

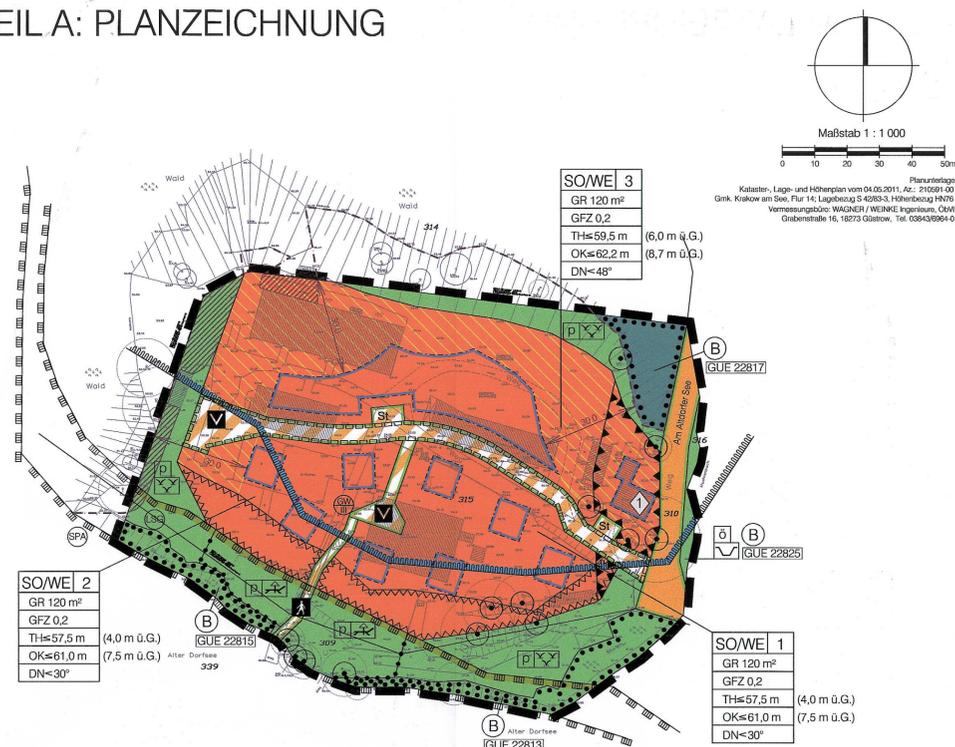
# SATZUNG DER STADT KRAKOW AM SEE

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.35 FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET "AM ALTENDORFER SEE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. April 2005 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.10.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 für das Wochenendhausgebiet „Am Altendorfer See“ am Nordufer des Altendorfer Sees und westlich des Mühlenbachs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT

#### FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Sondergebiete SO/WE 1 - 3 dienen als Wochenendhausgebiet der Erholung. Zulässig sind nur Wochenendhäuser als Einzeilhäuser mit max. 110 m<sup>2</sup> Grundfläche, die einem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zwecke der Erholung dienen, sowie Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung, die die Erholung nicht stören. (§ 1 (3), 10 (2, 3) BauNVO)
  - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen: Ebenere Pkw-Stellplätze und Carports sind nur innerhalb einer Bebauungstiefe von 8,0 m, gemessen von der Begrenzungslinie der privaten Verkehrsflächen, zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die selbständige Gebäude sind, sowie selbständige sonstige Garagen sind in den Baugebieten SO/WE 1 - SO/WE 3 unzulässig. (§ 12 (6), 14 (1) BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A) ist das Höhenreferenzsystem HN76 (Vermessungsgrundlage). Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung gem. Teil A ist dabei die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 (1) BauNVO)
  - Zulässige Grundfläche: Die gem. Teil A zugelassene Grundfläche von max. 120 m<sup>2</sup> gilt je Baugrundstück. Sie darf durch angebaute Terrassen jeweils um max. 20 m<sup>2</sup> überschritten werden. (§ 16 (3) BauNVO) Auf die gem. § 17 (1) BauNVO unabhängig davon einzuhaltenden Obergrenzen wird hingewiesen.
  - Ermittlung der Geschossfläche: Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen. (§ 21a (4) BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2, 3 BauGB)
  - Innerhalb der mit der Route Nr. 1 gekennzeichneten Baugrenze ist eine bauliche Nutzung als Wochenendhaus gem. TF 1.1 nur im Rahmen einer Nutzungsänderung bei Erhaltung und ohne Erweiterung des baulichen Bestandes zulässig. (§ 23 (1) BauNVO i.V.m. § 9 (6) BauGB und § 20 (2, 3) LfWaldG M-V, § 3 (2) WabstVO M-V)
  - Ebenere, nicht überdachte Terrassen, die der jeweiligen Hauptnutzung zuzurechnen sind (angebaute Terrassen), dürfen außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um max. 3 m überschreiten; die Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO, die keine Gebäude sind, bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (3) BauNVO)
  - Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet SO/WE 3, die durch Schraffur gekennzeichnet sind, können als Ausnahme gem. § 20 (2) LfWaldG M-V bauliche Anlagen i.S.d. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden, die den Anforderungen des § 2 der Waldabstandsverordnung M-V vom 20.04.2005 entsprechen und die den mit dem gesetzlichen Waldabstand beabsichtigten Schutzzweck nicht beeinträchtigen. (§ 23 (1) BauNVO i.V.m. § 9 (6) BauGB, § 20 (2) LfWaldG M-V)
- Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 500 m<sup>2</sup>. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Die Grünfläche „Liegewiese und Freizeitsport“ dient der Erholung. Mit Ausnahme eines Grillplatzes und eines in einer naturnahen Bauweise angelegten Baisportfeldes sind bauliche Anlagen unzulässig.
  - Die naturbelassenen Grünflächen einschließlich der nachrichtlich zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind von baulichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 20, 25b BauGB)
    - Die mit Erhaltungsgelb festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen art- und standortgerecht zu ergänzen. Während der Abbruch-, Bau- und Erschließungsarbeiten sind im Krontraufbereich der zu erhaltenden Bäume geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen.
    - Die naturbelassene Grünfläche ist naturnah zu entwickeln. Die Uferbereiche sind als Böschungskante der natürlichen Sukzession zu überlassen (Biotopschutz). Die übrigen Teillächen sind einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.
    - Alle bebauten und versiegelten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete SO1 - 3 und innerhalb der privaten Grünflächen sind dauerhaft zurückzubauen.
    - Immissionsschutzvorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
      - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in den Baugebieten SO 1, SO 3 sind bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, dass unter Berücksichtigung des Lärmpegelbereiches I (LPB I) das resultierende Luftschallmaß gem. DIN 4109, Tab. 8 bis 10, mindestens eingehalten wird. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionsituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel unterhalb des Lärmpegelbereiches I nachgewiesen wird. Durch geeignete Grundrisgestaltung sind die Aufenthaltsräume innerhalb des Lärmpegelbereiches I weitestmöglich den lärmabgewandten Gebäudesetzen zuzuordnen.
    - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135b BauGB)
      - Die Entsiegelung gem. Nr. 4.3 innerhalb der Grünflächen sind den Baugrundstücken nach deren Anteil an der im Plangebiet insgesamt zulässigen Grundfläche zugeordnet. Die Entsiegelung gem. Nr. 4.3 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist dem jeweils betroffenen Baugrundstück zugeordnet.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.05.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seenkurier“ am 05.06.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfIG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 15.05.2012 bis zum 30.05.2012 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 13.04.2012 erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am 29.01.2013 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 18.02.2013 bis zum 18.03.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seenkurier“ am 09.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 28.10.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.10.2014 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 03.11.2014 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.



Krakow am See, 13.11.2014

Geistert  
Bürgermeister



Güstrow, 06. NOV. 2014

Weinke  
Obvl



Krakow am See, 13.11.2014

Geistert  
Bürgermeister



Krakow am See, 13.11.2014

Geistert  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
<b>SO/WE</b>	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Wochenendhausgebiet	(§ 10 (3) BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GR	zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup> je Baugrundstück	(§ 16 (2, 3) BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	(§§ 16 (2), 20 (2) BauNVO)
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß ü. HN 76	
OK	Oberkante baulicher Anlagen in m als Höchstmaß ü. HN 76	
DN=48°	zulässige Dachneigung als Höchstmaß	(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		
	Kennzeichnung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung gem. TF 2.1	
	Kennzeichnung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit besonderen Festsetzungen über zulassungsfähige bauliche Anlagen gem. TF 2.3 (Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstands nach § 20 LfWaldG M-V, § 2 WabstVO M-V)	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich, Feuerwehrzufahrt	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	Grünflächen	
	private Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Liegewiese und Freizeitsport	Entwässerungsgraben
	naturbelassene Grünfläche	
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III	

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

	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG M-V)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE:</b>		
	Landschaftsschutzgebiet	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der anliegenden Baugrundstücke zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 NatSchAG M-V)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Möglichkeit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm, Lärmpegelbereich I, vgl. TF 5.1)	
	Wald	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 LfWaldG M-V)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
	Kartierung gesetzlich geschützter Biotop (1997) (mit lfd. Nr.)	(§ 9 (6) BauGB)
	Grenzverlauf des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2339-402 „Nossentiner-Schwinzer Heide“	(§ 9 (6) BauGB)
	Waldgrenze gem. örtlicher Abstammung v. 12.02.2013	
	In Aussicht gestellte Waldumwandlung gem. Umwandlungserklärung nach § 15a LfWaldG M-V vom 12.06.13 (620 m <sup>2</sup> )	
	Waldabstand gem. § 20 LfWaldG M-V	(§ 9 (6) BauGB)

### Satzung der Stadt Krakow am See

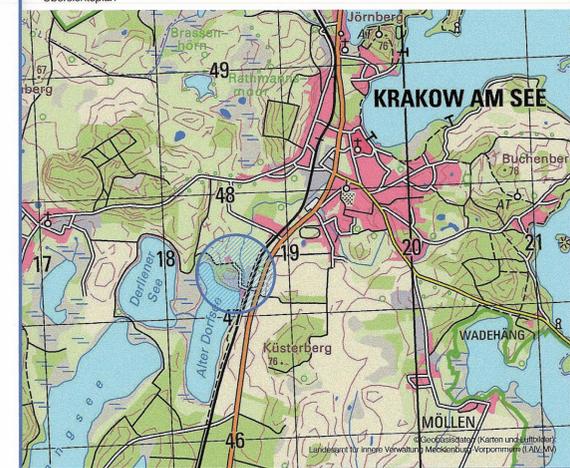
Landkreis Rostock

#### über den Bebauungsplan Nr. 35

für das Wochenendhausgebiet „Am Altendorfer See“ am Nordufer des Altendorfer Sees und westlich des Mühlenbachs

### AUSFERTIGUNG

Übersichtsplan Bearbeitungsstand: 10.10.2014



Krakow am See, 13.11.2014

Geistert  
Bürgermeister