

GEMEINDE KRITZMOW

Bebauungsplan Nr. 17 "Hechtgraben"

M 1: 1.000

Stand: Entwurf 15.05.2009

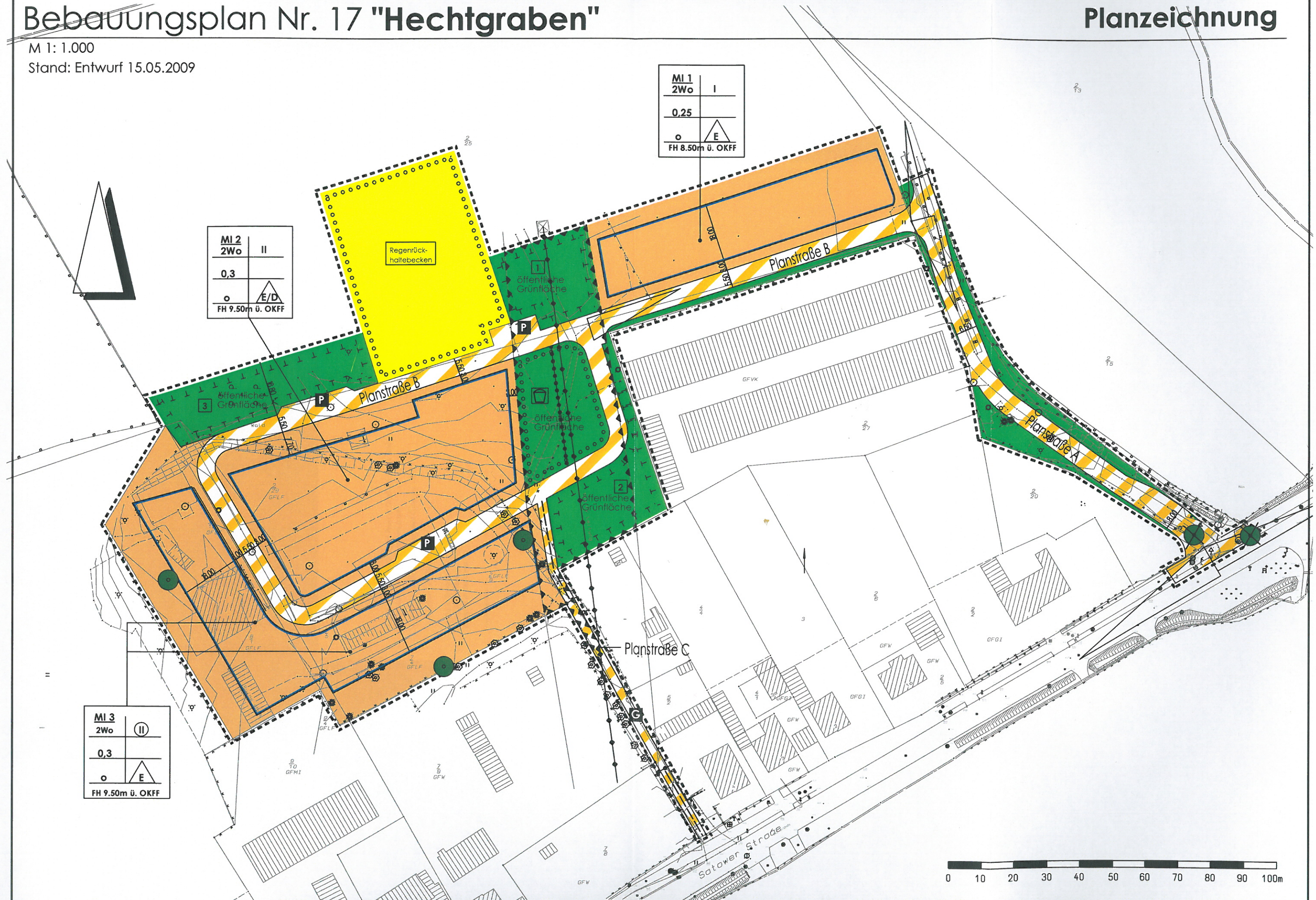
TEIL A

Planzeichnung

MI 1	I
2Wo	
0,25	
o	E
FH 8.50m ü. OKFF	

MI 2	II
2Wo	
0,3	
o	E/D
FH 9.50m ü. OKFF	

MI 3	II
2Wo	
0,3	
o	E
FH 9.50m ü. OKFF	



H/B = 297 / 420 (0.12m²)

GEMEINDE KRITZMOW

Bebauungsplan Nr. 17 "Hechtgraben"

M 1: 1.000

Stand: Entwurf 15.05.2009

TEIL A Planzeichnung

2.0 Planzeichenerklärung (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m.)

2.1.1.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2.1.2. 2Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro EFH und DHH

2.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

2.2.1. 0,25/ 0,30 Grundflächenzahl

2.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2.3.  Zahl der Vollgeschosse zwingend

2.2.4. FH ü. ... OKFF max. Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

2.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1.  offene Bauweise

2.3.2.  nur Einzelhäuser zulässig

2.3.3.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

2.4.1.  Baugrenze

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

2.5.1.  Straßenbegrenzungslinie

2.5.2. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

2.5.2.1.  öffentlicher Gehweg

2.5.2.2.  verkehrsberuhigter Bereich

2.5.2.3.  öffentliche Parkplätze

2.5.3.  Sichtdreiecke

2.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

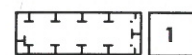
2.6.1.  Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

2.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

2.7.1.  öffentliche Grünfläche

2.7.2.  Spielplatz

2.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

2.8.1.  1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.8.2.  Baumerhaltung

2.8.2.  zu fällender Baumbestand

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

2.9. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 132 BauGB)

2.9.1.  110 KV-Leitung oberirdisch

2.10. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

2.10.1.  Schutzbereich 110 KV-Leitung

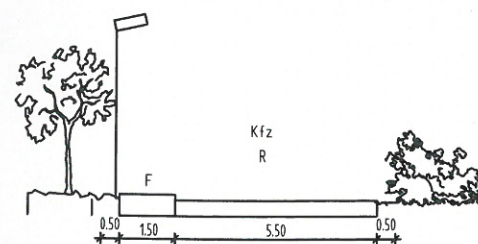
2.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.11.1.  mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

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

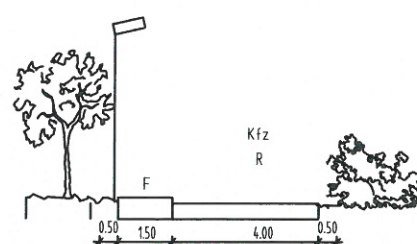
2.11.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planstraße A



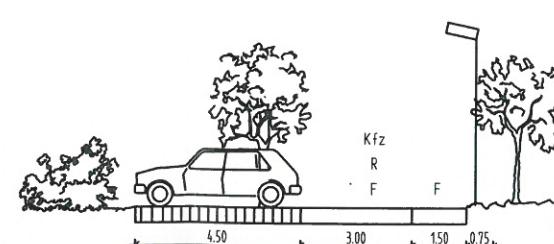
befahrbarer Wohnweg

Planstraße A



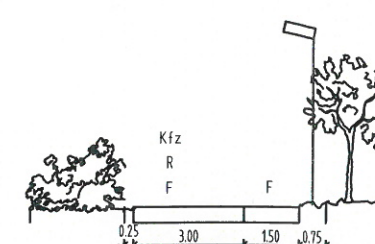
befahrbarer Wohnweg

Planstraße B



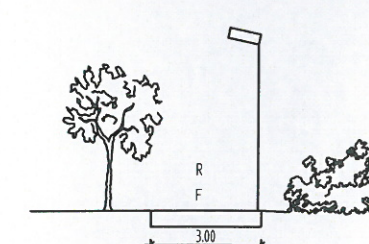
befahrbarer Wohnweg mit Senkrechtparker (Mischprofil)

Planstraße B



befahrbarer Wohnweg (Mischprofil)

Planstraße C



Rad- und Gehweg

Straßenquerschnitte M 1: 200

GEMEINDE KRITZMOW

Bebauungsplan Nr. 17 "Hechtgraben"

Stand: Entwurf 15.05.2009

TEIL B

Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrats des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

3.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 3.1.1 In dem Mischgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsfahrten nicht zulässig. (§ 6 Abs. 3, 4, 6, 7 BauNVO)
- 3.1.2 Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 6 Abs. 5 BauNVO)
- 3.1.3 Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.1.4 Die Größe der Grundstücke für Einzelhäuser beträgt mindestens 600m², die von Doppelhäusern mind. 800m²

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

- 3.2.1 Im Bereich der II-geschossigen Bebauung sind über dem II. Vollgeschoss Räume nur mit einer Höhe unter 2,30 m zulässig.
- 3.2.2 Pro EFH und DHH sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.3.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beträgt maximal 0,50m über bestehendem Gelände.
- 3.3.2 Die Festsetzung der Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

3.4 GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

- 3.4.1 Für Einzelhäuser beträgt die Grundstücksgröße mindestens 600m², für Doppelhäuser wird eine Grundstücksgröße von mindestens 800m² festgesetzt.

3.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

- 3.5.1 Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze unterzubringen.
- 3.5.2 Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der jeweiligen Haupterschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze unzulässig.

3.6 VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.6.1 Im Bereich der Längsparkstreifen der Planstrasse 8 sind mindestens zwei Parkplätze anzulegen in Abstimmung mit den zukünftigen Grundstückszufahrten.
- 3.6.2 Auf dem Fuß- und Radweg der Planstrasse C besteht ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 5/1, 5/2, und 7/8.
- 3.6.3 In den im § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronenansatzhöhe von mind. 2,50m.

3.7 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

- 3.7.1 Im Schutzstreifen der 110 KV-Leitung ist dieser von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Höhe von max. 3,5 m nicht überschreiten. Bei geplanten Straßen und Kfz-Stellplätzen ist das Bauprojekt bei dem Versorgungsträger einzureichen.

3.8 MAßNAHMEN ZUR GRÜNNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 und Abs. 6 BauGB)

Ergänzung in der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgelegt:

Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften vor Beginn der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 und 2 sind auf mindestens 20 % der Fläche heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle 2 Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 3 sind auf mindestens 20 % der Fläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumannteil muss mindestens 3 % der Grundstückszahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle 2 Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen.

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

In der Fläche für Versorgungsanlagen für Abwasserbeseitigung ist der Regenrückhaltefisch naturnah zu gestalten, wobei die Böschungssneigungen zwischen 1:2 - 1:5 auszumodellieren sind. Auf 10 % der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden und Erlen anzupflanzen. Die Zwischenflächen werden mit kräuterreichen Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mindestens 5 heimische, standortgerechte Bäume fachgerecht anzupflanzen.

Pflanzenliste A - Straucharten

Prunus spinosa Schlehe
Crataegus laevigata Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rosa canina Hunds-Rose
Rubus fruticosus Brombeere
Salix caprea Sal-Weide

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum, sowie Grünflächen sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.
Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 1-3 sowie unter den Hinweisen Nr. 1 und 2 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese werden den Grundstücken innerhalb der Baugelände sowie den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Zu Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

- Die Flächen des Flurstückes 2/25 der Flur 1 der Gemarkung Kritzmow werden naturschutzgerecht aufgewertet. Dazu werden die nach vorhandenen Nutzungen eingestellt. Auf mindestens 10 % der Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Auf 50 % dieser verbleibenden Fläche muss eine Mahd mindestens alle 3 Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist auf diesem Flächenanteil eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen. Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt 1,7 ha.
- Im Anschluss an das Wäldchen sind auf einer Fläche von 1.800 m² heimische Laubbäume als Waldersatz aufzuforsten. Die Anpflanzung ist als Naturwaldparzelle zu bewirtschaften.

Die Pflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme erfolgt sein.

4.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO MV)

4.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

4.1.1 Dachgestaltung

Im M1 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 42° zulässig.
Im M2 sind bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss Dachneigungen zwischen 18° und 42°, mit 2 Vollgeschossen Dachneigungen zwischen 18° und 25° zulässig.
Im M3 dürfen die Dachneigungen 18° bis 25° betragen.

Bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Dächern müssen die Dachflächen auf den sich gegenüberliegenden Gebäudeselten den gleichen Neigungswinkel haben.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Traufe und First sind höhengleich anzuschließen.

Krüppelwalm- und Mansarddächer sind nicht zulässig.

Dachpfannen in blauen und grünen sowie generell glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

4.1.2 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

4.2 EINFRIEDUNGEN

- 4.2.1 Grundstückseinfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis maximal 1,50m Höhe zulässig.
- 4.2.2 Bei straßenseitigen Einfriedungen mit Gehölzen sind nur einheimische Laubgehölze zulässig.

5.0 Hinweise

- 5.1. Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- 5.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V i.d.F. vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S.13; ber. S. 247) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 5.3. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- 5.4. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.



Übersicht Ausgleichsfläche

Vorentwurf

TEIL A Planzeichnung



2.0 Planzeichenerklärung (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m.)

- 2.1.1. **M** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2.1.2. **ZWo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro EFH und DHH

2.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16–21 BauNVO)

- 2.2.1. **0,25/0,30** Grundflächenzahl
- 2.2.2. **1/8** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.2.3. **0** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 2.2.4. **1/4 u. ...** max. Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

2.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.3.1. **O** offene Bauweise
- 2.3.2. **1/8** nur Einzeihäuser zulässig
- 2.3.3. **1/4** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 2.4.1. **—** Baugrenze

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

- 2.5.1. **—** Straßenbegrenzungslinie
- 2.5.2. **—** Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 2.5.2.1. **—** öffentlicher Gehweg
- 2.5.2.2. **—** verkehrsberuhigter Bereich
- 2.5.2.3. **—** öffentliche Parkplätze
- 2.5.2.4. **—** Abstellfläche für Mülltonnen
- 2.5.3. **—** Sichtdreiecke

2.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 2.6.1. **—** öffentliche Grünfläche
- 2.6.2. **—** Spielplatz

2.7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- 2.7.1. **—** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.7.2. **M1**

- extensive Wiese

2.7.3. **P1**

- Baumanpflanzung

2.7.4. **P2**

- Baumerhaltung

2.7.5. **P3**

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

2.7.6. **P4**

- 7-reihige Hecke mit Überhöhen

2.8. HAUPTVERSORGUNGSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 132 BauGB)

- 110 KV-Leitung oberirdisch

2.9. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

- Schutzbereich 110 KV-Leitung

2.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEIL B Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

3.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 3.1.1. In dem Mischgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sporadische Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergrünungsflächen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 3, 4, 6, 7 BauNVO)
- 3.1.2. Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 4 Abs. 5 BauNVO)
- 3.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.2.1. Im Bereich der B-geschossigen Bebauung sind über dem 1. Vollgeschoss Räume nur mit einer Höhe unter 2,30 m zulässig.
- 3.2.2. Pro EFH und DHH sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.3.1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beträgt maximal 0,50 m über bestehendem Gelände.
- 3.3.2. Die Festsetzung der Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OFF) des Erdgeschosses.

3.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

- 3.4.1. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze unterzubringen.
- 3.4.2. Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der jeweiligen Haupterschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze unzulässig.

3.5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.5.1. Im Bereich der Längsparkstreifen der Planstraße C sind zwei Parkplätze anzulegen in Abstimmung mit den zukünftigen Grundstückseigentümern.
- 3.5.2. Auf dem Fuß- und Radweg der Planstraße F besteht ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 5/1, 5/2, 7/8 und 7/9.
- 3.5.3. In den im § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Schutzbereichen dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronenansatzhöhe von mind. 2,50 m.

3.6. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

- 3.6.1. Im Schutzbereich der 110 KV-Leitung ist dieser von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Höhe von max. 3,5 m nicht überschreiten. Bei geplanten Straßen und Stellplätzen ist das Bauprojekt bei dem Versorgungsträger einzureichen.

3.7. MAßNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 und Abs. 6 BauGB)

Ergänzung in der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgelegt:

Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit einem Inhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften vor Beginn der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Fläche P2 ist eine 7-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihen hat 1,00 m und zwischen den Reihen 1,50 m zu betragen. Die Sträucher sind von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen. In der mittleren Reihe sind alle 20,00 m Überhöhen zu pflanzen.

Die Fläche P1 an der Planstraße wird auf der Nordseite ein Grünstreifen durch Ansaat mit einer standortgerechten Landschaftsmischung vorgesehen. Im Bereich des Grünstreifens ist eine Baumreihe zu pflanzen, Abstand der Bäume im Mittel 8,00 m. Es ist eine der nachstehenden Arten mit der Pflanzqualität Hochstamm SH 16/18 4ev. m.B. zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Für die Bäume ist eine dreifache Entwicklungspflege vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Grünflächen M1 der Planzeichnung sind als extensive Wiesenflächen anzulegen, welche zweimal jährlich gemäht werden. Dies erfolgt nach dem 15.07. und nach dem 15.09.

Bei der Gehölzpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Hochstamm:	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Eucalyptus europaeus	Plattenhölchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundrose
	Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Die zu pflanzende Hochstämme (Überhöhen) sind in einer Mindestqualität von 14/16 bis 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand und mit Dachbalken zu liefern. Sträucher sind als verpflanzte Sträucher im Container (3L) mit einer Höhe von 80–100 cm zu verwenden.

Die Pflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme erfolgt sein.

4.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBO MV)

4.1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

4.1.1. Dachgestaltung

Im M1 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 42° zulässig. Im M2 und 4 sind bei B-geschossiger Bauweise Dachneigungen zwischen 18° und 42°, bei B-geschossiger Bauweise zwischen 18° und 25°, bei M3 dürfen die Dachneigungen 18° bis 25° betragen.

Bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Dächern müssen die Dachflächen auf den sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten den gleichen Neigungswinkel haben.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Traufe und First sind höhengleich anzuschließen.

Krüppelwalme und Mansarddächer sind nicht zulässig.

Dachplanken in blauen und grünen sowie generell glasierte Dachendeckungen sind unzulässig.

4.1.2. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

4.2. EINFRIEDUNGEN

4.2.1. Grundstückseinfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

4.2.2. Bei straßenseitigen Einfriedungen mit Gehölzen sind nur Laubgehölze zulässig.

5.0 Hinweise

- 5.1. Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- 5.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStG M-V i.d.F. vom 06.01.1998 (GVBl. M-V S. 132 ber. S. 247) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
- 5.3. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- 5.4. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abfälliger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen, so ist der Grundeigentümer/Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

6.0 Verfahrensvermerke

1. Geändert auf Grund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an der Bekanntmachungstafel vom bis zum erfolgt.

Kritzmow, den (Siegel)
Her Knopp / Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kritzmow, den (Siegel)
Her Knopp / Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Beschluss vom zur Auslegung zu bringen.

Kritzmow, den (Siegel)
Her Knopp / Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und hat in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, durch Auslegung vom bis öffentlich bekannt gemacht worden.

Kritzmow, den (Siegel)
Her Knopp / Bürgermeister

5. Die Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.

Kritzmow, den (Siegel)
Her Knopp / Bürgermeister

6. Die Bebauungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.

Kritzmow, den (Siegel)
Her Knopp / Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss über den geänderten Bebauungsplan sowie der Plan liegen im Amt Wanow-West auf Dauer während der Dienststunden, von jedermann einsehbar und über den Inhalt Auskunft erhaltend, in der Zeit vom bis zum durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht, vor, in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Kritzmow, den (Siegel)
Her Knopp / Bürgermeister

GEMEINDE KRITZMOW Bebauungsplan Nr. 17 "Hechtgraben"

Gemarkung: 132319/ Kritzmow Flur: 1	M 1:1.000 Stand: Vorentwurf 30.10.2008
Bearbeitung Bebauungsplan PLEN A Grubenstraße 8/9 18055 Rostock	Planungsgrundlage Kataster-, Lage- und Höhenplan vom 12.09.2008 Vermessungsbüro Krättschel, Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde

