

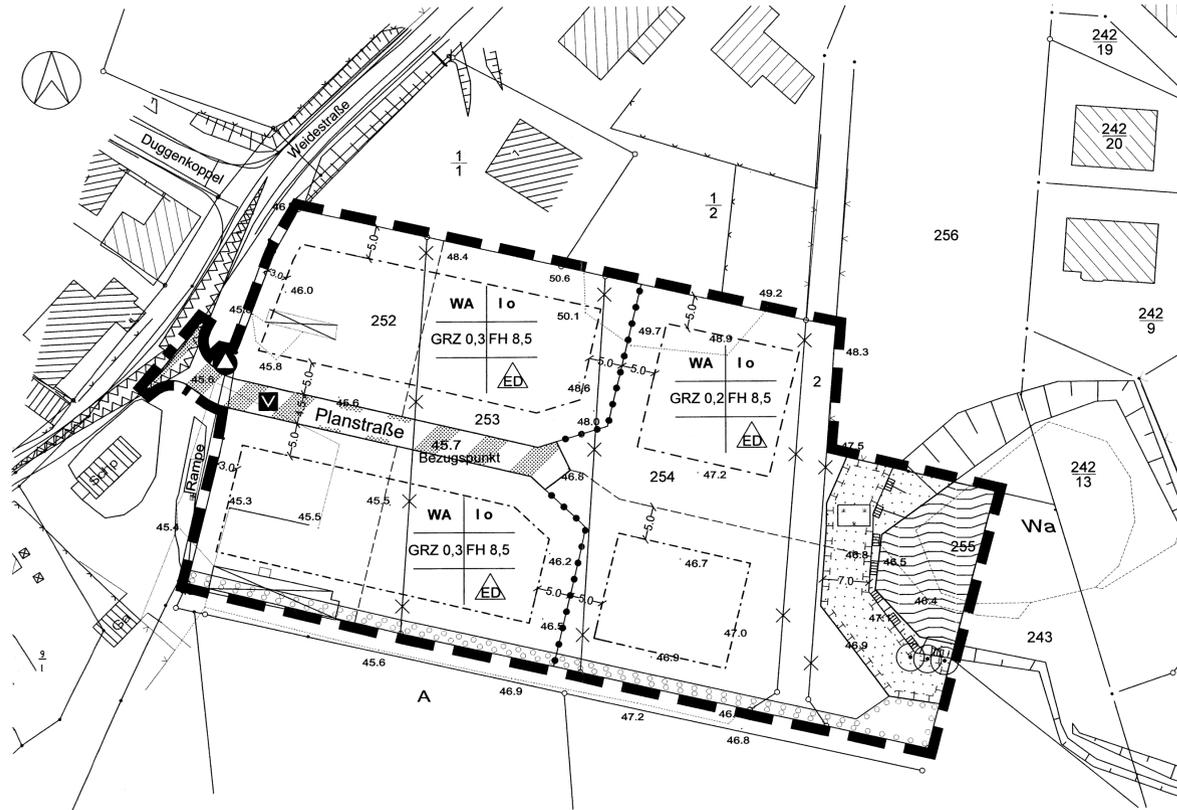
# STADT KRÖPELIN

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Wohngebiet "Duggenkoppel"

umfassend das Gebiet westlich des Teiches am Teichweg und südöstlich der Weidestraße

### Teil A - Planzeichnung

M 1:500



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	zulässige Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
☑	Verkehrsberuhigter Bereich

**Flächen für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

⊙	Stellplatz für Abfallbehälter
---	-------------------------------

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▨	Grünflächen
▨	Gewässerschutzstreifen, privat

**Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

▨	Wasserfläche
---	--------------

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

▨	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
⊙	Erhalten von Bäumen
▨	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
▨	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

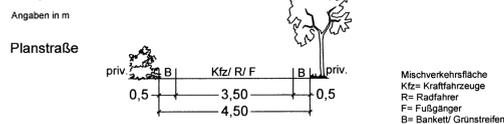
▨	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
---	vorgeschlagene Parzellierung
252	Flurstücksnummern
← 5.00 →	Bemaßung in m
48.0	Höhenangabe in m ü. HN
X	künftig fortfallend
▨	Böschung

#### Empfohlener Straßenquerschnitt



#### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Grundstücke werden darauf hingewiesen, dass die Abfälle (Abfalltonnen, Sperrmüll usw.) am Tage der Abfuhr auf eigene Gefahr und auf eigene Kosten zum Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter zu transportieren sind.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468 u. 612) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... und mit Genehmigung des Landrats des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Wohngebiet "Duggenkoppel" der Stadt Kröpelin, umfassend das Gebiet westlich des Teiches am Teichweg und südöstlich der Weidestraße, Flurstücke 2 (teilw.), 252, 253, 254 und 255 der Flur 6, Gemarkung Kröpelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

#### Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1,4,16,18 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m, die Firsthöhe max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Für die festgesetzten Höhen gilt der Bezugspunkt auf der Oberkante der Planstraße. Der Bezugspunkt wird festgelegt mit 45,7 m ü. HN. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Höhen anzurechnen.

#### 2. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 23 BauNVO)

Die Errichtung von Carports und Garagen ist zwischen der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen der Grundstücke mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 unzulässig.

#### 3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

#### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6, § 202 BauGB)

- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ist das gesetzlich geschützte Biotop dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Die Verwendung von Düngemitteln oder Bioziden im Böschungsbereich und im Gewässerschutzstreifen nach Pkt. 5.4 ist unzulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerschutzstreifen ist in einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Die Grünfläche ist mit einer Gras - Kräuter - Mischung einzusäen.

#### 6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine naturnahe Hecke aus folgenden Arten anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten (3x verpflanzt, 60 - 80 cm ohne Ballen, im Verband 1,0 x 1,0 m): Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus). Gartenseitig können Ziergehölze oder Schnitthecken vorgepflanzt werden.
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird folgende Maßnahme festgesetzt: Auf der ca. 4000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 9/4, Flur 10 der Gemarkung Kröpelin, gelegen zwischen der Wohnbebauung auf den Flurstücken 34/1, 34/2 und 34/3 im Nordwesten, dem Weg nach Detershagen im Westen und den Flurstücken 2, 4 und 5, Flur 10, Gemarkung Kröpelin im Südosten ist jegliche Nutzung aufzugeben. Die Fläche ist für eine Dauer von 3 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen, danach ist der Zaun zu entfernen. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger sowie durch die Eintragung einer Baulast abzusichern.

#### 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüntem Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,20 m. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Plangrundlagen:

Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Feb. 2005, Vermessungsbüro Krättschel, Rostock



#### Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.6.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.5.05 bis zum 26.05 erfolgt.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 29.7.2004 beteiligt.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Erörterung der Planung am 28.4.2005 in der Stadtverwaltung Kröpelin frühzeitig beteiligt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 9.5.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 28.4.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 23.5.2005 bis zum 24.6.2005 während der Dienststunden im Bauamt Kröpelin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 9.5. bis zum 30.5.2005 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9.05.2005 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 7.10.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 09.10.2005 (Siegel) Offentl. best. Vermesser

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 1.3.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 8.3.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 8.1.2004 gebilligt.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 26.9.2005, Az.: 06/120/10 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erlassen.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, der Hinweis wurde beachtet.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

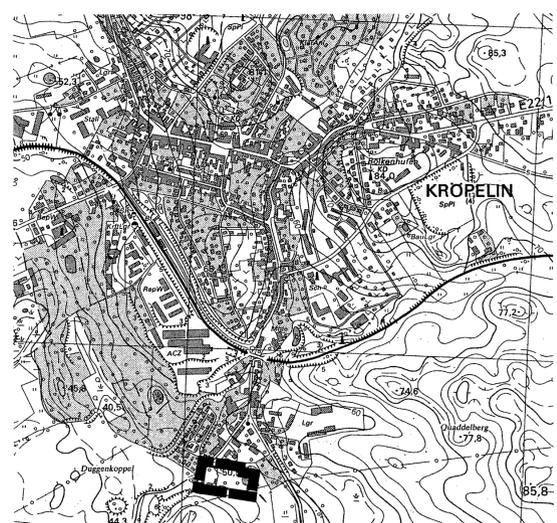
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Satzsetzung durch Abdruck im „Bad Doberaner Anzeiger“ am 12.10.2005 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 12.10.2005 in Kraft getreten.

Kröpelin, den 24.11.2005 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

#### Übersichtsplan M 1:10 000



**Endgültig ausgefertigtes Satzungsexemplar**  
**Ministerium für Arbeit und Bau**  
**Bereich Bauleitplanung**

#### STADT KRÖPELIN

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Wohngebiet "Duggenkoppel"

umfassend das Gebiet westlich des Teiches am Teichweg und südöstlich der Weidestraße