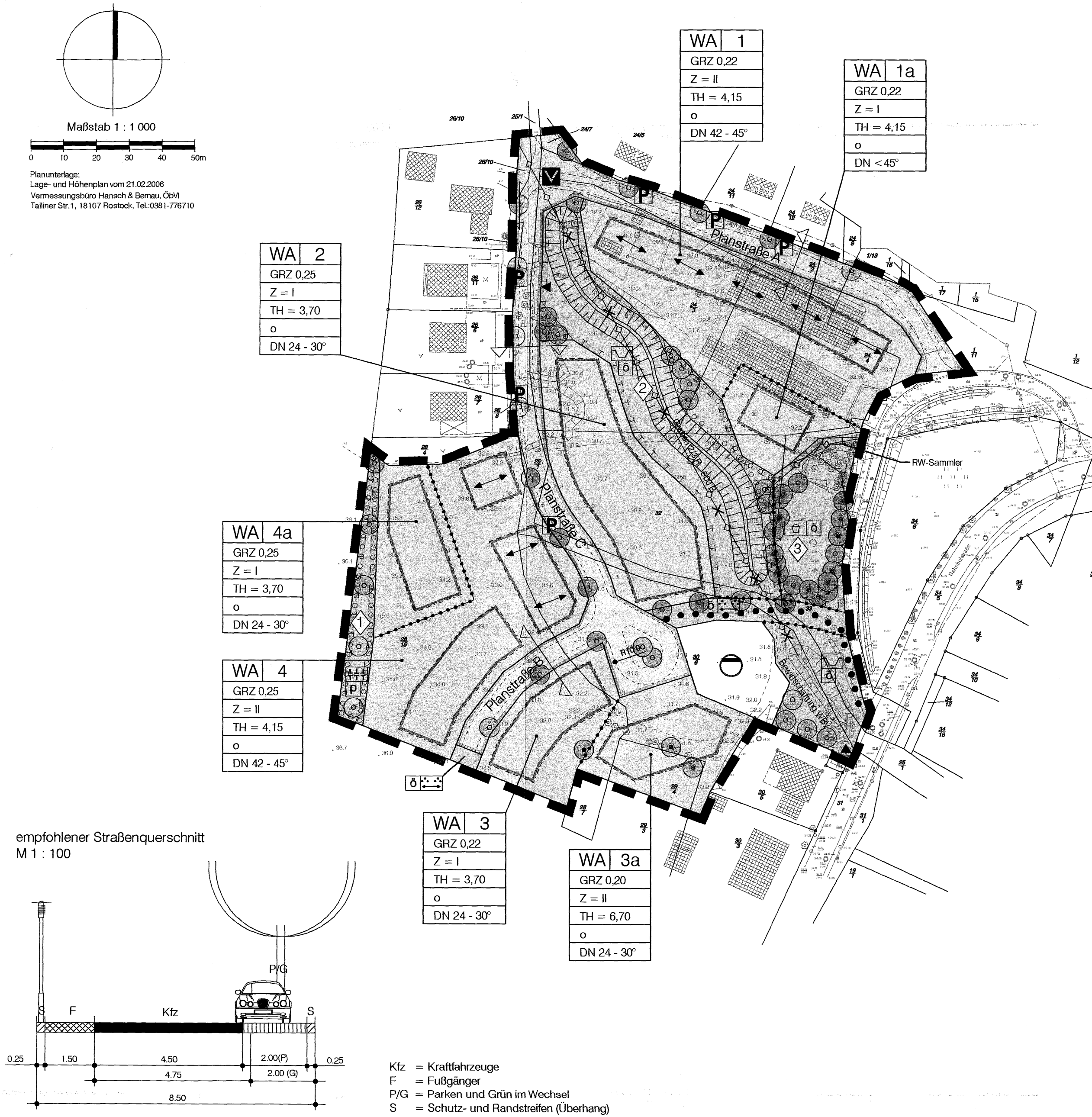


SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "ACHTERN ANGER"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO.
Die nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). (§ 1 Abs. 3, 6 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück (sh. Teil A: Festsetzung der Traufhöhe, baulicher Anlagen).
Bei gegenüber der zugeordneten Verkehrsfläche abfallendem Gelände des Baugrundstücks (natürlich anstehendes Gelände entsprechend der gekennzeichneten Höhenangaben in Teil A) erhöht sich die zulässige Bauhöhe (Festsetzung in Teil A) entsprechend um die Differenz zwischen der Höhenlage des Mittelpunktes der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks (sh. Höhenangaben in Teil A) und der Höhenlage des Straßenanschlusspunktes.
Bei gegenüber der zugeordneten Verkehrsfläche abfallendem Gelände des Baugrundstücks (natürlich anstehendes Gelände entsprechend der gekennzeichneten Höhenangaben in Teil A) verringert sich die zulässige Bauhöhe (Festsetzung in Teil A) entsprechend um die Differenz zwischen der Höhenlage des Mittelpunktes der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks (sh. Höhenangaben in Teil A) und der Höhenlage des Straßenanschlusspunktes. Dies gilt nicht bei Aufschüttung des Baugrundstücks bis höchstens 0,30 m über der Höhenlage des Straßenanschlusspunktes.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Die in Teil A geregelten Dachneigungen sind nicht auf Garagen, Carports und Nebenanlagen anzuwenden. Die in Teil A festgesetzten Dachneigungen im Baugebiet WA 4 gelten nicht für Mansarddächer, die als Vollgeschoss ausgebaut sind und die eine Firsthöhe von 8 m über Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.
2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig in einem Abstand von mindestens 3,0 m und höchstens 20,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien. Dies gilt nicht für das Baugebiet WA 1a. Für die Baugebiete WA 3a bzw. WA 4a gilt abweichend von Satz 1 entsprechend ein Höchststand von 25m (WA 3a) bzw. von 45m (WA 4a) zu den Straßenbegrenzungslinien.
Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien. Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einem Abstand von 20 m zu den Straßenbegrenzungslinien eine Baumasse von 15m³ je Baugrundstück nicht überschreiten. Dies gilt nicht für das Baugebiet WA 1a. Für die Baugebiete WA 3a bzw. WA 4a gilt abweichend von Satz 5 entsprechend ein Abstand von 25m (WA 3a) bzw. von 45m (WA 4a) zu den Straßenbegrenzungslinien.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
3.1 Nicht überdachte Pkw-Stellplätze und öffentliche Parkstände sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
3.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung/Schutzgrün“ ist eine lockere, freiwachsende Hecke mit Überhaltern anzulegen. Dazu sind insgesamt 130 Sträucher sowie 5 Bäume - jeweils in den Arten gemäß Pflanzenliste - 5-reihig in pyramidalem Strukturaufbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Route Nr. 1)
3.3 In der Grünfläche „Vorflutgraben“ ist auf einer Länge von 130 m die Rohrleitung zurückzubauen. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten sind Gehölzgruppen mit einer Mindestgröße von 30 m² anzulegen. Die Artenzusammensetzung erfolgt analog der Pflanzenliste. Insgesamt sind 10 Bäume und 320 Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzgebote für Bäume können ersatzweise auch außerhalb der festgesetzten Fläche mit Anpflanzgebot realisiert werden. Die Südwestseite einschließlich Bewirtschaftungsstreifen ist gehölzfrei zu halten. Im Grenzbereich zu den Baugebieten WA 2 sind pollerartig Bohlen im Abstand von ca. 1m zu setzen. (Route Nr. 2)
3.4 Das Weiden-/ Eschengelächz (ehem. Teich) ist von Bauschuttablagerungen zu befreien. Die Kopfweiden / -pappeln an der Ostseite sind alle 4 - 5 Jahre zu schneiden sowie bei Bedarf durch Weidenstämme zu ersetzen. Die mehrstämmigen Weiden an der Westseite sind bis zur Entstehung von Bruchgefahr zu erhalten und dann durch Stämme zu ersetzen, die zu Kopfweiden zu entwickeln sind. (Route Nr. 3)
3.5 Für die Anpflanzgebote gem. Nr. 3.2., 3.3 sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume mind. 2 mal verpflanzt bzw. Containerware / Hochstamm oder Heister 250-300; Sträucher verpflanzt bzw. Containerware / H 80-100 cm. Für die Anpflanzgebote im Straßenraum sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm einzusetzen.
3.6 Für die Anpflanzgebote im Straßenraum und gem. Nr. 3.2., 3.3. sind folgende Arten einzusetzen:
Pflanzenliste

Bäume im Straßenraum:	Sorbus aria Sorbus aucuparia Sorbus aria Sorbus aucuparia Fraxinus excelsior Salix viminalis Alnus glutinosa Viburnum opulus Corylus avellana Rhamnus frangula Cornus sanguinea Euonymus europaea Symphoricarpos rivularis Sambucus nigra Rosa canina Rosa arvensis Rosa gallica Rosa pimpinellifolia Salix repens Salix purpurea Lonicera xylosteum Prunus spinosa Crataegus monogyna Rubus fruticosus Rubus idaeus	Echte Mehlbeere Eberesche Echte Mehlbeere Eberesche Esche Korb-Weide Schwarz-Erle Gewöhnlicher Schneeball Haselnuss Faulbaum Roter Hartnagel Gewöhnliches Pfaffenhütchen Schneebeere Schwarzer Holunder Hunds-Rose Kriechende Rose Essig-Rose Bibernell-Rose Kriech-Weide Purpur-Weide Gewöhnliche Heckenkirsche Schlehe Eingrifflicher Weißdorn Echte Brombeere Echte Himbeere
Bäume in Grünflächen:		
Sträucher		

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
3.7 Die nach Nr. 3.1, 3.2., 3.3 festgesetzten Maßnahmen (Route Nr. 1, 2) werden den Baugebieten gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.
Die nach Nr. 3.4 festgesetzten Maßnahmen (Route Nr. 3) ist dem Spielplatz zugeordnet.

HINWEIS:

- Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzmow vom 27.09.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Achterner Anger“ in Groß Schwaß westlich des Angers, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 21.03.2006 bis zum 04.04.2006 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 13.03.2006 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 25.07.2006 bis zum 29.08.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am 06.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.ungsblatt „Der Landbote“ am 17.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 17.05.2006 und am 27.09.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 25.07.2006 bis zum 29.08.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2006 gebilligt.
- (Genehmigungsvorbehalt entfällt)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Kritzmow, 08.10.07



Buuk
Bürgermeisterin

Rostock, 19.02.2007



Hansch
ÖbVI

- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am 19.02.2007 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.02.2007 in Kraft getreten.

Kritzmow, 20.10.07



Buuk
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
Z = I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. Teil B Nr. 1.2)
DN Dachneigung (i.V.m. § 86 LBauO M-V)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P öffentliche Parkstände im Straßenraum

..... Fußwegeverbindung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 81 LWaG M-V)

▲ Einfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen hier: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

P private Grünflächen

Zweckbestimmung:

+++ Eingrünung/Schutzgrün

..... Verbindungsgrün

Vorflutgraben

□ Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Bezeichnung der Maßnahmen (sh. Teil B Nr. 3.2, 3.3., 3.4.)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen (auch § 9 Abs. 6 BauGB, § 20 LNatG M-V)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 LNatG M-V)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II. KENNZEICHNUNGEN

vorgesehene Straßenführung

Höhenmarke des natürlich anstehenden Geländes in Meter üHN (sh. Teil B Nr. 1.2)

künftig entfallende unterirdische Hauptversorgungsleitung hier: Vorflut, Gewässer II Ordnung (Graben 2/3 R) - Ersatz durch offenes Gerinne

vorhandener Regenwassersammler

Satzung der Gemeinde Kritzmow

Landkreis Bad Doberan

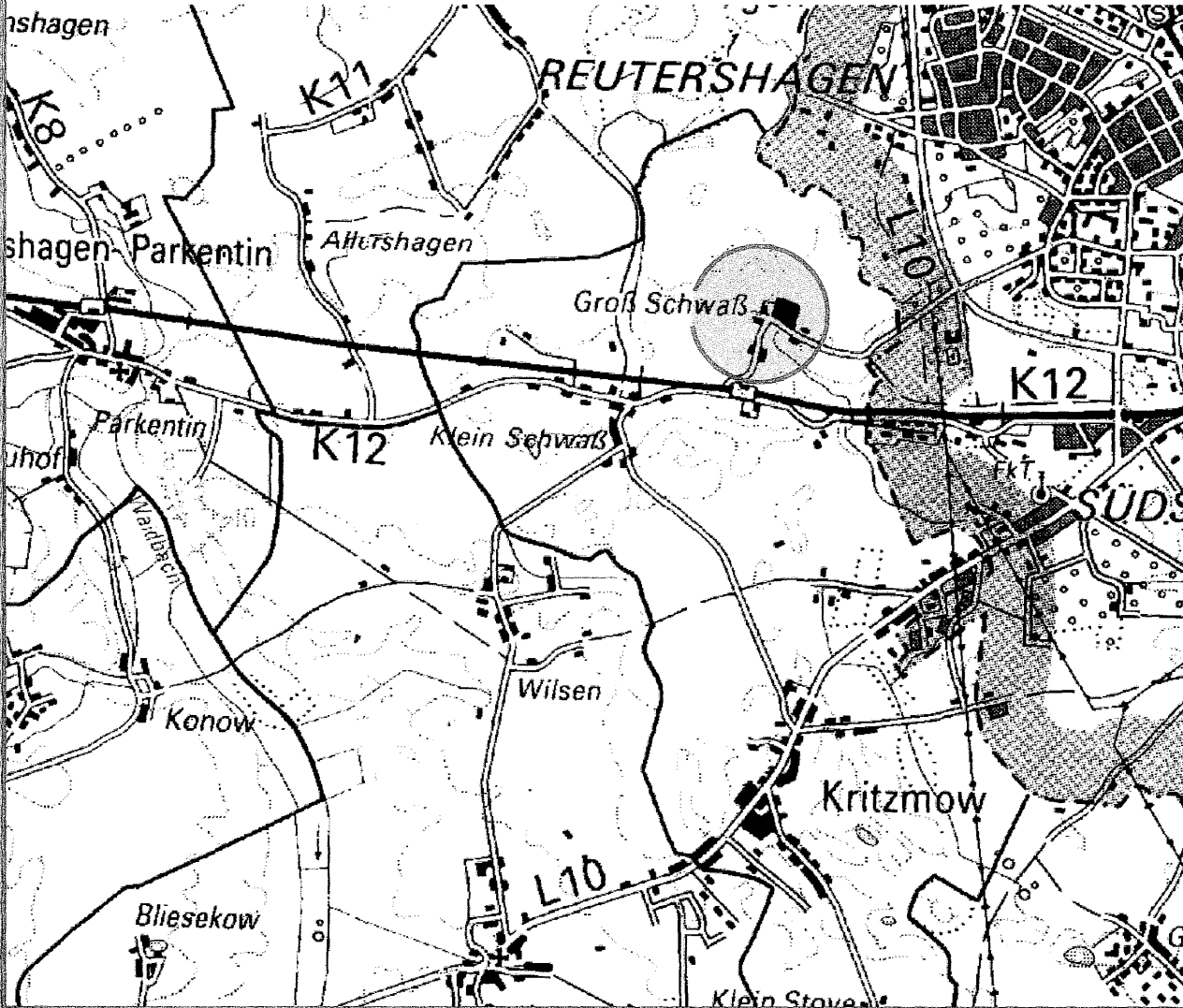
über den Bebauungsplans Nr. 14

für das Gebiet "Achterner Anger" in Groß Schwaß westlich des Angers

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 04.10.2006

Übersichtsplan M 1 : 50 000



Kritzmow, 27.09.2006



Buuk
Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung AKM 872-92-1-d

bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

