

# STADT KRÖPELIN SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 -WOHNGEBIET „AM GARTENWEG“-



östlich des Gartenweges - südlich der Kleingärten

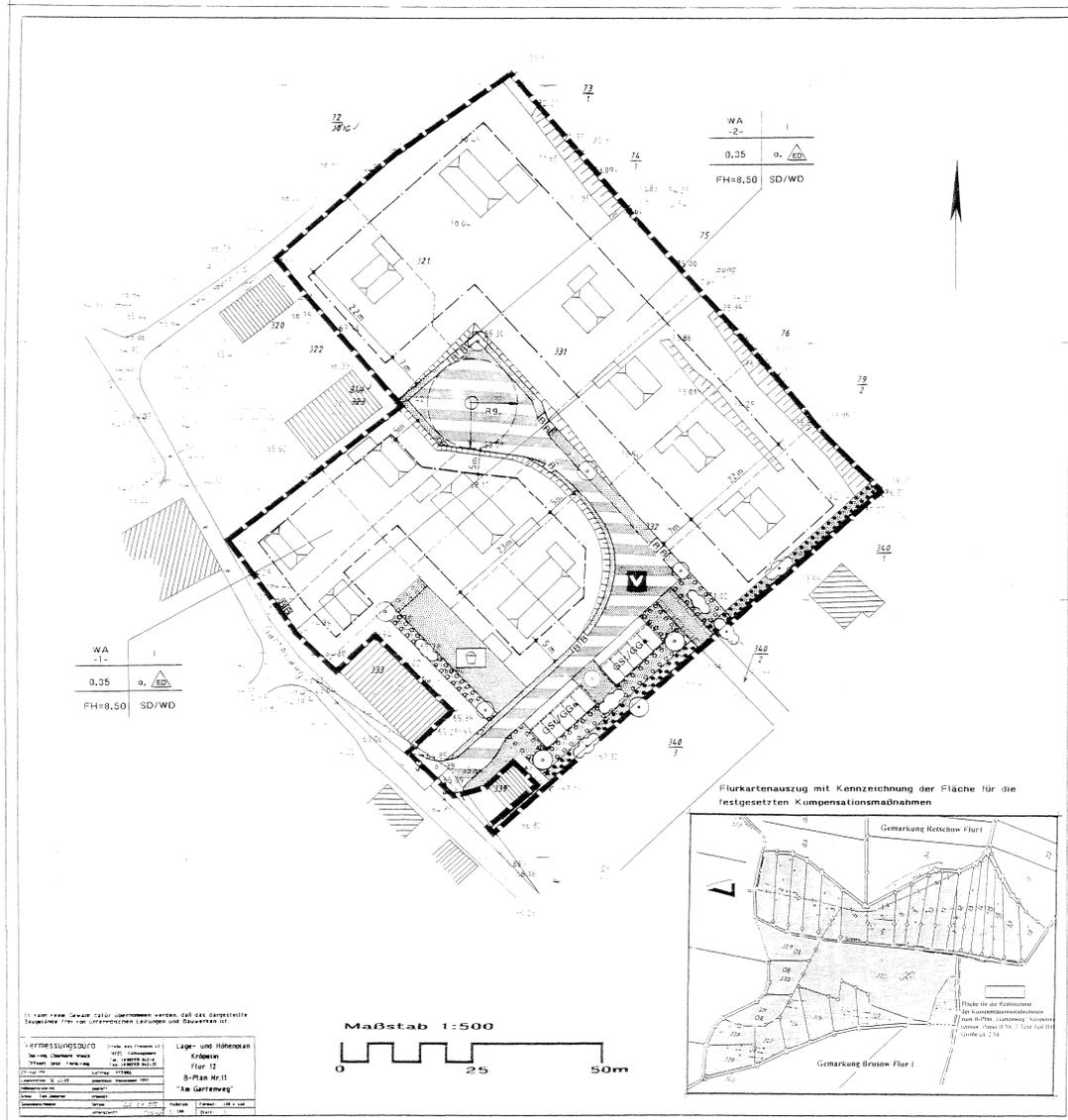
## PLANZEICHNUNG TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I, S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V (L.BauO M/V) vom 26. 4. 1994 (GVBl. M/V Nr. 11, S. 518), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **29.04.1998** und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 -Wohngebiet „Am Gartenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kröpelin, den  
Der Bürgermeister

Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB unter Beachtung des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993 (BGBI. I, S. 146).

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I, S. 460) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungspläne und die Darstellung des Plannutzes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I, S. 587).



Vermessungsdatum	Standort	Lage- und Höhenangaben
1998	Kröpelin	Flur 12
1998	Kröpelin	B-Plan Nr. 11
1998	Kröpelin	„Am Gartenweg“

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. Festsetzung

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches- BauGB)

WA - ALLG. WOHNGBIET - § 4, BauNVO

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

0,35 Grundflächenzahl § 19, Abs. 1, BauNVO  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (ausgebautes DG) § 20, Abs. 1, BauNVO  
FH Firsthöhe § 16, Abs. 2, BauNVO

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

o offene Bauweise § 22, Abs. 4, BauNVO  
- - - - - Baugrenze § 23, BauNVO  
▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23, BauNVO

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6, BauGB)

— — — — — Straßenbegrenzungslinie § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB  
// // // // // Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB  
☑ verkehrsberuhigter Bereich (Geschwindigkeitsdämpfung 30km/h)

#### 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6, BauGB)

■ öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung  
□ Spielplatz

#### 6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 4, BauGB)

□ GSt Gemeinschaftsspielplätze  
□ GGs Gemeinschaftsgaragen

#### 7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6, BauGB)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier: Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen  
○ Anpflanzung von Bäumen  
○ Anpflanzung von Sträuchern  
○ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern hier:  
○ Erhaltung von Bäumen  
○ Erhaltung von Sträuchern

#### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

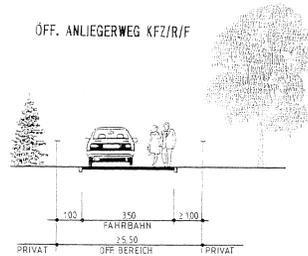
△ Sichtdreieck  
— — — — — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu beizehende Flächen § 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB  
WM Walmdach  
SD Satteldach  
Nutzungsschablone  
Baugebiet  
Ordnungsnummer der Baufelder  
Grundflächenzahl Bauweise  
Firsthöhe Dachform  
Firsthöhe: Abstandmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes § 9, Abs. 7, BauGB  
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9, Abs. 7, BauGB

### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

▨ Gebäudebestand  
64.80 vorhandene Höhe nach HN  
332 vorhandene Flurstücksbezeichnung  
— — — — — Flurstücksgrenzen Bestand  
- - - - - In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen (künftige Flurstücksgrenzen)  
▨ Böschung  
○ Ordnungnummer der Baufelder  
○ Wendekreisradius  
B Bereitstellungsplatz für Mülltonnen im Rahmen der Straßenrandvorsorge

### REGELPROFIL M 1:100

ÖFF. ANLIEGERWEG KFZ/R/F



## TEXT TEIL B

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

#### I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Im allgemeinem Wohngebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Im allgemeinem Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Kleintierställen als Nebenanlagen wird entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Wohngebiet mit 1- festgelegt. Als Firsthöhe ist hierbei das Abstandmaß von Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden bis Oberkante Dachgeschoß des Firstes.

##### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen bis 1,50 m mit Gebäudeteilen, wie Balkone, Erker o.ä. ist zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

##### 4. Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt mit einem 3,50 m breiten Anliegerweg, der im Mischprinzip genutzt wird. Im Anschlußbereich an den Gartenweg wird der Anliegerweg auf 4,75 m aufgeweitet. Der Anliegerweg wird mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgewiesen.

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

##### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der städteörtlichen Planbereichsgrenze dient der möglichen Erschließung und Anbindung von zusätzlichen Fremdanliegern außerhalb des Planbereiches zugunsten dieser Anlieger, der entspr. Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit.

#### II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

##### 1. Festlegungen der Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die anzupflanzenden Bäume im Straßenumfeld sowie auf den öffentlichen Grünflächen sind in standortgerechten heimischen Arten und in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen. Insbesondere sind zu verwenden: Feld- und Bergahorn, Winter- und Sommerlinde, Rotkastanie, Stieleiche, Rotbuche. Es sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16-18cm, gemessen in 1,30m Höhe, einzusetzen.

Für abschirmende bzw. einseitige Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise folgende Straucharten zu verwenden: Haselnuß, Weidenröschen, Eibenschee, Hundsröschen, Schwarzer Holunder, Harnrückel, Schneeball, Flieder, Roldana, Schwarzer Holunder. Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden Nadelgehölze ausgeschlossen.

### 2. öffentliche und private Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten. Für die Bepflanzung sind unter Punkt 1 genannten Gehölzarten zu verwenden.

Private Grundstücksflächen sind von öffentlichen Bereichen bis zur Bauflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Oberflächen sind hier nur für Zewege und Zufahrten zulässig.

### 3. Kompensationsmaßnahmen

Darüber hinaus wird gemäß § 8a BNatSchG folgende Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des Planbereiches, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt: „Anhebung des Wasserstandes im Brunauer Moor“. Der Wasserstand im Brunauer Moor soll soweit angehoben werden, daß eine weitere Bewirtschaftung der Grünflächen möglich ist. Die tiefer gelegten, im Zentrum des Moores befindlichen verschütteten Flächen können auch vermasst werden. Das exakte Maß der Wasserstandshebung hat auf Grundlage eines Höhenvillelementes zu erfolgen. In der Kompensationsmaßnahme einbezogen sind folgende Flächen der Gemarkung Brusow, Flur 1, Flurstück 329-339 sowie der Gemarkung Retschow, Flur 1, Flurstück 1-18 (s. Flurkartenausgang mit Kennzeichnung der betreffenden Flächen). Auf der Grundlage einer Ausführungsplanung ist dazu eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Diese Maßnahme ist spätestens mit Beendigung der Baumaßnahmen im B-Plan-Bereich „Gartenweg“ ebenfalls fertigzustellen.

Für die festsetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gemäß § 8a BNatSchG folgende Festsetzung zur Zuordnung und Kostenverteilung getroffen.

- Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher zu tragen
- Die Kosten werden in Form einer Sammelzuordnung und auf die Eigentümer der Grundstücke verteilt. Verteilungsmaßstab hierfür ist die überbaubare Grundstücksfläche.
- Diese Maßnahmen können auch vor dem Eingriff durchgeführt werden.
- Die Kosten werden geteilt gemacht, sobald die Grundstücke banlich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

Die Einverständniserklärung der Eigentümer der Grundstücke, auf denen die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen sollen liegen vor.

Restflächen sind mit Rasen zu begrünen und mit bodendeckenden Gehölzen und landestypischen Bäumen (s. oben) zu bepflanzen.

Der Spielplatz ist als Grün- und Ruhezone zu gestalten und entsprechend zu unterhalten. Bei der Grüngestaltung des Spielplatzes sind keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern und Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (wie z. B. Dornen) zu verwenden.

### III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 L.BauO Meckl./Vorp.)

#### 1. Fassadengestaltung

Die nach außen wirkenden Fassaden und Dachflächen sollen aus keiner reflektierenden Materialien, ausgenommen Glasflächen, bestehen.

#### 2. Dachform

Es sind generell nur Sattel- und Walmdächer zulässig (Ausnahmen: Carports und Nebengebäude). Flachdächer werden nicht gestattet. Die Dachdeckung im gesamten Plangebiet ist als harte Bedachung auszuführen.

3. Nebengebäude und Garagen sind in ihrer äußeren Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten.

4. Die Tragschichten aller befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. weittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. a.).

#### 5. Einfriedung

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, zur Straßenfront von 1,00 m, nicht überschreiten. Es sind nur Holzzaune oder Heckenanpflanzungen zulässig.

### Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GvBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 Arbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **21.05.1997** ist durch Aushang an dem Bekanntmachungsstellen vom **02.12.1997** bis zum **09.01.1998** durch Aushang bekannt gemacht worden.

Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, BauGB beteiligt worden

Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

3. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen wurden von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung. Darauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen worden.

Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **18.12.1997** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am **17.12.1998** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom **09.01.1998** bis zum **06.02.1998** während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausliegen.

Montag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Dienstag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Mittwoch 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Donnerstag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Freitag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **23.12.1997** in der **Öffentlicher Auslegung** und in der Zeit vom **18.12.1997** bis zum **06.02.1998** durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert worden. Die Grundlage der Planung wurden von dieser Änderung nicht berührt. Daher wurde bezüglich der Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **18.02.1998** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am **18.05.1997** im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab **1:100** vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rortock, den **18.05.1997** Leiter des Katastralamtes

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **29.04.1998** gemäß § 13 Abs. 1 BauGB mitgeteilt worden.

Kröpelin, den **29.05.1998** Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **29.04.1998** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom **29.04.1998** gebilligt.

Kröpelin, den **23.11.1997** Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom **21.08.1998** Az.: **II/61/2/010.13051041.B11**, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen, erteilt.

Kröpelin, den **23.11.1998** Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom **29.08.1998** erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom Az.: **29.08.1998** bestätigt.

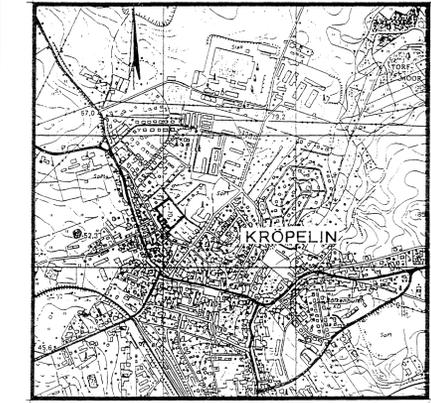
Kröpelin, den **29.08.1998** Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kröpelin, den **29.08.1998** Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am **29.08.1998** in der Zeit vom **29.08.1998** bis zum **06.02.1998** durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verleitzungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44, Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am **29.08.1998** in Kraft getreten.

Kröpelin, den **29.08.1998** Der Bürgermeister



STADT KRÖPELIN  
Landkreis Bad Döberan  
Land Mecklenburg/Vorpommern  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
-WOHNGEBIET „AM GARTENWEG“-

Kröpelin, den **29.05.1998** Bürgermeister

Änderungen und Ergänzungen gemäß Betriebsbeschluss vom 23.09.1998



Planungsbüro Kaufmann  
ARCHITECTEN + INGENIEURE  
Hans-Joachim Straße 61 18238 Kröpelin