RefNr | Revisionshinweis | Datum | Sign

Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1. Bauabschnitt" der **STADT KRAKOW AM SEE**

Gemarkung Krakow am See; Flur 10, Flur 6

Vervielfältigt mit Genehmigung Nr. 22/01 des KV Amtes Güstrow vom 17. Juli 2001

M 1:1000

Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WR) REINES WOHNGEBIET §3 BAUNVO
(WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET §4 BAUNVO

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Z.B. 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL §16, ABS.2,NR.1; BAUNVO
Z.B. (0,5) GESCHOSZFLÄCHENZAHL §16, ABS.2,NR.2; BAUNVO
Z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE §16, ABS.2,NR.3; BAUNVO

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

0 OFFENE BAUWEISE §22, ABS.2, BAUNVO
(ED) NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG §22, ABS.2, BAUNVO
BAUGRENZE §23, BAUNVO
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG §1, ABS.4, §16, ABS.5, BAUNVO

4. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§9 ABS.1, NR.4 UND §22 BAUGB)

ZWECKBESTIMMUNG:
SPIELPLATZ
St Stellplätze
Ga Garagen
Na Nebenanlagen

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1, NR.20 UND ABS.6 BAUGB)

Z.B. A VORGESEHENE MASZNAHME SIEHE TF:4

ANZUPFLANZENDE STANDORTGERECHTE GROSZKRONIGE BÄUME

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 ABS.1, NR.25a UND ABS.6 BAUGB)

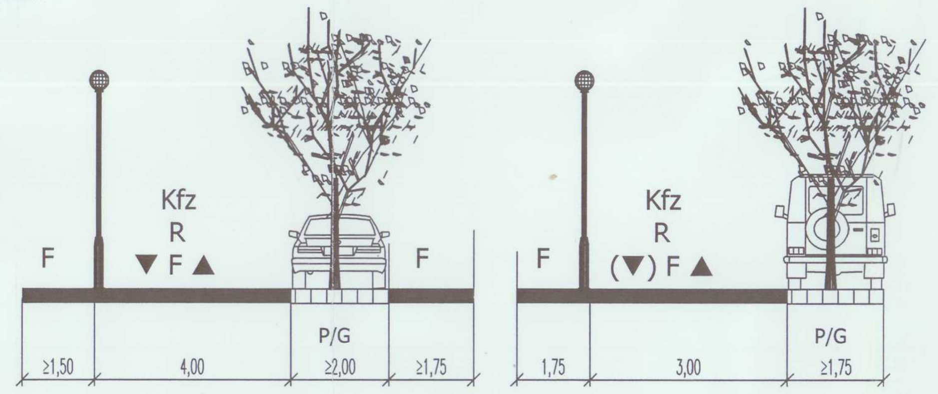
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES (§9 ABS.6 BAUGB)

6. VERKEHRSFLÄCHEN §9, ABS.1, NR.11 BAUGB

ÖRTLICHE STRASZENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASZENBEGRENZUNGSLINIE

P ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



7. SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISIONSSCHUTZGESETZES (§9 ABS.1 NR.24)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 ABS.7 BAUGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN WAHRSCHEINLICH ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§9 ABS.5, NR.3)

Z.B. SF: 1 SIEHE SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNG NR.1
Z.B. TF: 1 SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR.1
Z.B. GF: 1 SIEHE GESTALTERISCHE FESTSETZUNG NR.1 (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG NR.1)
Z.B. $\frac{76}{1}$ FLURSTÜCKNUMMER
FLURSTÜCKGRENZE
FLURGRENZE

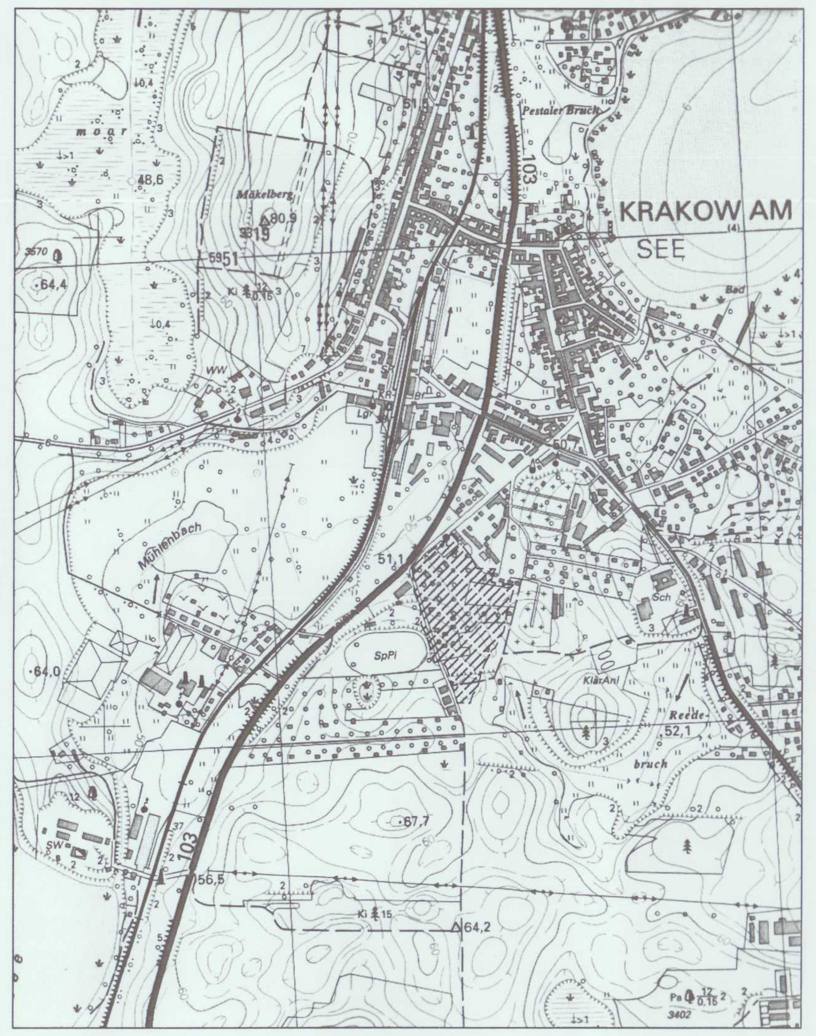
HINWEISE:

SOLLTEN BEI DEN GEPLANTEN BAU- UND ERDARBEITEN UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE GEMACHT WERDEN, SIND DIESE ZU MELDEN.

ES GILT BAU NVO 1990.

Alle Änderungen sind in Rot dargestellt.

Übersichtsplan M 1:10 000



LANDESVERMESSUNGSAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN
VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG VOM 17.08.1993
AUSSCHNITT 0506-211

Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Beerboomscher Weg - 1. Bauabschnitt"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. i.S. 2141, 1995 i.S. 137) und des §§5 und 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 (GVOBl. S. 29), zuletzt geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (4. ÄndG KV M-V vom 09.08.2000 GVOBl. S. 360) und des §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S.486, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 26.02.2002 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1. Bauabschnitt", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Krakow am See, den ....

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Reines Wohngebiet

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Nr. (2) BauNVO nur Wohngebäude zulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet

2.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Nr. (2) BauNVO zulässig:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 und gemäß § 4 Nr. (3) BauNVO gilt:
Ausnahmsweise können zugelassen werden.
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

3. Höhe der baulichen Anlagen

3.1. Bauliche Anlagen dürfen gemäß § 18 BauNVO eine Höhe von maximal 8,50 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsstraße. Sind die Grundstücksflächen höher oder tiefer zur Straße gelegen, wird die durchschnittliche Grundstückshöhendifferenz zur Straße zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage hinzugerechnet bzw. abgezogen.
Oberer Bezugspunkt ist der Dachfirst (Schornstein ausgenommen). - Einfamilienhaus-

3.2. Bauliche Anlagen dürfen gemäß § 18 BauNVO eine Höhe von maximal 10,50 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsstraße. Sind die Grundstücksflächen höher oder tiefer zur Straße gelegen, wird die durchschnittliche Grundstückshöhendifferenz zur Straße zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage hinzugerechnet bzw. abgezogen.
Oberer Bezugspunkt ist der Dachfirst (Schornstein ausgenommen). - Doppelhaus -

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den mit den Buchstaben A - C gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen:

A: Erhaltung des vorgefundenen, gehölzfreien Grünlandes
B: Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu einer 10 m breiten Gehölzzone
C: Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Grünordnungsplaners mit den dort angegebenen Pflanzenarten und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Der vorhandene Vegetationsbestand von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten.
Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze nach §12 BauNVO werden nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der für diese Anlagen festgelegten Flächen zugelassen.

6. Nebenanlagen

Die Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der für diese Anlagen festgelegten Flächen zugelassen.

7. Grundstücksgröße

7.1. Einfamilienhäuser freistehend
Die Mindestfrontbreiten der Grundstücke sollen 20 m nicht unterschreiten.
Die Grundstückstiefe soll ≥ 22 m sein.

7.2. Doppelhäuser
Die Mindestfrontbreiten der Grundstücke der Doppelhaushälften sollen 11 m nicht unterschreiten.
Die Grundstückstiefe soll ≥ 25 m sein.

7.3. Reihenhäuser
Die Mindestfrontbreiten sollten 5,5 m bzw. 7,5 m bei Grundstückstiefen von 30 m bzw. 25 m nicht unterschreiten.

Festsetzungen aus dem Schalltechnischen Gutachten zum B-Plan (SF) §9, Abs.1, Ziff.24 BauGB

1. Im Plangebiet sind in Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bauliche Vorkehrungen im Sinne des passiven Schallschutzes (bauliche Vorkehrungen am Gebäude) vorzusehen.
Die Bereiche sind mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV umgrenzt.

2. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei vom Lärmpegelbereich II auszugehen ist.

3. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei vom Lärmpegelbereich III auszugehen ist.

4. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei vom Lärmpegelbereich IV auszugehen ist.

5. Ausnahmen sind zulässig, bedürfen jedoch einer bauaufsichtlichen Genehmigung, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte durch die besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmung durch vorgelagerte Bauten oder das Gebäude selbst u.ä.) nachgewiesen wird.

6. Schlafräume sind an der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, bedürfen jedoch einer bauaufsichtlichen Genehmigung, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem die Orientierungswerte durch die besonderen baulichen Verhältnisse unterschritten sind.

7. Bei Anordnung der Schlafräume an der der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite, sind schalldämmende Fenster mit integrierter künstlicher Be- und Entlüftung anzuordnen, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen.
Ausnahmen sind zulässig,bedürfen jedoch einer bauafsichtlichen Genehmigung, wenn im konkreten Fall nachgewiesen wird oder plausibel ist, daß durch schon existierende Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude, der Orientierungswert nachts unterschritten ist, oder der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem die Orientierungswerte durch die besonderen baulichen Verhältnisse unterschritten sind.

Festsetzung aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan §9, Abs.1, Ziff.20 und 25 BauGB

1. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen von zu erhaltender Vegetation, Bäumen und Sträuchern, sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

2. An den festgelegten mindestens 9 qm großen Baumstandorten zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen sind folgende heimische Großbäume in der Qualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen:

Tilia cordata Winter - Linde
Aesculus hippocastanum Gem. Roßkastanie
Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn
Acer platanoides Spitz - Ahorn
Carpinus betulus Weißbuche

An den festgelegten mindestens 6 qm großen Baumstandorten sind folgende kleinkronige Bäume in der Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen:

Crataegus laevigata "Paul`s Scarlet" Rotdorn
Sorbus aria Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia Heimische Mehlbeere

3. Die Sicht- , Lärm- und Windschutzpflanzungen sollten mit nachfolgenden Gehölzen angepflanzt werden:
Qualität: Sträucher, 2 mal verpflanzt, 60 - 100 cm

Sorbus torminalis Elsbeere
Rosa villosa Apfel - Rose
Corylus avellana Haselnuß
Acer campestre Feld - Ahorn
Sorbus aucuparia Eberesche
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehdorn
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

4. Der Kruggraben ist in Abstimmung mit der Fachplanung umzugestalten. Als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme sollen folgende Gehölze verwendet werden:
Am Süd - West - Ufer:
Anlegen einer Erlenreihe mit Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Am Nord - Ost - Ufer:
Es sollen vereinzelt Weidengebüsche, Großbäume angelegt werden mit:

Salix alba Weiß- / Kopfweide
Salix viminalis Kübler - Weide
Salix caprea Grau -Weide
Fraxisnus excelsior Esche

Pflegemaßnahme: Alle 10 Jahre ist der entlang des Grabens entstehende Gebüsch- und Baumbestand partiell auf den Stock zu setzen. Alle 5 Jahre sind die Wiesen und Röhrichtflächen zu entkusseln.

5. Um den Eingriff, der durch Flächenversiegelung entsteht, auszugleichen, ist auf der Fläche des 2. BA eine Fläche zwischen den Garagen und dem Schulsportplatz vorzuhalten.Diese Fläche soll eine Aufwertung erfahren durch die Entfernung von abgelagertem Müll und Bauschutt. Weiterhin ist diese seggenreiche Naßwiese durch die partielle Anstauung des Grabens als biotoplenkende Maßnahme zu verbessern.

Folgende Gehölzarten sollen in unterschiedlichen Qualitäten Verwendung finden.

Fraxinus exelsior Esche
Alnus glutinosa Erle
Salix cinera Grau-Weide
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

6. In den öffentlichen Grünflächen wie z.B. am Spielplatz und entlang der Straßen sind zu mindestens 60 % standortgerechte heimische Gehölze und Stauden zu verwenden. Qualität: Sträucher 2 mal verpflanzt, 60 - 100 cm, Mindestabstand 1,20 m.

7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

8. Die Fertigstellungspflege aller Pflanzflächen ist nach DIN bis zur Abnahme zu beauftragen. Die Entwicklungspflege ist zumindest für 2 Jahr sicherzustellen.

9. Nach Beendigung der straßenbaulichen und tiefbaulichen Erschließung ist mit den Pflanzmaßnahmen zu beginnen. 1 Jahr nach Abschluß der Bautätigkeit sind die Pflanzarbeiten abzuschließen.

10. Die endgültigen Baumstandorte werden durch die später erfolgende Ausbauplanung vorgegeben.
Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird dadurch nicht verändert.

Gestalterische Festsetzungen (GF)

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998)

1. Dachneigung

Vorgeschrieben ist eine Dachneigung zwischen 22° und 45°.
Garagen, Nebenanlagen sowie Überdachungen von Vorbauten wie Erker, Balkone, Frontspieße und Hauseingänge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Dacheindeckungen

Zulässig sind ausschließlich Dachziegel, Dachbetonsteine und Bieberschwanzziegel. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Stellung der baulichen Anlage

Die Firstlinie der Gebäude soll parallel zur Straßenflucht verlaufen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebenanlagen.

4. Einfriedungen

Zulässige Einfriedungen von Grundstücksgrenzen, die an den durch den Bebauungsplan festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind Holzlattenzäune, Hecken, Mauern und Pfeiler kombiniert mit Eisengittern.
Die max. Höhe darf inklusive einer Stützmauer 1,20 m nicht übersteigen.
Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertreterversammlung hat am 23.02.1993 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1. BA" beschlossen.

2. Nach Durchführung des B-Planverfahrens nach BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 3 "Beerboomscher Weg - 1. BA" am 26.07.1994 als Satzung beschlossen und am 25.04.1996 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Die Genehmigung wurde am 02.07.1996 im Krakower Seenkurier ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.02.1998 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1. BA" beschlossen.

4. Nach Durchführung des B-Planverfahrens nach BauGB wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1. BA" am 27.04.1998 als Satzung beschlossen und am 16.05.1998 im Krakower Seenkurier ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 29.09.1998 auf Grundlage des § 86 LBauO M-V die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1.BA" (Änderung Gestalterische Festsetzungen) beschlossen.

6. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1.BA" wurde am 17.10.1998 im Krakower Seenkurier ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Stadtvertreterversammlung hat am 26.06.2001 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß für die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1. BA" beschlossen.

8. Die Entwürfe der Satzung zur 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.07.01 bis zum 16.08.01 nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 07.07.01 im "Krakower-Seenkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.02.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.02.2002 gebilligt.

11. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.06.02 Az:.......
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... bestätigt.

13. Die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1.BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Krakow am See, den 11.07.02....

(Unterschrift)
....
Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand am 17.07.2001... 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 1:1000 und 1:2914 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Güstrow, den 18. April 2002.........
Stempel des KV-Amtes: Landkreis Güstrow, Der Landrat, Kataster- u. Vermessungsamt, Postfach 1455, 18264 Güstrow, Tel.: 03843 / ...
Im Auftrage
Unterschrift: i. A. Schulz

15. Nach Durchführung des B-Plan-Verfahrens wurde die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 10.08.02.... im "Krakower-Seenkurier" ~~und durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum...........~~, 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen wurde.
Die Satzung ist am .11.08.02... in Kraft getreten.
Krakow am See, den 12.08.02.....

(Unterschrift)
....
Bürgermeister

Verfahrensbetreuung: Juni/Juli 2001
geändert: März 2002

Dipl.-Ing. St. Marx
Ingenieurbüro Marx
Am Bahnhof 1, 18292 Krakow am See

B 108

Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Beerboomscher Weg - 1. Bauabschnitt" der **STADT KRAKOW AM SEE**

Gemarkung Krakow am See; Flur 10, Flur 6