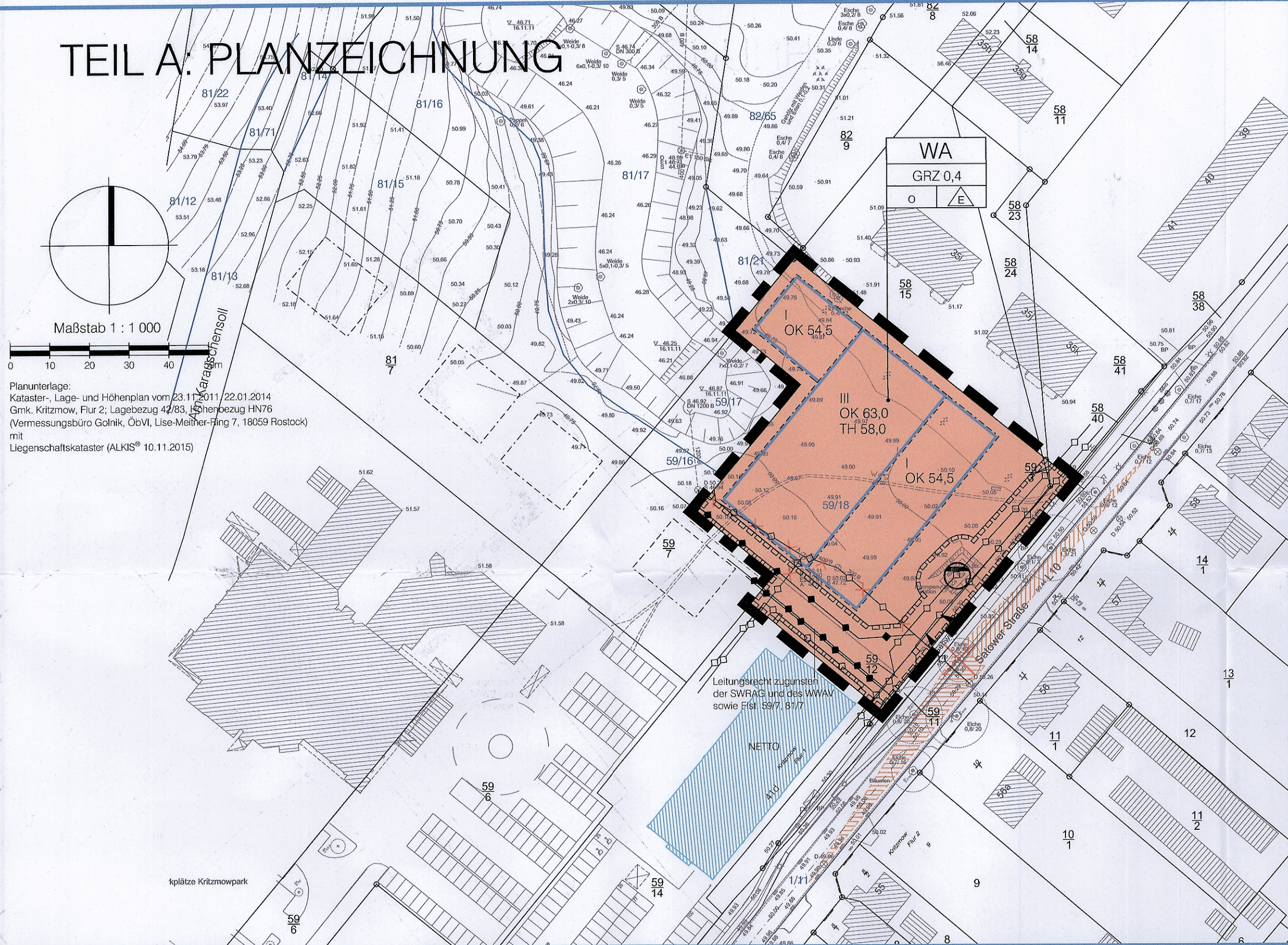


SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 FÜR DAS GEBIET "BETREUTES WOHNEN AM KARAUSCHENSOLL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzmow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet „Betreutes Wohnen am Karauschensoll“ in Kritzmow, zwischen dem Netto-Markt und den Mehrfamilienhäusern Satower Str. 35f - k, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).	
Planzeichen	Erläuterung
I. FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1) (§ 1, 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl (sh. TF 1.2)
Höhe baulicher Anlagen	
OK	Oberkante als Höchstmaß in Metern über HN76
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
▲ — ▲	Einfahrtbereich
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
—◆—◆—	unterirdisch (Neuerlegung)
—◆—◆—	unterirdisch (fortfallend)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
▬▬▬▬▬	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
▬▬▬▬▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN	
○	zu erhaltende Anlage für die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserpumpwerk)
—◆—◆—	Zu erhaltende unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen (hier: Gas MD DN 50 PE, Trinkwasser DN 100 PE, Regenwasser DN 1000 B, Schmutzwasser DN 250 Stz)
▬▬▬▬▬	Sichtfelder nach 6.3.9.3 RAST 06
—◆—◆—	Alleebaum, für den eine Befreiung gem. § 19 (2) NatSchAG beantragt wird
▬▬▬▬▬	Aktualisierung vorhandener Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen nach dem Liegenschaftskataster (ALKIS® Stand 10.11.2015)
▬▬▬▬▬	Aktualisierung des Gebäudebestandes nach dem Liegenschaftskataster (ALKIS® Stand 10.11.2015)

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. (§ 1 (3), (6) BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von ebenerdigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)
 - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhen-niveau HN76. (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 21 BauGB)
 - Balkone dürfen um max. 2 m vor die festgesetzten Baugrenzen vortreten. (§ 23 (1) BauNVO)
 - Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie Garagen (einschließlich Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Die Zulässigkeit von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen bleibt hiervon unberührt. (§ 12 (6), 23 (5) BauNVO)
 - Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche ist den gem. Teil A bezeichneten Versorgungsträgern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung und zur Unterhaltung des Anlagen- und Leitungsbestandes einzuräumen. Die Flächen dürfen unbeschadet der Rechte der Leitungsträger als Pkw-Stellplätze befestigt werden.
- Sicherung eines besonderen Wohnbedarfs (§ 9 Abs. 1 Nr. 6, 8 BauGB)
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind nur solche Wohngebäude zulässig, die dem besonderen Wohnbedarf von Senioren in der Form des betreuten Wohnens Rechnung tragen und die über entsprechende Räume für Gemeinschaftszwecke, Pflegeleistungen und für Betreuungsangebote verfügen. Bis zu 30 % der Geschossfläche darf mit überwiegend der Gesundheitswirtschaft zuzu-rechnenden sonstigen gem. Nr. 1.1 zulässigen Nutzungen belegt werden. (auch § 1 (7) BauNVO)
- Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - An den in Teil A festgesetzten Einzelstandorten ist jeweils ein Baum der Art Pyrus calleryana "Chanticleer" (Chinesische Wildbirne) oder Sorbus aucuparia „Rosina“/„Edulis“ (Vogelbeere) als 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 -16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.
 - Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kritzmow vom 27.09.2006 ist für Seniorenwohnungen mind. 1 Pkw-Stellplatz je 4 Wohnungen herzustellen.

HINWEISE:

- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbe-schränkungen der Schutz-zonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.
- 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 Denk-malschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigen-tümer, 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

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekannt-machungs-tafeln am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Aus-wirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 10.05.2016 bis zum 10.06.2016 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.
- Der katastermäßige Bestand im Bereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 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 in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Kritzmow

Landkreis Rostock

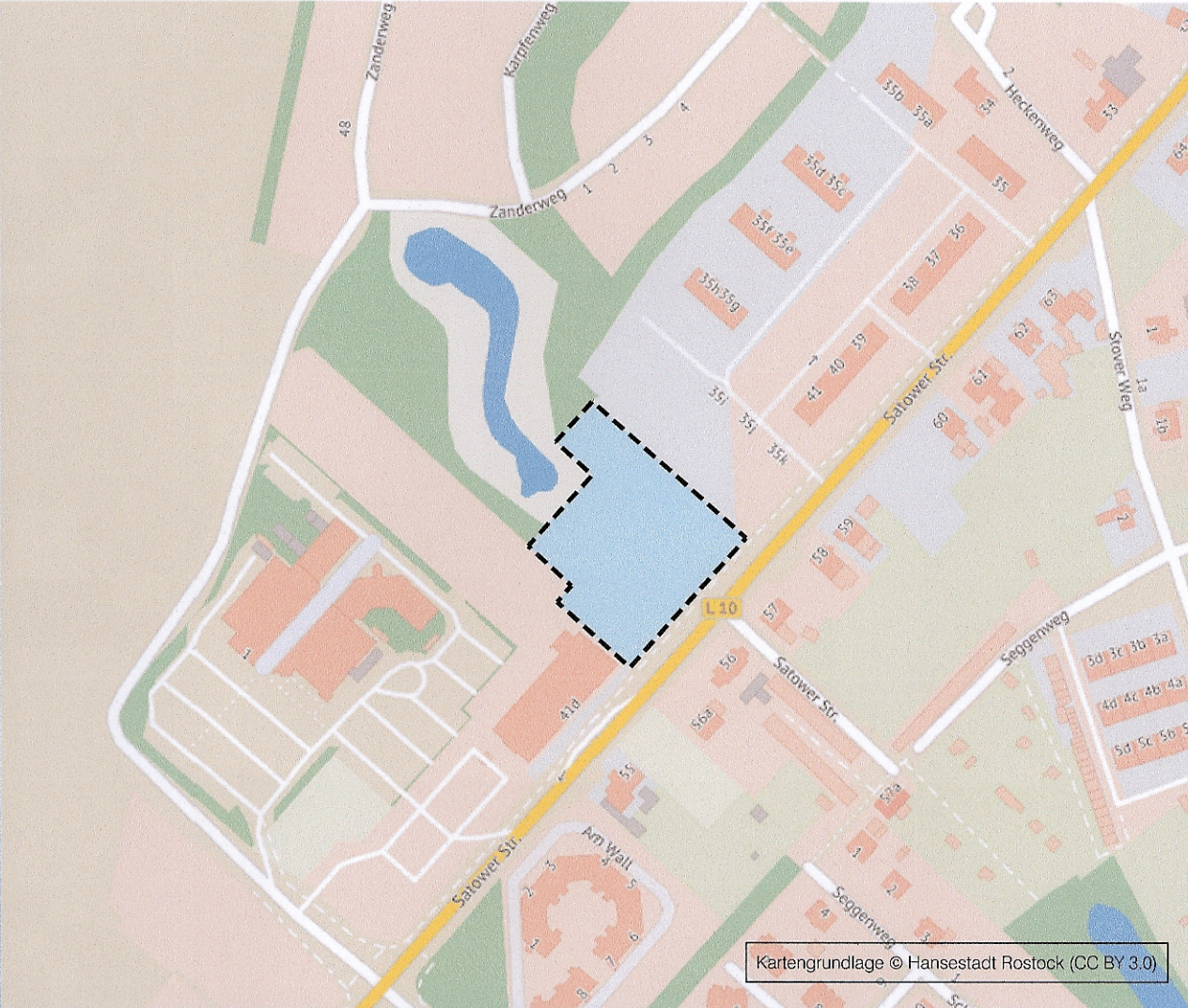
über den Bebauungsplan Nr. 22

für das Gebiet „Betreutes Wohnen am Karauschensoll“ in Kritzmow, zwischen dem Netto-Markt und den Mehrfamilienhäusern Satower Str. 35f - k

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 26.04.2016

Übersichtsplan o. M.



Kritzmow, (Siegel) Kaiser Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
Bürgergemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung
Dipl.-Ing. Reinhard Böhm
Dipl.-Ing. Ute Hoffmann
Dipl.-Ing. Wilfried Millahn