammfuß der Lindenbäume einzuhalten. Dabei sind die Zufahrten aus wassergebundener Decke herzustellen oder bei Verwendung von Pflastermaterial zu max. 80% zu versiegeln.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene, geschützte Linderreihe entlang des Brusower Landweges zu erhalten. Ausfälle sind zu ergänzen. Während der Baumaßnahmen ist die Baumreihe durch einen festen Zaun zu schützen.
- Die Lücken der Lindenbaumreihe nördlich des Brusower Landweges zwischen dem Plangebiet und der im Osten vorhandenen Wohnbebauung sind durch Nachpflanzung von Lindenholzstämmen zu schließen.
- Der Pflanzstreifen entlang der Grenze des Planungsgebietes mit der Fläche des Penny-Marktes ist gemäß der nachfolgenden Pflanzliste naturnah zu gestalten. Dabei beträgt die Artenzusammensetzung 70% Sträucher im Pflanzverband 1,50 x 1,50 m und 30% Heister. Die Pflanzen sollten eine Mindestqualität von 2 x verpflanzt aufweisen, pro Gehölzart sind Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen.
- Sobald maximal 50% der Grundstücke bebaut wurden, sind die Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen in der nächstfolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) herzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind ggf. zu ersetzen.
- Pflanzliste:**
- | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus | Heimbuche | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Quercus robur | Stieleiche |
| Corylus avellana | Haselnuß | Rosa canina | Hundrose |
| *Crataegus monog. | Weißdorn | Salix caprea | Grauweide |
| *Erythrina coran. | Pfeifenfenchel | Sambucus nigra | Holunder |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Prunus padus | Traubenkirsche | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| *Prunus spinosa | Schlehe | | |
- * keine Pflanzung an Spielplätzen
11. Zur Regelung des Wasserabflusses kann im südwestlichen Planungsgebiet innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Regenwasserrückhaltebecken hergestellt werden. Das Becken ist naturnah zu gestalten und in die Pflanzliste einzuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Stadt Kröpelin



Bebauungsplan Nr. 6 Silberberg



PLANZEICHNUNG PLANURKUNDE ORIGINAL

Kröpelin, den 23.10.97 Der Bürgermeister

haas consult
Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH
Industrieweg 8
18069 Rostock
Tel. 0381 / 793203
Fax 0381 / 793204

Rostock, den 16.10.1996 Datum

Platurfasser

Stadt Kröpelin

Bebauungsplan Nr. 6
„Silberberg“

Begründung

16. Oktober 1996



haas consult

Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH

Industriestraße 8-18069 Rostock

Telefon: 0381 - 793 203

Telefax: 0381 - 793 204

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen	3
2 Geltungsbereich	3
3 Veranlassung und Ziel der Planung	3
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
5 Städtebauliche Situation	4
6 Festsetzungen	5
6.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
6.2 Verkehrserschließung	6
6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung	8
6.4 Vorkehrungen zum Schallschutz	9
7 Ver- und Entsorgung	10
8 Durchführung und Auswirkungen der Planung	11

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B). Der Bebauungsvorschlag ist Bestandteil der Begründung und dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen und städtebaulichen Gestaltungsabsichten.

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S.622), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung des Investitions-erleichterungs- und Wohnbauland-gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), des Gesetzes über die Landesbau-ordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V 1994, Nr. 11 S. 518), berichtigt am 08.06.1994 (GVOBl. M-V 1994 S. 518) so- wie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) aufgestellt.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt ein ca. 2,25 ha großes Gebiet. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Penny-Markt (Flurstücke 45/11, 46/1, 47/1, 48/1, 48/8)
- Im Westen durch das Flurstück 44/2
- Im Osten durch das Flurstück 49
- Im Süden durch den Brusower Landweg (Flurstück 74/1).

3 Veranlassung und Ziel der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, so- bald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforder- lich ist.

Durch den B-Plan kann sichergestellt werden, daß die Bebauung den Vorschrif- ten des BauGB und der BauNVO sowie der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung entspricht. Insgesamt soll eine geordnete städtebauliche Weiterent- wicklung der Stadt erreicht und eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und weiterentwickelt werden.

Zu berücksichtigen sind dabei u.a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestal- tung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes.

Derzeit verläuft die Kundenausfahrt entlang der westlichen Plangebietsgrenze im Geltungsbereich des B-Planes. Diese Zufahrt wird aufgrund der Realisierung der Ortsumgehung nicht mehr benötigt, da nun weitere Zufahrten von Norden von der ehemaligen B 105 zum Einkaufsmarkt möglich sind. Die Kundenausfahrt im westlichen Plangebiet wird daher beseitigt und als Wohnbauland überplant.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Versickerungsbecken des Penny-Marktes, das erhalten wird.

Westlich des Plangebietes schließen sich Brachflächen bzw. Einfamilienhausgrundstücke an, östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau). Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Brusower Landweg begrenzt, an den sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Das geologische Landesamt gibt in seiner Stellungnahme vom 23.05.1996 folgende Hinweise zu den regionalgeologischen Verhältnissen:

„Der Bebauungsplan liegt in einem Stauchendmoränengebiet. Der oberflächennahe geologische Untergrund setzt sich aus Geschiebemergel mit unregelmäßig zwischengelagerten Sandhorizonten zusammen. Die Lagerungsform der Sedimente ist gestört. Geschiebemergel und Sand sind generell tragfähige Böden. Im Untersuchungsraum führt der zuoberst verbreitete Grundwasserleiter ungespanntes Grundwasser, das unter geologisch gestörten Deckschichten fließt. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser relativ geschützt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserversorgung „Kröpelin“ und in deren Trinkwassereinzugsgebiet. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die geltenden Richtlinien des DVGW Regelwerkes 101 zum Grundwasserschutz in der Neufassung vom Februar 1995.“

6 Festsetzungen

6.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Silberberg“ wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie sollen möglichst ein ungestörtes Umfeld gewährleisten. Der Schutz gegen Störungen ist jedoch nicht in dem hohen Maße vorgesehen wie in reinen Wohngebieten (WR). Insbesondere werden in WA-Gebieten niedrigere schalltechnische Orientierungswerte gem. DIN 18005 zugrundegelegt.

Durch die Festsetzung als WA-Gebiet wird somit der Nähe zum Penny-Markt und dessen Emissionen durch Pkw- und Anlieferungsverkehr Rechnung getragen.

Um im WA-Gebiet eine möglichst hohe Wohnqualität zu schaffen und die Flächen weitestgehend für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Größe der Grundstücke auf maximal 900 m² festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die GRZ wird dabei abhängig von der Bauweise festgesetzt, und zwar

- im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser auf GRZ 0,25
- im Bereich der abweichenden Bauweise auf GRZ 0,4.

Dadurch wird einerseits ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gebäudegrößen ermöglicht, andererseits wird der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß reduziert.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im nördlichen Plangeltungsbe- reich soll sicherstellen, daß hier entsprechend dem tatsächlichen Bedarf sowohl Einzel- oder Doppelhäuser als auch Reihenhäuser umgesetzt werden können, wobei bei Realisierung von Reihenhäusern auch eine Grundstücksteilung mög- lich ist und die Mittelhäuser ohne Grenzabstand errichtet werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen individuelle Bebauungsmög- lichkeiten zu. Um Grundstücksflächen zu sichern und eine möglichst kompakte Bebauung auf den einzelnen Grundstücken zu erreichen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in der ausgewiesenen Fläche für Gemeinschaftsanlagen / GST zulässig.

Weitere gem. LBauO M-V notwendige Stellplätze können in Form von Carports oder ohne Überdachung auf den übrigen Grundstücksflächen errichtet werden. Dabei sollte die Versiegelung der Flächen jedoch möglichst gering gehalten werden.

Da sich das Plangebiet am Ortsrand Kröpelins befindet und den Übergang in die freie Landschaft bildet, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf ein Vollge- schoß begrenzt. Dabei beträgt die Firsthöhe maximal 9,00 m, die Sockelhöhe maximal 0,50 m über Straßenoberkante. Durch diese Begrenzungen wird auf die exponierte Lage reagiert und eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert.

6.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über den Brusower Landweg, der aus einer asphaltierten Fahrbahn ohne Nebenanlagen besteht.

Die Planstraße A wird zur Unterstützung des Charakters des allgemeinen Wohngebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „befahrbarer Wohnweg“ mit einem Querschnitt von 5,50 m im Mischungsprinzip ausgebildet.

Dabei soll dem Fußgängerverkehr und der nicht-verkehrlichen Nutzung Vorrang vor dem Kraftfahrzeugverkehr eingeräumt werden („maßgebende Aufenthalt-funktion“ gem. EAE 85 / 95), wobei gem. EAE 85 / 95 eine Geschwindigkeit von < 20 km/h angestrebt wird. Eine zusätzlich mögliche Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a StVO kann nur im Rahmen der Ausführungsplanung auf ordnungsrechtlicher Grundlage erfolgen.

Der festgesetzte Straßenquerschnitt orientiert sich an der EAE 85 / 95, wobei eines der Auswahlkriterien das prognostizierte Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS = 0,35 x Pkw-Bestand) ist.

Bei Realisierung des Bebauungsvorschlages mit einer Wohneinheit (WE) pro Reihenhaushaus und zwei WE pro Einzelhaus ergeben sich 47 WE und damit gem. EAE 85 / 95 auch ein Pkw-Bestand von 47 Pkw im Plangebiet. Daraus ergibt sich überschlägig eine Verkehrsbelastung von:

$$\text{MGS} = 0,35 \times 47 \text{ Pkw} = 17 \text{ Pkw} / \text{h}.$$

(Bei 2 Pkw / WE = 1 Pkw / Einwohner würde die Verkehrsbelastung 33 Pkw / h betragen.)

Der in der EAE 85 / 95 empfohlene Straßentyp AW 1 mit einem Regelquerschnitt von 4,75 m (Mischprinzip) ist für bis zu 30 WE bzw. 30-50 Kfz / h ausgelegt. Daher ist davon auszugehen, daß mit dem gewählten Querschnitt von 5,50 m im Mischprinzip sowohl die zu erwartenden Verkehrsbelastungen zu bewältigen sind als auch eine ausreichende Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit gegeben ist. (Die Nutzungsverträglichkeit von Aufenthalt und Fußgängerverkehr mit Kfz-Verkehr ist in der Regel sicherzustellen, wenn die Verkehrsstärke < 200 Kfz/h ist und die Geschwindigkeit < 20 km/h beträgt (EAE 85/95, S. 35).)

Der Spielplatz im Plangebiet kann und soll nicht die Anforderungen aller Altersgruppen Kinder und Jugendlicher an Spiel- und Freizeitflächen erfüllen. Um eine besondere Aufenthaltsqualität zur Förderung nachbarschaftlicher Kontakte entstehen zu lassen, soll der Straßenraum als Aufenthaltsbereich für alle Anwohner mitgenutzt werden können.

Aufgrund der genannten Aspekte ist ein Konflikt zwischen verkehrlicher und nicht-verkehrlicher Nutzung entgegen der vorgebrachten Anregungen und Bedenken nicht zu erkennen. Unter Berücksichtigung der Hinweise der EAE 85 / 95 zur Anwendung des Mischungsprinzips kann die Verkehrssicherheit und Nutzungsverträglichkeit im Rahmen der Ausführungsplanung durch entsprechende Entwurfs- und Gestaltungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Planstraße A verzweigt sich und endet in zwei Wendekreisen, die jeweils einen Gesamtdurchmesser von 20,00 m aufweisen und so die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglichen.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum zu beschränken, werden die Baugrundstücke im Bereich der abweichenden Bauweise (im Bebauungsvorschlag Hausgruppen) über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Diese gewährleistet durch den Querschnitt von 3,20 m die Erreichbarkeit jedes Grundstückes durch Rettungsfahrzeuge, Möbelwagen o.ä., eine Befahrbarkeit für private Pkw ist jedoch nicht vorgesehen, da diese auf dem Gemeinschaftsstellplatz (GST) untergebracht werden, der anteilig den einzelnen Grundstücken zugeordnet wird.

Mit Beschlußfassung vom 17.09.1997 wird folgende

Ergänzung zu Kapitel 6.2 Verkehrserschließung vorgenommen:

Gemäß EAE 85/95 ist in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite für Besucher und Lieferanten je nach Struktur des Gebietes in der Regel im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. (vgl. EAE 85/95 Kap. 5.2.1.2)

Die Festsetzungen des Maßes der Nutzung und der Bauweise im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Silberberg geben eine lockere Bebauung des Plangebietes mit verhältnismäßig großen Grundstücken vor. Neben den gemäß BauO M-V geforderten notwendigen Stellplätzen für die Anwohner können daher in der Regel auch Parkmöglichkeiten für Besucher auf den Grundstücken hergestellt werden (z.B. Nutzung von Grundstückszufahrten). Für das Plangebiet wird daher ein geringer Bedarf an Stellplatzflächen im öffentlichen Raum vorausgesetzt.

Ausgehend von max. 47 Wohneinheiten, entsprechend dem Bebauungsvorschlag (mit 1 WE pro Reihenhaushaus und 2 WE pro Einfamilienhaus), bedeutet diese Forderung einen Bedarf von 10 öffentlichen Parkmöglichkeiten (47 WE / 5 St).

Dieser Bedarf an Parkmöglichkeiten kann innerhalb der Fläche der Planstraße A erfüllt werden. Der Straßenquerschnitt von 5,50 m ermöglicht den Begegnungsfall von 2 LKW, so daß die durch abgestellte Fahrzeuge entstehende Einengung der Fahrbahn keine Behinderung des Verkehrsflusses bedeutet.

Die Anordnung der Parkflächen wird mit der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde abgestimmt.

Kröpelin, den 17.09.1997

Ort / Datum / Siegel

- Der Bürgermeister -

Die Grundstücke im südwestlichen Plangeltungsbereich werden vom Brusower Landweg erschlossen. Daher ist die Unterbrechung der öffentlichen Grünfläche durch notwendige Zufahrten zulässig. Anzahl und Breite sind dabei auf 2 Zufahrten mit je 4,00 m Breite begrenzt, um die vorhandene Lindenbaureihe nicht über das notwendige Maß hinaus zu beeinträchtigen.

Der im nordöstlichen Plangeltungsbereich gelegene Fußweg ermöglicht die fußläufige Anbindung des Gebietes an den Penny-Markt und trägt damit zu einer verbraucherfreundlichen Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs bei.

6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung

Parallel zum Bebauungsplan „Silberberg“ wird ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. In dessen Kompensationsberechnung zur Abschätzung von Eingriff und Ausgleich gem. dem 'Osnabrücker Modell' des Landkreises Osnabrück ergeben sich folgende Aussagen:

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes der vom Eingriff betroffenen, d.h. der überplanten Fläche (Eingriffsflächenwert) und des von der Planung betroffenen Raumes

Eingriffsflächengröße (Größe des Plangebietes) 2,245 ha

WE = Abkürzung für Werteinheiten

– Verbundsteinpflaster	0,428 ha	=	0,1 WE / ha
– Ackerbrache	1,800 ha	=	0,8 WE / ha
– Temporäres Becken	0,018 ha	=	1,0 WE / ha

Eingriffsflächengröße x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE).

0,428 ha	x	0,1 WE / ha	=	0,04 WE
1,800 ha	x	0,8 WE / ha	=	1,44 WE
0,018 ha	x	1,0 WE / ha	=	0,02 WE
Eingriffsflächenwert			=	1,50 WE

2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)

gepflasterte Straßen und Wege	0,1730 ha	x	0,1 WE / ha	=	0,02 WE
Überbaute Flächen (Gebäude)	0,4498 ha	x	0,0 WE / ha	=	0,00 WE
Gartenflächen	1,1809 ha	x	0,8 WE / ha	=	0,94 WE
Spielplatz	0,0348 ha	x	0,5 WE / ha	=	0,02 WE
Neuanlage Pflanzung	0,4065 ha	x	1,3 WE / ha	=	0,53 WE
Kompensationswert				=	1,51 WE

3. Ermittlung des Kompensationsrestwertes

Eingriffsflächenwert	1,50 WE
<u>Kompensationswert</u>	<u>1,51 WE</u>
Kompensationsrestwert	+ 0,01 WE

Der Eingriff durch die geplante Bebauung gilt damit rechnerisch als ausgeglichen, der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches. Darüberhinaus sollen die Lücken der geschützten Lindenbaumreihe nördlich des Brusower Landweges zwischen dem Plangebiet und der im Osten vorhandenen Wohnbebauung durch Nachpflanzung von Lindenhochstämmen geschlossen werden um dieses Landschaftselement und damit das Landschaftsbild zu fördern.

6.4 Vorkehrungen zum Schallschutz

Wie bereits in Kapitel 5 beschrieben, grenzt nördlich an das Plangebiet ein Einkaufsmarkt. Der Kundenparkplatz wird durch das Gebäude des Einkaufsmarktes gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt, die Anlieferungszone für den Lieferverkehr befindet sich zwischen dem Hauptgebäude des Marktes und dem Plangebiet.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind im Bauleitplanverfahren schädliche Umwelteinwirkungen auf vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten weitestgehend zu vermeiden. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (HAAS CONSULT, 16.09.1996) wurde daher ermittelt, inwieweit sich die vom Einkaufszentrum ausgehenden Lärmemissionen auf das Plangebiet auswirken und welche Maßnahmen ggf. vorzusehen sind, um die Wohnbebauung ausreichend zu schützen.

In der schalltechnischen Untersuchung werden die Ergebnisse wie folgt zusammengefaßt:

„Als Ergebnis ist festzustellen, daß die durch den Anlieferverkehr und die Erschließungsstraße verursachten Geräusche maßgeblich die Größe des Beurteilungspegels beeinflussen. Die Emissionen durch den Parkverkehr an der Nordseite des Einkaufszentrums spielen dagegen eine untergeordnete Rolle, da sie vom Gebäudekomplex selbst abgeschirmt werden.

Die Berechnungen ergaben, daß die ermittelten Schallpegel im geplanten Bebauungsgebiet Silberberg unter den Orientierungswerten liegen. Bereits an der Grenze zwischen dem Einkaufszentrum und dem geplanten Bebauungsgebiet Silberberg werden die Orientierungswerte überwiegend eingehalten. Erhöhte Beeinträchtigungen von 58 dB (A) sind direkt gegenüber der Anlieferzone zu verzeichnen. Vor den ausgewiesenen Bebauungsflächen reduzieren sich jedoch die Schallpegel um weitere 6 dB (A), so daß in diesen Bereichen die Richtwerte um 3 dB (A) unterschritten werden.

Da die Anlieferungen frühestens um 7.00 Uhr beginnen und spätestens gegen 19.00 Uhr enden, ist ein Zuschlag von 6 dB (A) für besondere Ruhezeiten von 6.00 - 7.00 Uhr und 19.00 - 22.00 Uhr gemäß VDI 2058 nicht zu berücksichtigen.

Insgesamt ist einzuschätzen, daß der Anlieferverkehr an der Südseite des Einkaufszentrums keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität im geplanten Bebauungsgebiet Silberberg haben wird.“

Aufgrund dieser Ergebnisse wird abweichend von der Auslegungsfassung des Bebauungsplanes auf die Festsetzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG verzichtet.

7 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet kann an die örtliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Es ist eine Ringleitung DN 150 und Stichleitung DN 100 vorgesehen. Der für die Löschwasserversorgung erforderliche Ringschluß erfolgt durch Anbindung des Plangebietes über die Planstraße A, den Fuß- und Radweg sowie das Penny-Markt-Gelände an die Leitung (DN 150) in der ehemaligen B 105. Das vorgesehene Konzept wurde mit dem Zweckverband „Kühlung“ abgestimmt.

Schmutzwasser

Da derzeit kein Anschluß an eine vorhandene Schmutzwasserleitung möglich ist, wurde im Entwurf des Bebauungsplanes davon ausgegangen, daß eine Kompaktkläranlage als Übergangslösung gebaut werden kann, bis der Bau einer Schmutzwasserleitung entlang des Brusower Landweges 1998 erfolgt. Zu diesem Zeitpunkt könnte die Kompaktkläranlage außer Betrieb genommen und ein direkter Anschluß an die Schmutzwasserleitung hergestellt werden.

Für diese temporäre Anlage wurde aufgrund des vorhandenen Gefälles im Gelände ein Grundstück im südwestlichen Plangebiet freigehalten. Sobald ein Anschluß an das Schmutzwassernetz erfolgt ist, würde die temporäre Anlage beseitigt und das Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird in Abstimmung mit dem Zweckverband Kühlung dieses Konzept revidiert. Das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation und Druckrohrleitung entlang des Brusower Landweges und der Schulstraße bis Ecke Bölkenhufen geleitet und dort an einen vorhandenen Schmutzwasserschacht angeschlossen. Die Pumpstation mit einem Flächenbedarf von ca. 4 m² wird im südwestlichen Plangebiet am Brusower Landweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeordnet. Das vorgesehene Konzept wurde mit dem Zweckverband „Kühlung“ abgestimmt.

Regenwasser

Da das auf den Grundstücken westlich des Plangeltungsbereiches anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert wird, wird davon ausgegangen, daß das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Regenwasser ebenfalls dezentral großflächig versickert werden kann.

Die Straßenverkehrsflächen werden mit Pflastersteinen hergestellt, so daß eine teilweise direkte Versickerung der Oberflächenwasser erfolgt. In Abstimmung mit dem Zweckverband Kühlung erfolgt die Ableitung des restlichen Oberflächenwassers über einen Regenwasserkanal in der Planstraße A und dem Brusower Landweg in ein Versickerungs- bzw. Verdunstungsbecken im südwestlichen Plangebiet. Dieses Becken mit einem Fassungsvermögen von ca. 100 m³ wird mit einem Kanal ebenfalls an den Anschluß „Schulstraße“ angebunden.

Das Versickerungsbecken des Penny-Marktes im nordöstlichen Plangeltungsbereich wird im Bestand erhalten und mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal im Plangebiet angebunden. Soweit aufgrund lokaler Bodenverhältnisse eine Versickerung auf einzelnen Grundstücken nicht möglich sein sollte, können diese ebenfalls über den Regenwasserkanal entsorgt werden.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist gewährleistet, da die Grundstücke im Bereich der offenen Bauweise an einer öffentlichen Straße liegen (Planstraße A). Im Bereich der abweichenden Bauweise wird an der Planstraße A für die Reihenhaushausgrundstücke ein Bereitstellungsplatz für Müllbehälter ausgewiesen.

Die Wendeanlagen der Planstraße A werden mit einem Gesamtdurchmesser von 20,00 m festgesetzt, entsprechend dem Wendekreisdurchmesser von Müllfahrzeugen.

8 Durchführung und Auswirkungen der Planung

Die Flächen im Plangeltungsbereich befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im wesentlichen im Eigentum der Stadt (ca. 65 %). Die weiteren Flächen sind im Besitz von Privateigentümern, die gegenüber der Stadt ihre Bereitschaft zur Veräußerung des Geländes bekundet haben. Die Umsetzung der Planung ist daher als gesichert anzusehen. Bodenordnerische Maßnahmen gem. § 45 ff BauGB sind nicht erforderlich.

Durch die vorgesehene Bebauung als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen ist mit Emissionen oder Störungen aus dem Plangebiet nicht zu rechnen.

Durch die Festlegung der Grundstücksgrößen auf maximal 900 m² und die angestrebte Dichte von 18 WE/ha wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und die Flächenbeanspruchung auf ein angemessenes Maß begrenzt. Gleichzeitig wird zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Stadt Kröpelin beigetragen.

Entworfen und aufgestellt gem. BauGB, BauNVO, LBauO M-V, PlanzV in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Kröpelin.

Rostock, den 16. Oktober 1996

haas consult

Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH