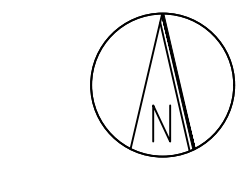


# Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“

Teil A - Planzeichnung



M 1:1000

Nutzungsschablonen

WA 1 - 3	II o
FH 9,0	GRZ 0,3

SO - PV	
OK 3,8	GRZ 0,6
UK 1,0	



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802).

### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung
- Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß
- OK zulässige Oberkante der Modulische als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
- UK zulässige Unterkante der Modulische als Mindestmaß in m über Bezugspunkt

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

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Streuobstwiese, privat
- Hecke, privat

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Luttbild
- vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Geländehöhe in m über NHN (DHHN 2016)
- Bemaßung in m
- Bäume im Bestand
- Böschung im Bestand

### 3. Nachrichtliche Übernahme

- Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung
- Schutzzone III für Grundwassergewinnung

Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Stand: April 2022; Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DEM-V 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:



## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“, gelegen am östlichen Ortsrand von Altenhagen, südöstlich und östlich der Straße „Hof“, 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 Bauunverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, und Nr. 2 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
  - Photovoltaik-Modulsysteme mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 3,8 m (OK) und einem Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 1,0 m (UK).
  - Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafostellen und Überwachungsanlagen, Steuerungs- und Überwachungsanlagen u.ä.).
  - Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.

### 1.2 Darüber hinaus sind auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:

- Gitter- oder Stabmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz und Kamerasüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm.

### 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Vergnügungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 - 19 BauNVO)

- Als Oberkante (OK) wird im SO-PV der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der Photovoltaikanlagen definiert. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe von 46,0 m NHN (DHHN2016) festgesetzt.
- Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 3,8 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.
- Die Firsthöhe in den WA 1 - WA 3 ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (einschließlich Attika bei Flachdächern). Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt im WA 1 die Höhe von 45,50 m, im WA 2 die Höhe von 45,00 m und im WA 3 die Höhe von 44,0 m NHN (DHHN2016).

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzeihaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

### 4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandslinie“, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen, die dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.

### 5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in den SO-PV und den WA 1 - WA 3 anfallende Regenwasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

- Für die Gründung und Befestigung der Modulische sowie von Einfriedungen in den SO-PV sind Erdanker, Erdpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden oder vorhandene Betonfundamente zu nutzen.
- Auf der Grünfläche „Streuobstwiese, privat“ sind acht Obstgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen. Vorzusehen sind regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne.
 

Auswahl Gehölzliste:

Apfel	Pflaume	Kirsche	Birne
Delbäraner Renette	Bühler Frühwetsche	Bütners Rote Knorpelkirsche	Claapps Liebling
Gelber Richard	Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Hauszetsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Gule Graue
James Grieve	Mirabelle	Werdersche Braune	Williams Christbirne
Mecklenburger Königsapfel	Nancy	Wangenheim	Alexander Lucas
Pommerscher Krummsiel	Ersinger Frühe		Conferecebirne
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Bronkoop			
Kaiser Wilhelm			

### Auf der Grünfläche ist eine Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern (z. B. Kräuterrasen RSM 24 oder ähnliches Produkt) einzubringen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen und das Mahgut von der Fläche zu entfernen.

### 6.3 An der Straße „Hof“ ist der Baumbestand durch acht standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu ergänzen.

- Gehölzliste:
- Winter-Linde (Tilia cordata)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Feldahorn (Acer campestre)
- Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden.

### 6.4 Für alle Baumpflanzungen gilt: Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibeck mit Entfernung nach 5. Standjahr. Eine Drahtrose ist als Windschutzvorbeh hergestellt. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

### 6.5 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Pflegeschritte sind zulässig. Abgänger Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

### 6.6 Zur Eingrünung der Photovoltaikanlagen sind Siedlungshecken auf der Wohnbauflächen zu pflanzen. Es sind zwei einreihige Hecken mit Größen aus standortgerechten Straucharten anzulegen. Die Breite beträgt jeweils 2 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m. Die Verwendung von nichtheimischen Ziersträuchern ist zulässig mit maximal 20 %. Gehölzliste

- Straucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.:
- Hundrose (Rosa canina)
- Schliehe (Prunus spinosa)
- Gewöhnliche Cornus (Cornus mas)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Vielblütige Rose (Rosa multiflora)
- Forsythie (Forsythia intermedia)
- Flieder (Syringa vulgaris)
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Roter Hartfrieel (Cornus sanguinea)
- Sandorn (Hippophae rhamnoides)
- Schlehdorn (Elaeagnus argentea)
- Zaubernuss (Hamamelis intermedia)
- Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)

### Schnitt der Hecke auf den privaten Wohngrundstücken max 1 x pro Jahr im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Der Schutz gegen Wildverbiss ist durch die Grundstückseigentümer soweit erforderlich zu erbringen.

### Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

### 6.7 Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Um den Verlust von Nistplätzen der Hausperlinge, Bachstelze, Hausrotschwanz und Zaunkönig im abzunehmenden Gebäudebestand des Plangebietes auszugleichen, sind eingriffsnah an Gehölsen und Gebäuden 12 Nischenbrüterkästen und vier Sperlingsmehrfachquartiere anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Osten zu orientieren und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet ist. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Weitere Artenschutzmaßnahmen s. u. Hinweise.

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

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bei geneigten Dächern über 20° Dachneigung für Dachendeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, trockene, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den WA 1 - WA 3 generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen und in diese integriert sind. Aufgeständerte oder übertragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen in den WA 1 - WA 3 nicht zulässig.
- Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
- Einfriedigungen sind in den WA 1 - WA 3 nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Draht- oder Stabmattenzäune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an der Straße „Hof“ beträgt 0,80 m. Zypressengewächse, Kunststoffzäune und Gitterwände sind unzulässig.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen.
- Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenzen der WA 1 - WA 3 und der Straße „Hof“) ist außerhalb von Nebenanlagen, Grundstückszufahrten/-zuwegungen mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbetrieben oder Stein-/Schotterflächen ist unzulässig. Dauerstellplätze von Müllbehältern im Vorgartenbereich sind mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleiedung oder Rankgittern zu versehen.
- Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind 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.

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-koepelin.de](http://www.stadt-koepelin.de) und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 06/10.01.2023 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Kröpelin durchgeführt worden. Die Bekanntmachung erfolgte im Internet unter [www.stadt-koepelin.de](http://www.stadt-koepelin.de) und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... Die Planunterlagen waren zusätzlich im o.g. Auslegungszeitraum über die Internetseite der Stadt und das zentrale Internetportal des Landes M-V einsehbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06/10.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 und der Entwurf der Begründung dazu haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-koepelin.de](http://www.stadt-koepelin.de) und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, bekannt gemacht worden. Die Planunterlagen waren zusätzlich im o.g. Auslegungszeitraum über die Internetseite der Stadt und das zentrale Internetportal des Landes M-V einsehbar. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den ..... (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom ..... Az. .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die mit der Genehmigung verbundenen Hinweise wurden beachtet.

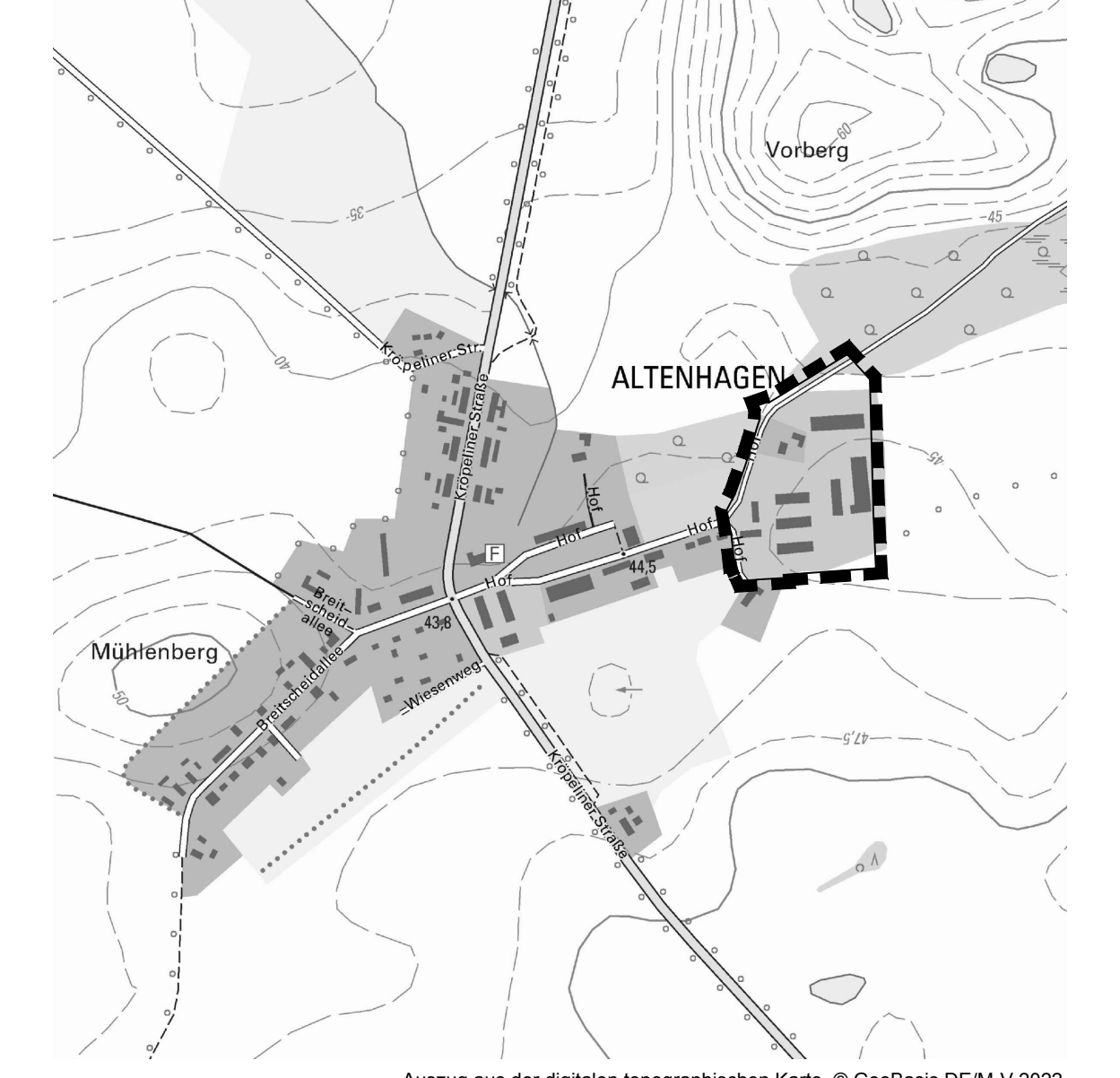
Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausfertigt.

Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung 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 Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-koepelin.de](http://www.stadt-koepelin.de) und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... 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 (§§ 214, 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2022

## Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“

gelegen am östlichen Ortsrand von Altenhagen, südöstlich und östlich der Straße „Hof“

Entwurf

Bearbeitungsstand 06.06.2023