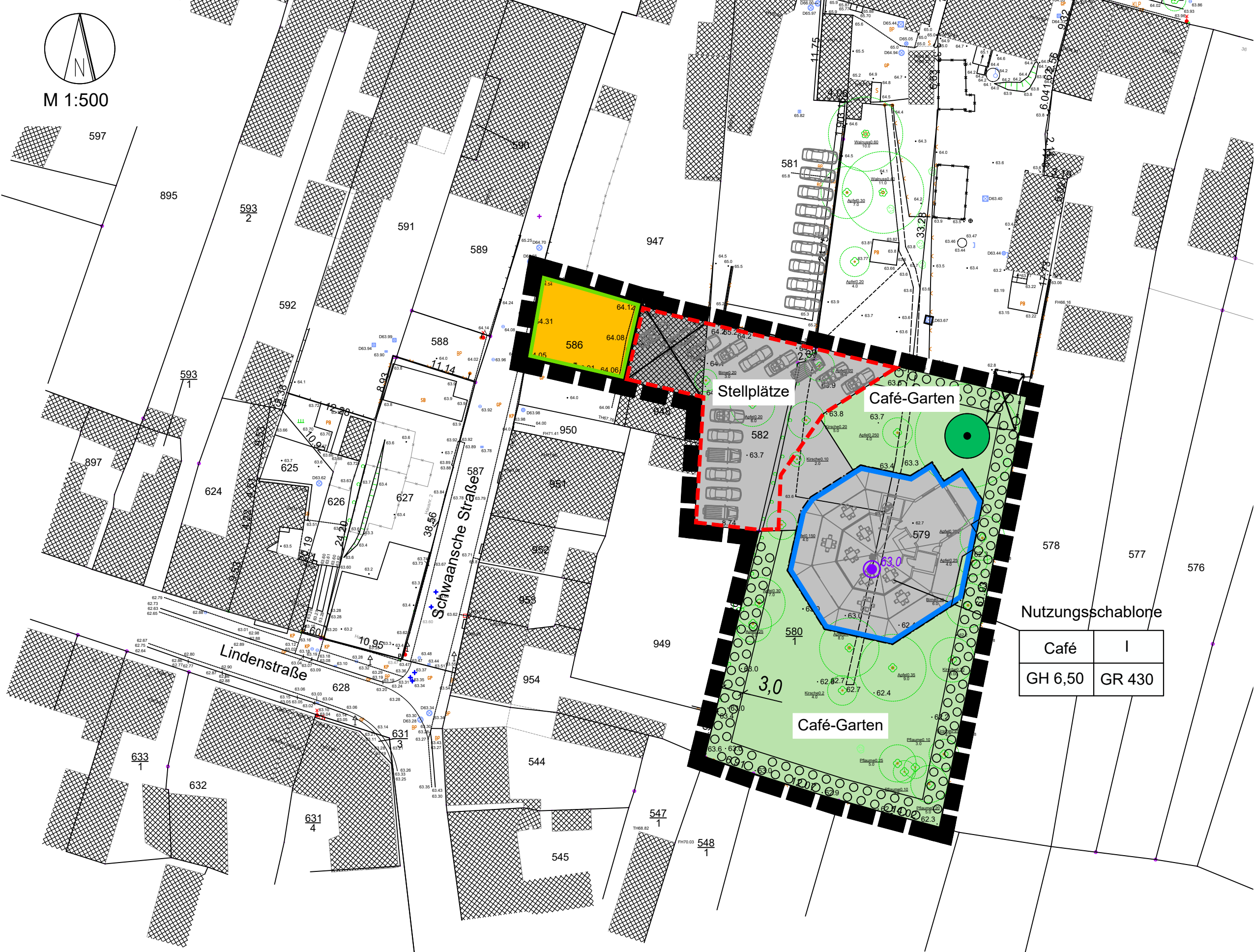


SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GH	Gebäudehöhe über Bezugspunkt
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR	max. zulässige Grundfläche in m²
43,0	Höhenbezugspunkt ü. DHNN2016

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; § 23 BauNVO)

Baugrenzen

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke
Erhalt von Bäumen

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

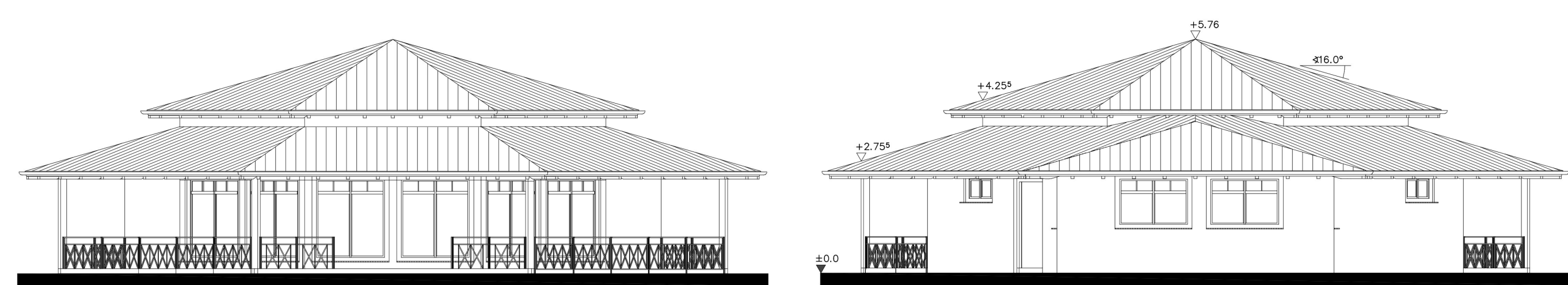
Flurstücksnummern

Höhenangaben über DHNN

Baumbestand, nicht geschützt

Bemaßung in m

künftig fortfallend



Entwurfsverfasser:
C&G Bauplanung Claßen und Geigle GbR, Hauptstraße 26, 18236 Kröpelin

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung der Stadt Kröpelin vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt", gelegen südöstlich des Marktes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes an der Schwarzen Straße, 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 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Zulässige Vorhaben** (§ 12 Abs. 1 BauGB)
Zulässig sind die Errichtung eines Gebäudes zum Betrieb eines Cafés mit einer Kapazität von maximal 40 Sitzplätzen, die Schaffung von Flächen für die Außengastronomie mit einer Kapazität von maximal 50 Sitzplätzen sowie die Errichtung von 15 PKW-Stellplätzen auf den in Teil A festgesetzten Flächen. Die Betriebszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 8:00 und 22:00 Uhr beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die anstehende Geländeoberfläche.
- Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Für den Bereich des Vorhabens und Erschließungsplans wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Notwendige Zufahrten, Fahrwege, Stellplätze und Flächen für die Außengastronomie sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor bau- und nutzungsbedingten Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Innerhalb der Pflanzflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist eine zweireihige Siedlungshecke mit einheimischen Straucharten der untenstehenden Pflanzenliste in den Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind als Überhälter zu integrieren. Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gewöhnliche Berberitze	(Berberis vulgaris)
Gewöhnliche Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
 - An Bestandsbäumen auf dem Grundstück sind ein Fledermaus- Flachkasten (1FF Schwegler) sowie eine Fledermaushöhle (18mm Einflug Hassefeldt) anzubringen. Am Café-Gebäude ist ein Fledermaus - Fassadenquartier (1 FQ Schwegler) anzubringen.
 - Am Café-Gebäude sind ein Sperlingshaus (2 SP Schwegler) sowie zwei Nistkästen (Nr. 16 S Schwegler) anzubringen.
- Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für die geplanten haustechnischen Anlagen des Hofcafés sind folgende maximal zulässigen Schallleistungspegel einzuhalten:
 - Abluftanlage der Gaststätte (Dachlüfter): LWA ≤ 80 dB(A)
 - LuftWärmepumpe: LWA ≤ 70 dB(A)

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind flächendeckend Bodendenkmale bekannt. Dabei handelt es sich um die mittelalterliche Altstadt Kröpelin (Denkmalnummer 900) und ein weiteres mittelalterliches Bodendenkmal (Kröpelin 17). Da sich das Bodendenkmal „Altstadt“ über den gesamten historischen Ortskern erstreckt, kann auf eine Kennzeichnung im Plan verzichtet werden. Der Baubeginn ist der unteren Denkmalschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor jeglichen Bodeneingriffen anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Grundwasserfassung Kröpelin.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.04.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.03.2025 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 28.04.2025 bis zum 30.05.2025 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Kröpelin sowie durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichung abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können, am durch Bekanntmachung im Internet und durch Aushang erfolgt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter <https://www.stadt-koepelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen> sowie im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.bauportal-mv.de/Bauleitplaene> veröffentlicht. Zusätzlich lag der Plan in diesem Zeitraum während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Kröpelin aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

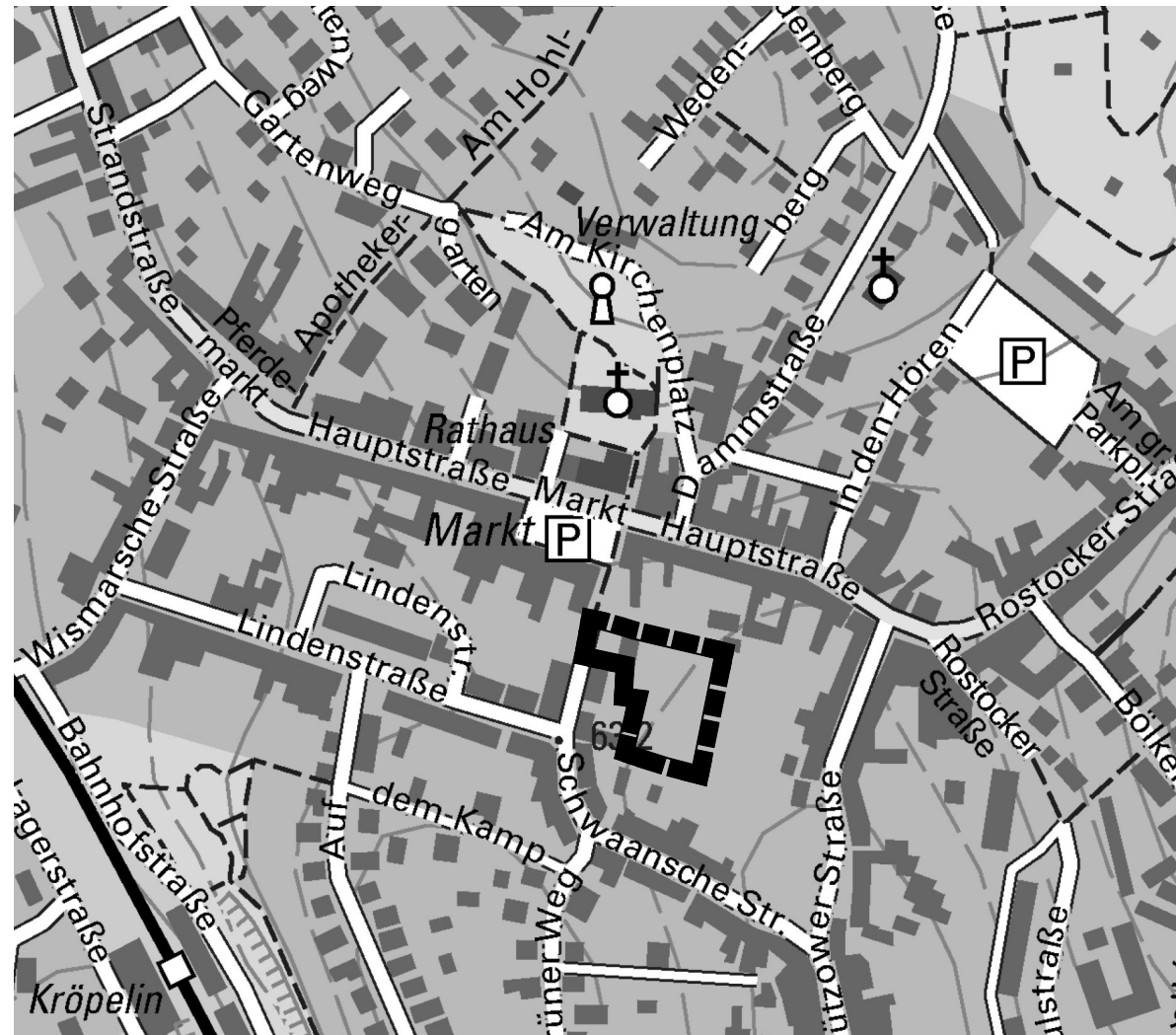
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss und 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 und durch Aushang am 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 (§§ 214, 215 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist am in Kraft getreten.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt"

gelegen südöstlich des Marktes und östlich
des ehemaligen Feuerwehrgebäudes
in der Schwarzen Straße

Entwurf

Bearbeitungsstand 13.05.2026

Plangrundlagen:

Vorhaben- und Erschließungsplan, Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHNN2016, Vermessungsbüro Hansch und Bernau, Rostock, Stand: 12/2022; digitale topographische Karte, Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2024; eigene Erhebungen

Planverfasser:

