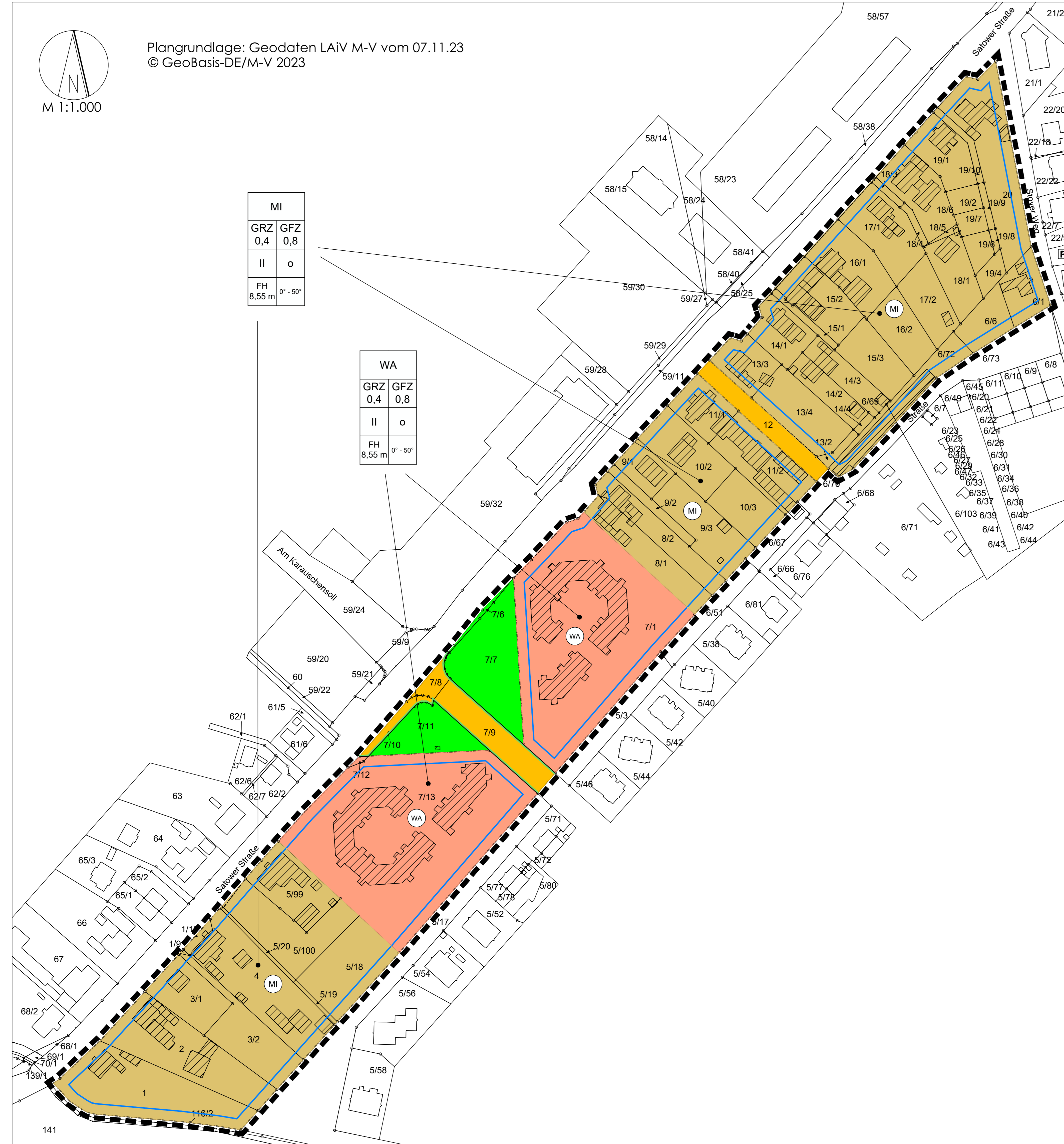
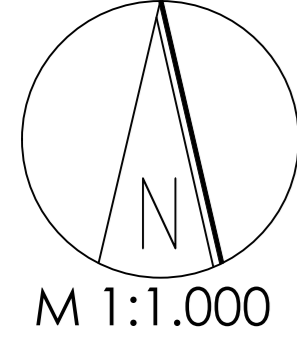


# SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor"



Plangrundlage: Geodaten LAiV M-V vom 07.11.23  
© GeoBasis-DE/M-V 2023



MI	
GRZ	GFZ
0,4	0,8
II	o
FH	0° - 50°
8,55 m	

WA	
GRZ	GFZ
0,4	0,8
II	o
FH	0° - 50°
8,55 m	

### PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

MI	
GRZ	GFZ
0,4	0,8
II	o
FH	0° - 50°
8,55 m	

Nutzungsschablone  
Bauliche Nutzung: Mischgebiet (MI) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA)  
Grundflächenzahl 0,4  
Geschossflächenzahl 0,8  
Vollgeschosse, Höchstmaß: 2  
Bauweise: Offene Bauweise, jedoch mit Beschränkung der Gebäudehöhe der Hauptgebäude auf max. 50% der Flurstückslänge  
Firsthöhe in m, Höchstmaß: 8,55 über Straßenbegrenzungslinie  
Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 0 bis 50
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
  - Vorhandene bauliche Anlage
  - Flurstücksnummer
  - Grenzpunkt
  - Flurstücksgrenze

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) und der Baunutzungsverordnung (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) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzmow vom ..... die folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" der Gemeinde Kritzmow, umfassend die Flurstücke 1, 1/9-10, 2, 3/1-2, 4, 5/18-20, 5/99-100, 6/1, 6/6, 6/69, 6/72, 7/1, 7/6-13, 8/1-2, 9/1-3, 10/2-3, 11/1-2, 12, 13/2-4, 14/1-4, 15/1-3, 16/1-2, 17/1-2, 18/1, 18/3-6, 19/1-2, 16/6-10, 20, alle Flur 2, Gemarkung Kritzmow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 16, 18 BauNVO)**  
Firsthöhe baulicher Anlagen / Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Firsthöhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlußpunkt an das jeweilige Grundstück. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
In den festgesetzten Misch- und Wohngebieten (MI, WA) ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig, jedoch mit Beschränkung der Gebäudehöhe der Hauptgebäude auf max. 50% der Flurstückslänge.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**  
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Das innerhalb der Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, der örtlichen Vorflut zuzuführen, oder in die Sammelleitung, die aus Freigefällestrassen und aus Pumpstrassen besteht, dem Netz der Stadt Rostock in Reuthersdamm einzuleiten.
- Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen der Bestandshöhe des Bebauungsplans bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung sowie zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhe (Bebauungsplan) des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)**
  - Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
  - In den Wohngebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rasen mit Blühanteil zu verwenden. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5% der Freiflächen ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Zulässige Kiesflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Gewächshäusern, Terrassen, Vorbauten sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen.
- Als Dachdeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig. Ebenfalls zulässig sind Gründächer. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen, Vorbauten sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.
- Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow vom 30.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im ..... am ..... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Baumt des Amtes Warnow-West sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" sowie die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Baumt des Amtes Warnow-West sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im ..... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West bekannt gemacht worden.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... 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.

..... den ..... (Siegel) Öffentl. besteller Vermesser

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kritzmow über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" 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, ist am ..... durch Veröffentlichung im ..... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. XX ist am ..... in Kraft getreten.

Kritzmow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vorpommern-Rügen den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor"



VUS Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

Bäckerstraße 17  
19053 Schwerin

Vorlage zum Vorentwurf (Stand Juli 2024)