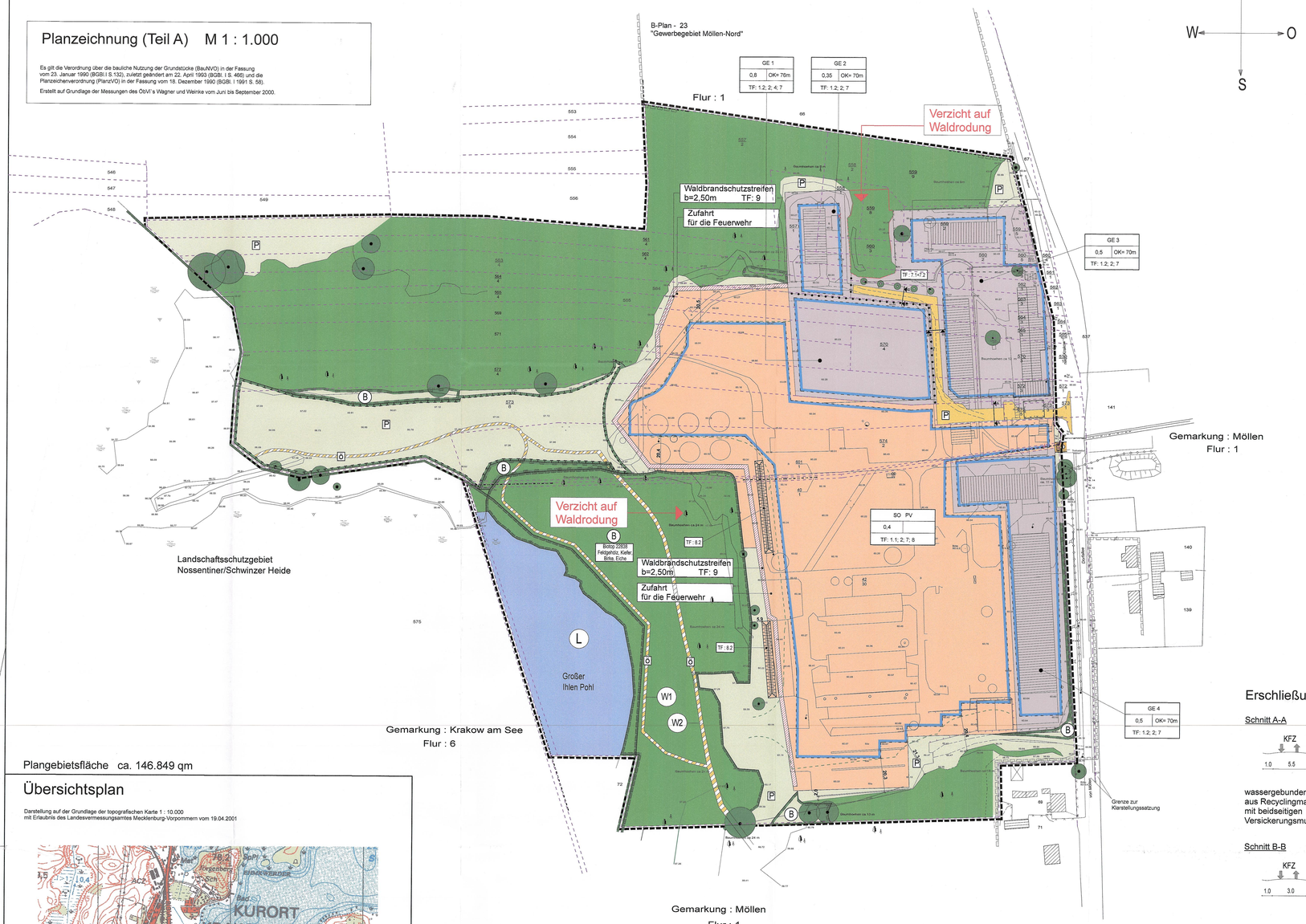
Neufassung
Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Möllen"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Erstellt auf Grundlage der Messungen des ÖbVI´s Wägner und Weinke vom Juni bis September 2000.



Plangebietsfläche ca. 146.849 qm

Übersichtsplan

Darstellung auf der Grundlage der topographischen Karte 1 : 10.000
mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.04.2001

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiet Photovoltaik

Nutzungsschablone

Baugebiet	G E	
Grundflächenzahl	0,6	OK 81 m ü. HN
Textliche Festsetzungen	TF: 1; 2; 3	

OK = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Baugrenze
- vorh. Wasserleitung
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- (B) gesetzlich geschützte Biotope oder Alleen nach § 19 und 20 NatSchAG M-V
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen

Straßenverkehrsflächen

- Fahrbahn
- Geh- und Radweg
- (Ö) öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (P) private Straßenverkehrsfläche
- Wohngebäude
- Nebengebäude, Stallanlagen, Gebäude für gewerbliche Zwecke
- zu beseitigende bauliche Anlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen hier Trafostation "Möllen"
- Wasserfläche
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- z. B.: 41 Flurstücksbezeichnung
- z. B.: + 66.64 HN - Höhe
- Waldgrenze
- 20m Waldabstand in SO PV
- Waldflächen
- Grünfläche
- (P) Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Begrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- Waldbrandschutzstreifen b=2,50m
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Satzung

der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Möllen"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.02.2013 folgende Satzung über die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbegebiet Möllen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Krakow am See, den .....2013 Siegel Der Bürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik** nach 11 BauNVO
Zulässig sind:
- bauliche Anlagen, die der Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie dienen (Photovoltaik)
- die der Photovoltaikanlage dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für elektrische Betriebseinrichtungen und Erdkabel
- Verkehrsflächen für Betrieb und Wartung der Photovoltaikanlage

1.2 **Gewerbegebiet**
Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Bau NVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Außerhalb der Baugrenze sind auf den gewerblichen Bauflächen ausschließlich befestigte Straßen, Stellplätze, Lagerplätze und die Ausgleichsmaßnahme nach TF 8.2 sowie Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig. (§ 23 BauNVO i.V.m. § 6 LBauO)

3. Höhenangaben
In der Planzeichnung befinden sich HN-Höhen. Als Ausgangshöhe zur Definition der zulässigen Gebäudehöhen wird für die gesamte Gewerbefläche 61 m ü. HN festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden als

OK = max. zulässige Oberkante der Gebäude festgesetzt.

4. Schornsteine
mit einer max. Höhe bis 76 m ü. HN sind von TF 3. ausgenommen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
entfällt

6. Niederschlagswasser
darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

7.1 Im Geltungsbereich sind insgesamt folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verwirklichen:
- Abbruch und Entsiegelung von Hochbauten und Verkehrsflächen im Umfang von 18.690 m²,
- Einhaltung und Pflege der Modulzwischenflächen der Photovoltaik-Freiflächenanlage mit folgenden Bewirtschaftungsauflagen: keine Bodenbearbeitung, Selbstbegrünung der Fläche (natürliche Sukzession), keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, maximal 2- malige Mahd im Jahr, Schnitthöhe 5-10 cm (Reptilienschutz), Abräumen des Mahdgutes binnen 10 Tagen, frühster Mahdtermin 1. Juli.
- Anpflanzung von 5 Einzelgehölzen im Bereich der Erschließungsstraße.

7.2 Für Pflanzmaßnahmen werden folgende Arten mit den Qualitätsmerkmalen festgelegt:
Bäume: (Hochstamm 3xv StU 16 - 18 cm)
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Pflanzungen beinhalten neben der 1- jährigen Fertigstellungspflege eine 3- jährige Entwicklungspflege.
Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Sie sind durch Stammschutz gegen Wildverbiss zu sichern. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergraben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Planzungen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.

7.3 Alle innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen geschützten Biotope sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten.

7.4 Flächen innerhalb der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen GE 1 bis GE 4, die ohne Bebauung bleiben, sind darüber hinaus mit Landschaftsrasen anzusäen oder können mit einheimischen Einzelgehölzen und/oder Gehölzgruppen ohne besondere Artenseinschränkungen bepflanzt werden.

8. Maßnahmen zum Artenschutz

8.1 Vermeidungsmaßnahmen Amphibien und Brutvögel
- Zu Vermeidung vorhabenbedingter erheblicher Störungen von Brutvögeln sowie Tötungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln erfolgen jahreszeitliche und räumliche Steuerungen der Baufeldfreimachung einschließlich einer ökologischen Baubegleitung.
- Zur Vermeidung der Verletzungen oder Tötungen von Amphibien erfolgen jahrszeitliche und räumliche Steuerungen der Baufeldfreimachung sowie der Einsatz von mobilen Leiteinrichtungen einschließlich ökologischer Baubegleitung.
- Weiterhin ist in den Baubereichen während der gesamten Bauzeit die Entstehung temporärer Kleingewässer zu vermeiden. Baubedingt offene Gruben und Gräben sind mit Ausstiegshilfen für Amphibien zu versehen.
- Sämtliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten (Baufeldfreimachung, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtung, Anlage von Baustraßen etc.) werden auf den Zeitraum vom 31. Oktober bis 01. März beschränkt.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen Reptilien
Das anfallende Beton- und Ziegelbruchmaterial wird von Kunststoffen u.a. Materialien befreit und an der Westseite des Sondergebietes der Photovoltaikanlage, in ca. 5 m Breite und ca. 100 m Länge, aufgeschüttet. Die Maßnahme soll den Lebensraum für Reptilien aufwerten. Der Abstand zu geschützteten Biotopen beträgt mindestens 3 m.

Die abfallrechtliche Unbedenklichkeit des Materials ist durch Probenahmen von der Verwendung nach den Regelwerken der Länderarbeitsgeneinschaft Abfall (LAGA) sicherzustellen.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen Brutvögel
Mit dem Abbruch des Gebäudes im Bereich des Sondergebietes - PV, in dem Brutstätten des Hausrotschwanzes nachgewiesen wurden, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3 Halbhöhlen-Nisthilfen unter fachlicher Begleitung an geeigneten Gebäuden angebracht. Die Anbringung erfolgt bis zum 31.03.2013.

9. Waldbrandschutzstreifen

Der Waldbrandschutzstreifen ist in einer Breite von 2,50m mindestens 2x jährlich zu teilern und von Bewuchs freizuhalten.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.1993 (GVOBl. S. 975) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

Erschließung

Schnitt A-A

wassergebundene Decke aus Recyclingmaterial mit beidseitigen Versickerungsmulden

Schnitt B-B

Gestalterische Festsetzungen (GF)

entfällt

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 07.08.2012 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 08.09.2012 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 23.08.2012 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 30.10.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zugestimmt und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs. 2 beschlossen.

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 19.11. bis zum 20.12.2012 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.11.2012 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange am 26.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Stadtvertretung hat am 26.02.2013 beschlossen, die 1. Änderung des B- Planes Nr. 12 "Gewerbegebiet Möllen" als Neufassung weiter zu führen.

9. Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.02.2013 von der Stadtvertreung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde gebilligt.

Krakow am See, den 22.03.2013 Siegel Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 12.3.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1: 2.914 sowie 1:4.910 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 13.03.2013 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Krakow am See, den 21.03.2013 Siegel Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan 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 am 09.03.2013 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 15 Abs. 2) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.03.2013 in Kraft getreten.

Krakow am See, den 21.03.2013 Siegel Der Bürgermeister

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 03 84 57/51 444

Februar 2013

Stadt Krakow am See

Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Möllen" Neufassung