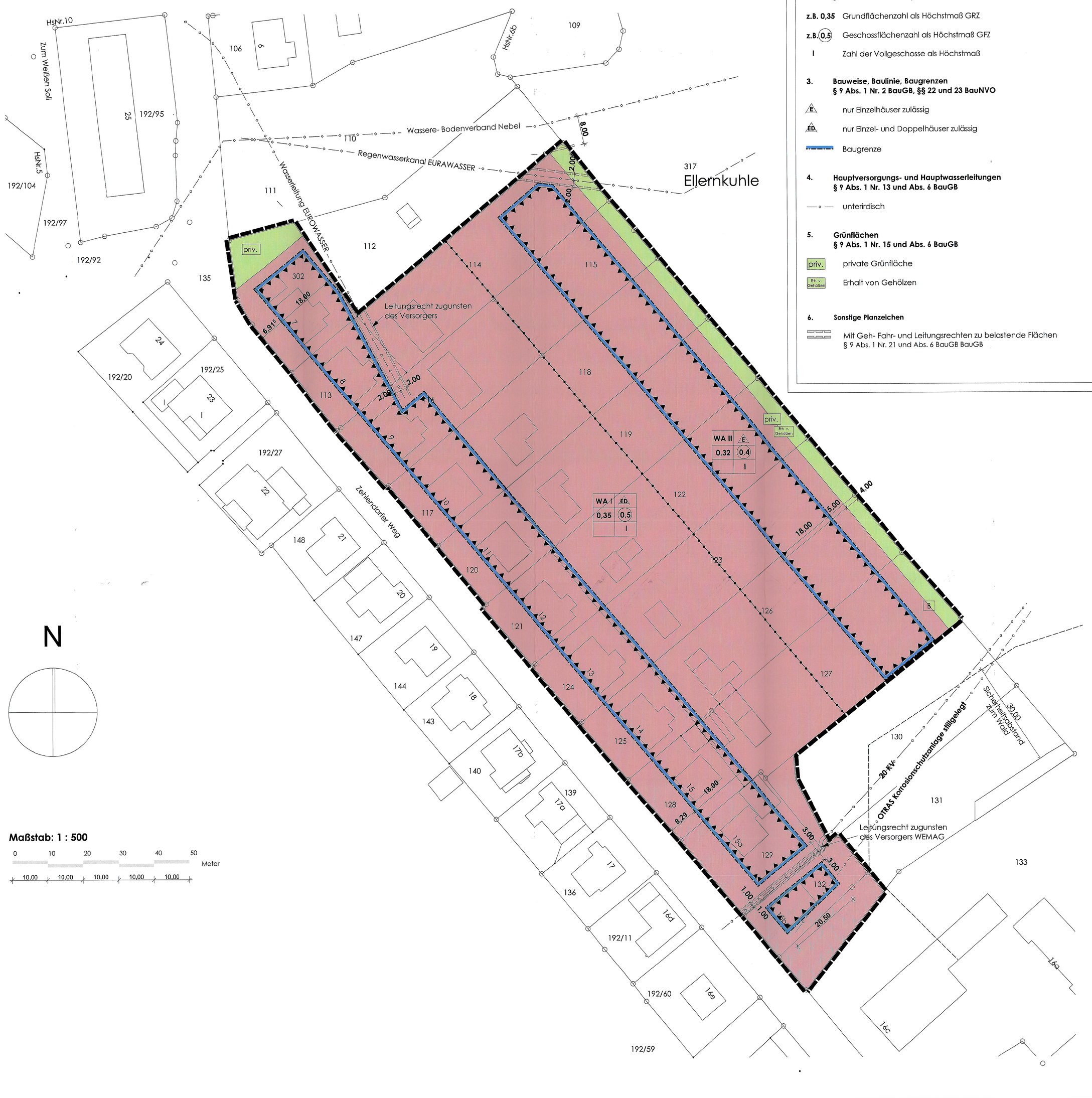
# STADT LAAGE, LANDKREIS ROSTOCK,
# Satzung über den einfachen Bebauungsplan , Nr. 31 "Am Zehlendorfer Weg" OT Kritzkow

## TEIL A PLANZEICHNUNG GEMARKUNG KRITZKOW, FLUR 2 MASSSTAB 1:500




## ZEICHENERKLÄRUNG

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990**, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**1. Art der baulichen Nutzung**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

z.B. 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß GRZ

z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß GFZ

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB**

unterirdisch

**5. Grünflächen**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**

priv. — private Grünfläche

Erh. v. Gehölzen — Erhalt von Gehölzen

**6. Sonstige Planzeichen**

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB BauGB

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 3 § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

| WA 2 | E |
|---|---|
| 0,35 | 0,50 |
| I | |

Nutzungsschablone

## Textliche Festsetzungen Teil B

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB § 86 BauO M-V**

**1. Art und Maß der Nutzung - Allgemeines Wohngebiet** (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. 1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen.

1. 2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzung auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und § 23 Bau NVO

2.1. Die festgelegten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis. max. 0,50m überschritten werden.

2.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 BauNVO überbaut werden. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen dem Bautepptich des WA I bis zur Straße "Am Zehlendorfer Weg"

2.3. Die festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich gesichert. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

**3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß**
§ 9 Abs. 1 Nr, 24 BauGB

1. Für die mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von 35 dB zu realisieren. Für Büroräume und Ähnliches ist ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB zu erreichen.
Für lärmabgewandte Gebäudeseiten dürfen die jeweiligen Werte um 5 dB gemindert werden.
2. Terrassen und Balkone sollten innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

**4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1. Der zu erwartende Eingriff innerhalb des Plangebietes ist zu kompensieren. Im WA 2 sind im Rahmen einer Bebauung mindestens 2 heimische standortgerechte Bäume mit einer maximal zu erwartenden Wuchshöhe von 18,00 m zu pflanzen. Es ist ein Abstand von mindesten 25 m zur süd- westliche Grundstücksgrenze einzuhalten.
Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm mit Dreibockscherung.
Sicherung der Pflanzungen durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss.
Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

**Örtliche Bauvorschriften**
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 86 LBauO M-V und § 84 LBau M-V

Dächer mit harter Bedachung sind nur in brauner, rötlicher und anthrazitar Farbgebung zulässig.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusse der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1BauGB vom 01.09.2021 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Hinweis des beschleunigten Verfahrens erfolgte durch Veröffentlichung Laager Regionalanzeiger am 16.06.2021 und im Internet auf der Website https://www.Stadt-Laage.de/.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 22.04.2021 beteiligt worden

3. Die Stadtvertretung hat am 09.02.2022 beschlossen, den Entwurf Über den Bebauungsplan Nr. 31 "Am Zehlendorfer Weg" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauBG mit Scheiben vom 14.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert

5. Der Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 31 "Am Zehlendorfer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Amt Laage, Am Markt 7, 18299 Laage und im Internet auf der Website https://www.Stadt-Laage.de/ sowie dem Bau- und Planungsportal öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist im Lager Regionalanzeiger am 04.03.2022 und im Internet auf der Website https://www.Stadt-Laage.de/ mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Laage, 20.04.2022

Siegelabdruck STADT LAAGE — Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 31 "Am Zehlendorfer Weg" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.06.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde am 15.06.2022 gebilligt.

Laage, 20.06.2022

Siegelabdruck STADT LAAGE — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird am 23.06.22 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Bauer 23.06.22

Siegelabdruck LANDKREIS ROSTOCK — Katster- und Vermessungsamt

9. Der Bebauungsplan Nr. 31 "Am Zehlendorfer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Laage, 27.06.2022

Siegelabdruck STADT LAAGE — Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.07.2022 im Lager Regionalanzeiger und im Internet auf der Website https://www.Stadt-Laage.de/, sowie dem Bau- und Planungsportal bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Laage, 28.07.2022

Siegelabdruck STADT LAAGE — Der Bürgermeister

## Geltungsbereich, Plangrundlage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 20.000 m².
Er erstreckt sich auf die Flurstücke 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 132, 302 der Flur 2, Gemarkung Kritzkow der Gemeinde Laage.

Kartengrundlage vom Kataster- und Vermessungsamt SB Katasterbenutzung Am Wall 3 - 5 in 18273 Güstrow vom 23.04.2021

## Rechtsgrundlagen

· **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 I 4147 (Nr. 63)

· **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14.06.2021 I 1802 (Nr. 33)

· **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (I 1802 Nr. 33)

· **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

· **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

· **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar .2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)

· **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland** (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.Juni 2021

## Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

2. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahme Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück aus- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBL.I S. 1554) sind zu beachten.
Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachtern, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d BBSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von §2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorufen, vermieden werden.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGUS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regel für Gefahrstoff „Asbest, Abbruch-, Sanierung- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) erfolgen.
Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Da Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind zum Ausschluss von Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V als allgemeine Pflicht der Bauherren einzuholen.
Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

3. Gesetzlich geschützter Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V
sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. In den gärtnerisch genutzten Grundflächen trifft der Schutz auf die Baumarten Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen zu. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie die Handlungen, die zu ihrer Zerstörung und Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind gemäß § 8 Abs. 2 NatschAG M-V verboten. Bei Betroffenheit geschützter Bäume durch Bauvorhaben sind Anträge auf Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen, die das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme prüft.

4. Sollte für die Errichtung/Erweiterung der Gebäude der Einsatz eines Baukranes notwendig werden, ist hierfür gemäß § 1 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrbehörde dringen erforderlich.

5. Für den abwehrenden Brandschutz ist von der öffentlichen Verkehrsfläche (Am Zehlendorfer Weg) eine Feuerwehrzufahrt auf jedem Grundstück geradlinig bis zu jedem Gebäude herzustellen. Diese Zufahrten haben den Richtlinien für Wege der Feuerwehren nach DIN 14090 zu entsprechen.

6. Artenschutz:
Die Baufeldberäumung (Beseitigung, Rückschnitt von Gehölzen, Abtragungen von Vegetationsschichten) ist nur in dem Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

7. Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LIUNG M-V -Geologischer Dienst meldepflichtig (§§ 8-10 u. 13 Geologiedatengesetz (GeoIDG) vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1387)

## Übersichtskarte

**Kartengrundlage: Geoportal MV**
**GeoBasis-DE/M-V 2021 DTK 25 2021**

**STADT LAAGE, LANDKREIS ROSTOCK**
**einfacher Bebauungsplan Nr. 31**
**"Am Zehlendorfer Weg" OT Kritzkow**


Strübing & Zschuckelt
Ing. Büro für Bauplanung
Grabenstraße 14
18273 Güstrow
Tel.: 03843 3799 - 400
Fax: 03843 3799 - 402
Handy: 0171 4934163
E-Mail: o.struebing@bauplanung-mv.de
b.zschuckelt@bauplanung-mv.de
Am Gutshof 1
17168 Thürkow
Tel.: 039975 70480
Fax: 039975 78863
Handy: 0171 2618898


Satzung
27. 06. 2022