

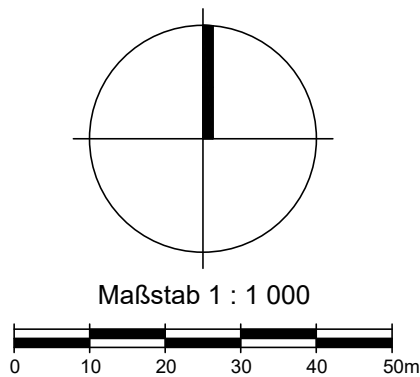
SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

über den Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet "Rodenbeck"

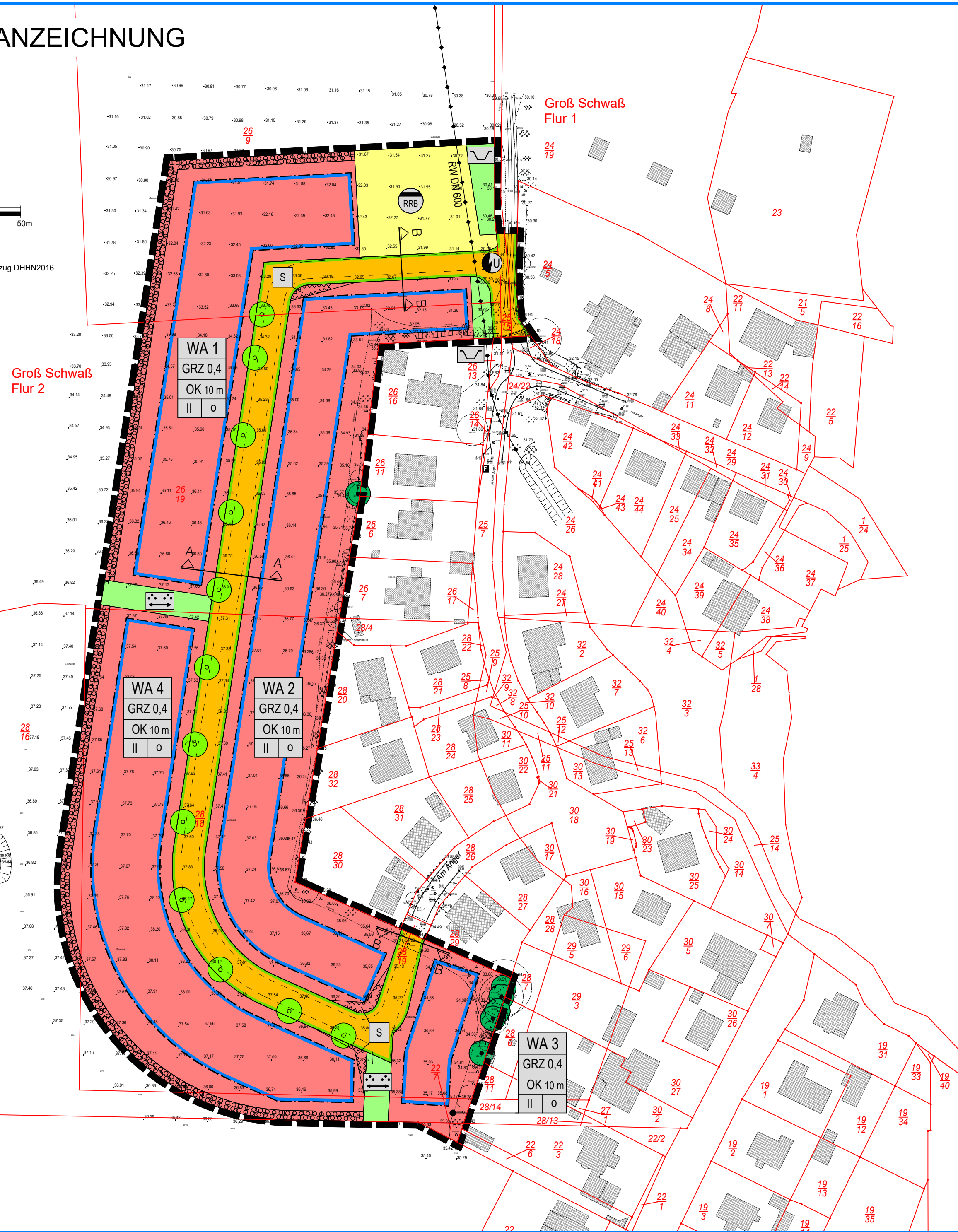
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzmow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 für das Wohngebiet „Rodenbeck“ in Groß Schwaß, westlich der Wohngrundstücke Am Anger Nr. 4 - 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG

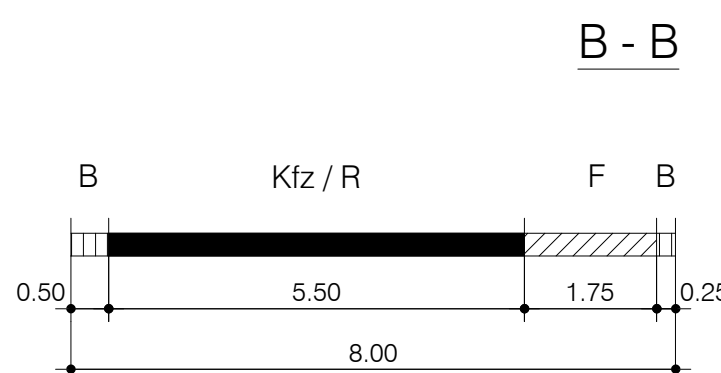
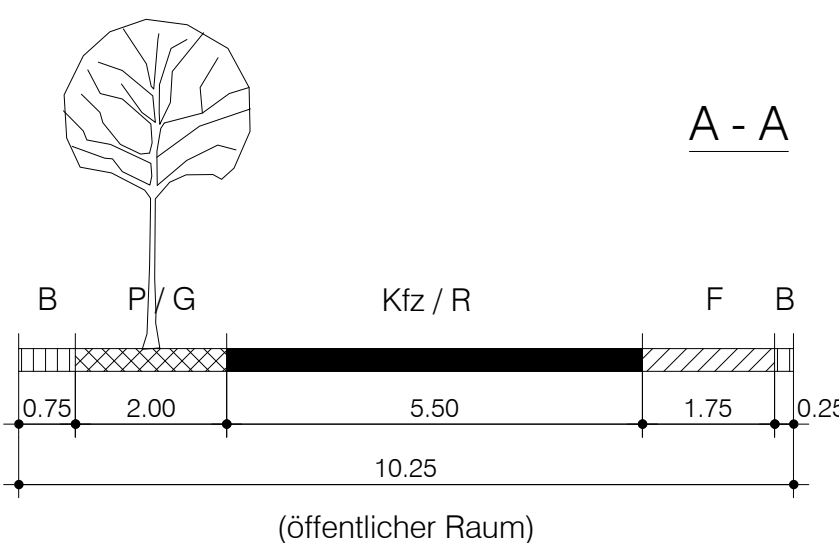


Plangrundlage:
Lage- und Höhenplan vom 25.02.2025
Gmk. Groß Schwaß, Flur 2;
Lagebezug ETRS89 UTM33, Höhenbezug DHNN2016
Vermessungsbüro Lorenz, ObV;
Am Hechtgraben 15, 18147 Rostock



empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1 : 100



F - Fußgänger
R - Radfahrer
Kfz - Kraftfahrzeuge
P - Parken
B - Bankett
G - Straßenbegleitgrün

TEIL B: TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlage)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. Als Ausnahme können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich Gebäude und Räume für Ferienwohnungen zugelassen werden. (§§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhnenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück. (§ 18 (1) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
- Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - Auf den zur Freihaltung von Bebauung festgesetzten Flächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Einfriedungen innerhalb und entlang dieser Flächen dürfen eine Bau- bzw. Wuchshöhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - In den mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen innerhalb der Baugebiete sind je Grundstück jeweils mindestens 1 Obst- oder Laubbaum und eine mind. 30 m² große Gehölzgruppe mit mind. 1 Strauch je 2,5 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - An den mit Anpflanzgebot festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Bäume einer heimischen, standortgerechten Art als 3-mal verpflanzte Hochstämme 18–20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten verschoben werden, soweit die Anzahl insgesamt unverändert bleibt. Die Baumscheiben sind auf einer Fläche von mind. 12 m² in einer Breite von mind. 2,5 m unversiegelt anzulegen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)
- Bedachung: Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z. B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.

HINWEISE

- A Zum Ausgleich der planbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wurde die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet auf den Flurstücken (Gmk., Fl.) durch städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Maßnahmen sind mit insgesamt ... m² KfA bewertet.
- B Maßnahmen zur Baufeldfreimachung einschl. Gebäudeabbruch und Baumfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig; die Bautätigkeit ist anschließend kontinuierlich fortzuführen. Bei Beginn bzw. bei Unterbrechungen der Bau- und Erschließungsarbeiten außerhalb dieser Frist ist vor (Wieder-)Aufnahme der Arbeiten über einen Sachverständigen in Artenschutzbelangen (ÖBB) zu gewährleisten, dass Störungen und Tötungen von geschützten Vögeln vermieden werden. (i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr.176) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (sh. Teil B Nr. 1.1) (§§ 1 (3), 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 2 (6) LBauO M-V)

OK 10 m Oberkante als Höchstmaß in Metern über Straßenverkehrsfläche (sh. Teil B Nr. 1.2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken

Elektrizität, hier: Trafostation

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

RW DN 800 Unterirdisch
Hier: Regenwasser; Vorflutgewässer 12:0/2/3R

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Vorflut

Verbindungsgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (sh. Teil B Nr. 4.1) (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen (sh. Teil B Nr. 4.2) (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

nachrichtlich: Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 18 NatSchAG M-V)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Hier: Sichtfläche (sh. Teil B Nr. 3.1) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Satzung der Gemeinde Kritzmow

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 26

für das Wohngebiet "Rodenbeck"

in Groß Schwaß, westlich der Wohngrundstücke Am Anger Nr. 4 - 19

VORENTWURF

Bearbeitungsstand: 23.03.2026

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister