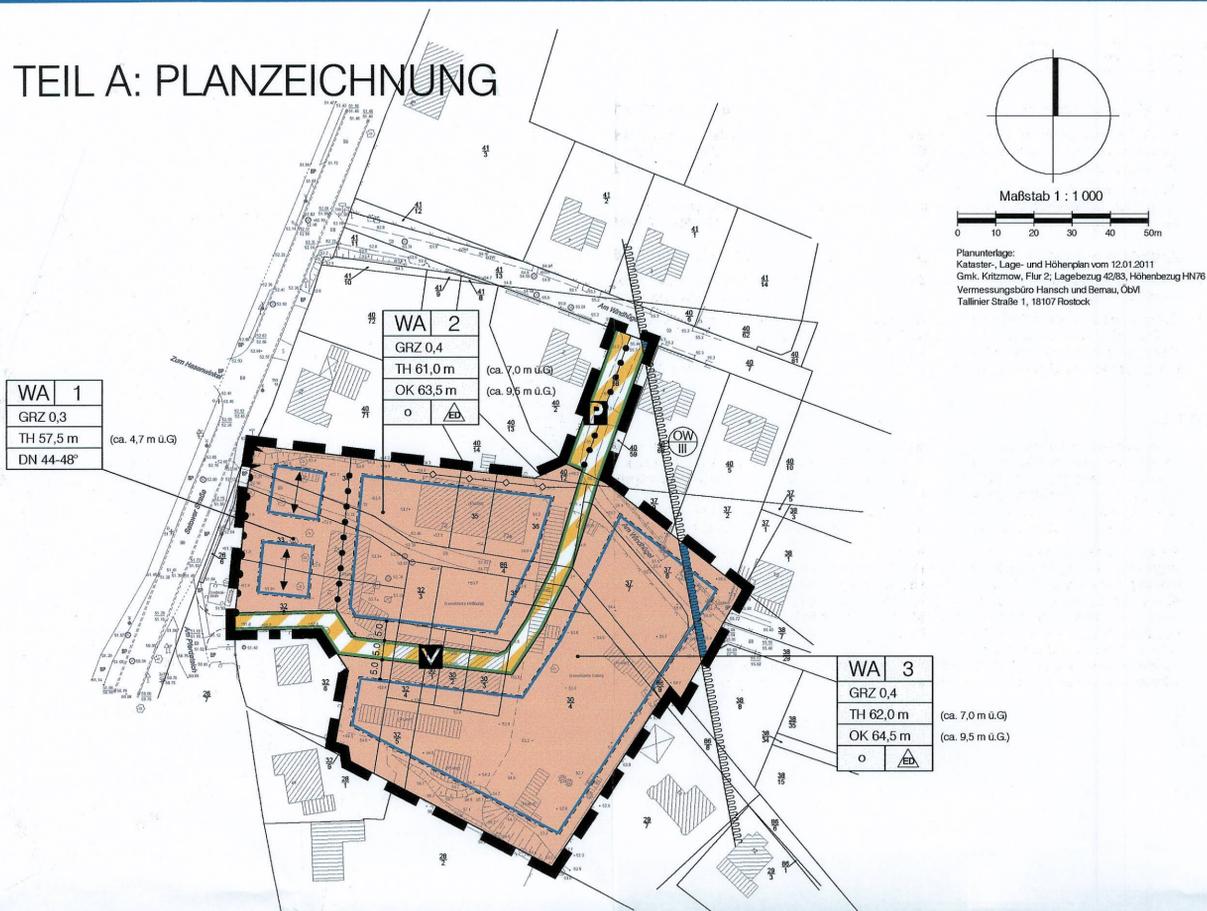


# SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 FÜR DAS WOHNGEBIET "WINDHÜGEL-HOF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzchow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Wohngebiet „Windhügel-Hof“ in Kritzchow, östlich der Satower Straße, nördlich des Pferdeteichs und südlich der Straße Am Windhügel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
  - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind (§ 1 (5), (6) BauNVO), (§ 1 Abs. 3, 5 BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug  
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenbezugssystem der Vermessungsgrundlage (HN 76) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Die in Teil A geregelten Dachneigungen sind nicht auf Garagen, Carports und Nebenanlagen anzuwenden. (i.V.m. § 86 LBauO M-V)
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sowie 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. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

#### HINWEISE:

- 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
- Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Kritzchow ist der Erschließungsträger verpflichtet, spätestens in der auf den Erschließungsbeginn folgenden Pflanzperiode im Gemeindegebiet Kritzchow 13 Bäume der Arten Sorbus aria (Echte Mehlbeere) oder Sorbus aucuparia (Eberesche) als Ausgleich für die im Plangebiet erforderlichen Baumfällungen gem. § 18 (3) NatSchAG M-V anzupflanzen. Als Mindestqualitäten sind dreimal verpflanzte Hochstämme, StU 16 bis 18 cm zu verwenden. Für die Anpflanzung ist eine 3 jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Auf die als Ausnahme nach § 18 (3) NatSchAG M-V erforderliche Fällgenehmigung wird hingewiesen; die erforderliche Ausnahmegenehmigung wurde durch die unt. Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionsvorrang- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
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	
Höhe baulicher Anlagen		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über HN76	
OK	Oberkante als Höchstmaß in Metern über HN76	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkstände	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
•••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
▲	Einfahrtbereich	

#### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§9 Abs. 6 BauGB)  
Hier: Schutzgebiet für Oberflächengewässer, Schutzzone III

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Unterirdische Leitung (hier: Schmutzwasser / Umverlegungserfordernis)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 44°- 48° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß in Altgrad  
Firsttrichtung

#### II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Höhe nach HN76  
1 Nummer des Baugebietes  
vorgesehene Straßenführung  
Bemaßung

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am 13.08.2007 erfolgt.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Einsichtnahme in den Entwurf und zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- Den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kritzchow, (Siegel) Knopp Bürgermeister

Rostock, (Siegel) Hansch ÖbV

- Der katastermäßige Bestand am 12.01.2011 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Kritzchow, (Siegel) Knopp Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Kritzchow

Landkreis Bad Doberan

### über den Bebauungsplan Nr. 16

für das Wohngebiet „Windhügel-Hof“  
in Kritzchow, östlich der Satower Straße, nördlich des Pferdeteichs und südlich der Straße Am Windhügel

#### ENTWURF

Bearbeitungsstand: 29.03.2011



Kritzchow, (Siegel) Knopp Bürgermeister