Satzung der Stadt Krakow am See über den

Bebauungsplan Nr. 8 "Freizeittreff am Krakower See"

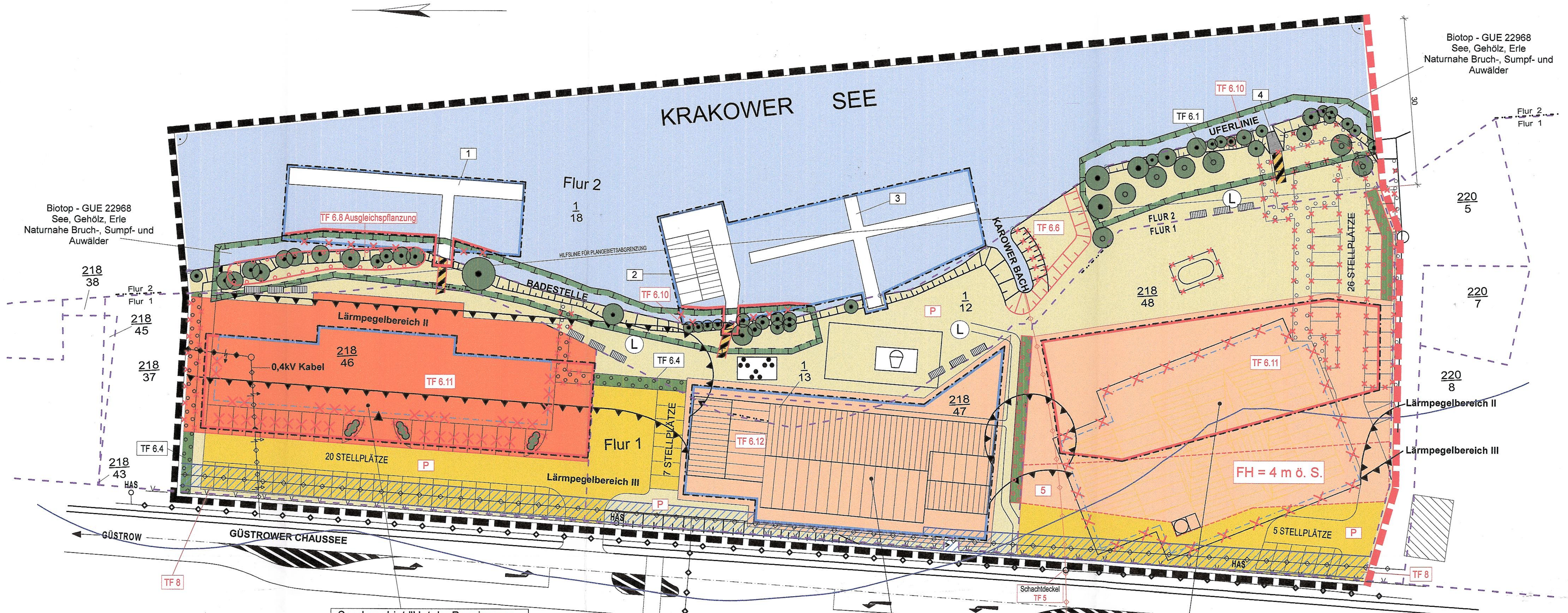
1. Änderung

Gemarkung Krakow am See
Flur 1 und 2
Plangebietsfläche 18.105 qm

Die Bestandteile der 1. Änderung sind rot dargestellt.

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

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 des B-Plans Nr. 8 vom April 1999, dieser erstellt auf der Grundlage des Vermessungsplans des Vermessungsbüros Wagner-Weinke von Januar 1998.



~~Sondergebiet "Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen~~ SO/F	
II	
GRZ = ~~0,8~~ 0,4	FH = 8 m ö. S.
TF:	1.1;~~1.2~~;2;3;4;6.2

~~Sondergebiet "Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen~~ MI	
II	
GRZ = 1,0	FH = 9 m ö. S.
TF:	1.2;~~1.3~~;2;3;4;6.3

~~Sondergebiet "Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen~~ MI	
II	
GRZ = ~~1,0~~ 0,6	FH = 7 m ö. S.
TF:	1.2;~~1.3~~;2;3;4

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

- Sondergebiet ~~Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen~~ Ferienhäuser
- Mischgebiet
- zu beseitigende bauliche Anlagen
- Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports, Garagen, Abstellräume und Abfallbehälter

Nutzungsschablone

Baugebiet	MI	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ = 0,6	FH=8m	max. zulässige Firsthöhe
	TF:		Textliche Festsetzungen

- Baugrenze
- Baugrenze neu nach 1. Änderung
- Straßenverkehrsflächen
  - P private Straße
- Gehweg
- Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trinkwasserleitung mit Schutzstreifen
- Grünflächen
  - P private Grünflächen
  - Zweckbestimmung:
    - Parkanlage
    - Spielplatz
- Wasserflächen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  - L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  hier: Biotop - GUE 22968 See, Gehölz, Erle Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

1 Anlege- und Badesteg für Ferienhäuser
2 Bootshaus mit Saunakabine
3 Anlegerbereich für Bootsverleih und Fahrgastschiff
4 Slipanlage (Bestand vom ehem. Sägewerk)
5 Fahrradverleih

Darstellungen ohne Normcharakter

- z. B. $\frac{13}{6}$ Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Grenze des 50m Gewässerschutzstreifens

Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Bebauung

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

~~1 Sondergebiet "Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen"~~
~~1.1 Bezüglich der landseitigen Flächen des Plangebiets wir ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen" festgesetzt.~~
~~1.2 Auf der nördlichen Baufläche sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebinhaber und Betriebsleiter zulässig.~~
~~1.3 Auf den beiden südlichen Bauflächen sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtfläche von bis zu 250 qm Geschoßfläche je Sonderbaufläche und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.~~

1.1 Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, als Ferienhausgebiet entsprechend § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Es werden Mischgebiete entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 und § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVo)

2. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung von Nebenanlagen zulässig.
(§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Befestigte Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen auf den Mischgebiets- und Sonderbauflächen zulässig.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Immissionsschutz
Hinsichtlich der Anforderungen des Immissionsschutzes wird dem Plangebiet die Schutzbedürftigkeit ~~eines allgemeinen Wohngebiets~~ von Ferienhausgebieten und Mischgebieten zugeordnet.
Im Plangebiet sind in Bereichen mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1 bauliche Vorkehrungen im Sinne des passiven Schallschutzes (bauliche Vorkehrungen am Gebäude) vorzusehen. Die Grenzen der Bereiche sind mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV gekennzeichnet.
Es wird empfohlen, die Aufenthaltsräume von Wohnungen und die Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten an der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.
Ausnahmen sind zulässig, bedürfenjedoch einer bauaufsichtlichen Genehmigung, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte dur besondere bauliche Verhältnisse (Abschirmung durch vorgelagerte Bauten oder das Gebäude selbst o.ä.) nachgewiesen wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Bezugspunkt für die Angabe der max. Firsthöhe der baulichen Anlagen im Ferienhausgebiet und im Mischgebiet ist die gekennzeichnete vorhandene Höhe des Schachtdeckels im Gehweg der Landesstraße.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§§ 1a, 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 (1a) Bau GB)

6.1 Im Plangebiet sind insgesamt 7 Stück großkronige heimische Laubbäume folgender Arten mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
Ausgefallenes Pflanzmaterial ist zu ersetzen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Alnus glutinosa	Erle
Acer pseodoplatanus	Bergahorn
~~Salix cinerea~~	~~Grauweide~~
~~Salix pendandra~~	~~Lorbeerweide~~
~~Quercus petraea~~	~~Trauben-Eiche~~
Quercus robur	Stiel-Eiche
~~Betula pendula~~	~~Birke~~

6.2 Im Plangebiet sind insgesamt 5 Stück kleinkronige heimische Laubbäume folgender Arten mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
Ausgefallenes Pflanzmaterial ist zu ersetzen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Crataegus monogyna	Weißdorn
~~Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"~~	~~Rotdorn~~
Sorbus ~~aria~~ intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus acuparia	Eberesche

6.3 Die Fassaden des Gebäudes auf der mittleren Baufläche sind auf einer Länge von 26 m mit zwei Stück Ranker der folgenden Arten je laufenden Meter der Fassade zu begrünen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
Ausgefallenes Pflanzmaterial ist zu ersetzen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

a) Selbstkletternde Rankpflanzen an glatten Wänden und Mauern

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein (Dreilappige Zaunrebe)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (Fünfblättrige Zaunrebe)
Hedera helix	Efeu immergrün
Hydrangea pitiolaris	Kletter Hortensie

b) Rankpflanzen für Rankhilfe

Humulus lupulus	Hopfen (einjährig)
Wisteria sinensis	Blauregen, eingebürgert
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera Periclymenon	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Echtes-Geißblatt
Kletterrosen	z.B. Rose "New Dawn"

6.4 An Teilen der Grundstücksgrenze, zur Abgrenzung der Stellplätze und auf anderen Flächen wird eine abwechslungsreiche Hecke aus folgenden Gewächsen gepflanzt und auf Dauer er halten und gepflegt.
Ausgefallen Pflanzmaterial ist zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
~~Hippophae rhamnoides~~	~~Sanddorn~~

~~und weitere nicht heimische Sträucher.~~

6.5 Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.6 Geländemodellierungen südlich des Auslaufbereichs des Karower Baches sind nur auf einer Grundfläche von bis zu 150 m² und bei Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von 1,5 m zum angrenzenden Kronentraufbereich des Gehölzbestandes zulässig.

6.7 Die Einrichtung von Wegen zur Erreichbarkeit des Anlege- und Badesteges für Ferienhäuser (1), des Bootshauses mit Saunakabine (2), des Anlegerbereiches für Bootsverleih und Fahrgastschiff (3) sowie der Slipanlage (4) auf den ausgewiesenen Grünflächen ist bis zu einer Breite von 1,5 m und in direkter Anbindung an die jeweiligen Baugebiete zulässig. Ausnahmsweise ist dafür auch die Querung des Biotops GUE 22968 zulässig. Diese Wegeflächen dürfen nur eine Teilversieglung wie beispielsweise wassergebundene Decke, feinkörniger Schotter, Rasengitterpflaster oder Pflaster erhalten. Innerhalb des Biotops ist nur eine wassergebundene Decke zulässig.
Eingriffe in den Baumbestand des Uferstreifens sind dabei unzulässig.

6.8 Für die Errichtung von Wegeflächen zur Erreichbarkeit der Steg-, Bootshaus-, und Slipanlagen ist:

- je angefangene 50 m² überbaute Grundfläche auf Grünflächen
- je angefangene 10 m² überbaute Grundfäche innerhalb des Biotops GUE 22968

ein Baum in der Artenauswahl Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsoir) oder Silber-Weide (Salix alba) zu pflanzen.

- Pflanzort: als Unterpflanzung des Gehölzbestandes innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für diese Baumpflanzungen sind Hochstämme 3xv, StU 14-16 cm zu verwenden.

6.9 Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege einer 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Bäume sind vorsorglich gegen Wildverbiss durch Stammschutz zu sichern. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
Ausgefallenes Pflanzmaterial ist zu ersetzen.

6.10 Schnitt- und Pflegemaßnahmen an Bäumen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie an nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölzbeständen bedürfen grundsätzlich der vorherigen Zustimmung der Unteren NAturschutzbehörde des Landkreises Rostock. Die beiden in der Planung gekennzeichneten Weiden werden auf Grund der Gefährdung der Verkehrssicherheit auf Kopfweiden zurückgesetzt.

6.11 Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatschG)
Zur Vermeidung der vorhabensbedingten Tötung in Verbindung mit Schädigung / Zerstörung von Ruhestätten bei Fledermäusen erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der Abrissarbeiten und eine ökologische Baubegleitung.

Die Abrissarbeiten werden auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März beschränkt.

Der Abriss kann auch außerhalb dieser Zeitspanne erfolgen, wenn Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden können. Dazu ist vor Abriss eine gutachtliche Kontrolle am betroffenen Gebäude auf Besiedlungskontrolle ist eine fachlich kompetente Person oder Einrichtung zu beauftragen. Der Auftrag zu gutachtlicher Kontrolle ist so zu vergeben, dass sie rechtzeitig vor Ausführung der planten Abrissarbeiten durchgeführt wird und für die eventuell erforderlichen Maßnahmen ein ausreichender Zeitraum zu Verfügung steht.

6.12 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (A1)
Maßnahme um eine abrissbedingte Zerstörung von Ruhestätten der Fledermäuse durch Anbringung von Ersatzquartiere auszugleichen. Maßnahme ist am nördlichen, höheren Gebäudeteil des Gaststättengebäudes umzusetzen:

- Anbringen von Fassadenröhren aus Holzbeton -	2 Stück
- Anbringen von Fassadenflachkasten aus Hozbeton-	2 Stück

Die Ersatzquartiere sind an der hohen Südfassade des Gebäudes ca. 30 cm unter dem Dachüberstand anzubringen.

Die Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist zu gewährleisten, bevor die Fledermäuse aus ihren Winterquartieren zurückkehren. Die Anbringung der Ersatzquartiere hat bis Ende März im Folgejahr des Abrisses zu erfolgen.

7. Wassereinbauten
Durch die NSG-VO Krakower Obersee sind folgende Stauziele verbindlich festgelegt:
unteres Stauziel bei 47,51 m HN
oberes Stauziel bei 47,71 m HN
Entsprechend der Feststellungen im Konzept
Stauziel gibt es derzeit keine Betroffenheiten von Bauwerken bis zu einem Seewasserstand von 47,75 m HN.
Dieser Wert sollte als unterer Richtwert für Konstruktionsunterkanten bei Bebauungen am gesamten Seeufer gelten. Unter Berücksichtigung von Windstau- und Wellenwirkungen wäre aber ein Wert von 47,80 m HN empfehlenswert.
Für Steganlagen und Bootshäuser sind nur Bauteile und Materialien zu verwenden, die nicht auswaschen oder auslaugen. Zuschnittarbeiten dürfen nur auf gewachsenem Boden und nicht auf der Seefläche erfolgen.

8. Trinkwasserleitung
Die Trinkwasserleitung DN 150 AZ ist einschließlich eines Schutzstreifens von 2 m Breite beidseitig der Leitung in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muß zu jeder Zeit gewährleistet sein. Baum- und Gehölzpflanzungen sind deshalb des Schutzstreifens unzulässig. Vor Erdarbeiten im Umfeld der Trinkwasserleitung ist deren Verlauf und genaue Lage in jedem Fall durch Handschachtung zu ermitteln.

Satzung

der Stadt Krakow am See über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Freizeittreff am Krakower See"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.04.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Freizeittreff am Krakower See" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Krakow am See, den 28.04.2016
[Siegel: STADT KRAKOW AM SEE 1]
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 15.12.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 09.01.2016 erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörde am 23.02.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben des Amtes Krakow am See vom 15.04.2016 mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 14.03.2016 bis zum 15.04.2016 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 05.03.2016 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.
5. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.
6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Krakow am See, den 28.04.2016
[Siegel: STADT KRAKOW AM SEE 1 Siegel]
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 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 07.05.2016 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 § 215 Abs. 2) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.05.2016 in Kraft getreten.

Krakow am See, den 09.05.2016
[Siegel: STADT KRAKOW AM SEE 1 Siegel]
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

10. Februar 2016 [Unterschrift]

Die Verfahrensvermerke wurden am 27.04.2016 ergänzt.

Stadt Krakow am See

Bebauungsplan Nr. 8 "Freizeittreff am Krakower See" 1. Änderung