

Bebauungsplan Nr.14 "Erholungsgebiet Windfang"

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. 496) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58). Grundlage für die Erstellung der Planzeichnung ist der Vermessungsplan des Vermessungsbüro Wagner und Weinke vom Oktober 2003 sowie der Plan der Bestandsaufnahme durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Walk von 1991.

Höhenangaben gemessen vom Vermessungsbüro Wagner und Weinke im Februar 2005.
Ortliches System: ±0,00 = Wasserspiegel des Krakower Sees

Bereich 3
Sondergebiet
Bootschuppen
GR 250qm
I
FH.: 5 m
TF.: 1,3; 2,5-2,6; 2,8-2,10; 2,14; 4,2
GF.: entfällt

Bereich 2
Sondergebiet
Ferienhäuser
II
GRZ 0,3
FH.: 11 m
TF.: 1,1; 2,5; 2,6; 2,8; 2,9; 2,11; 3,1; 4,1
GF.: 1.-4.

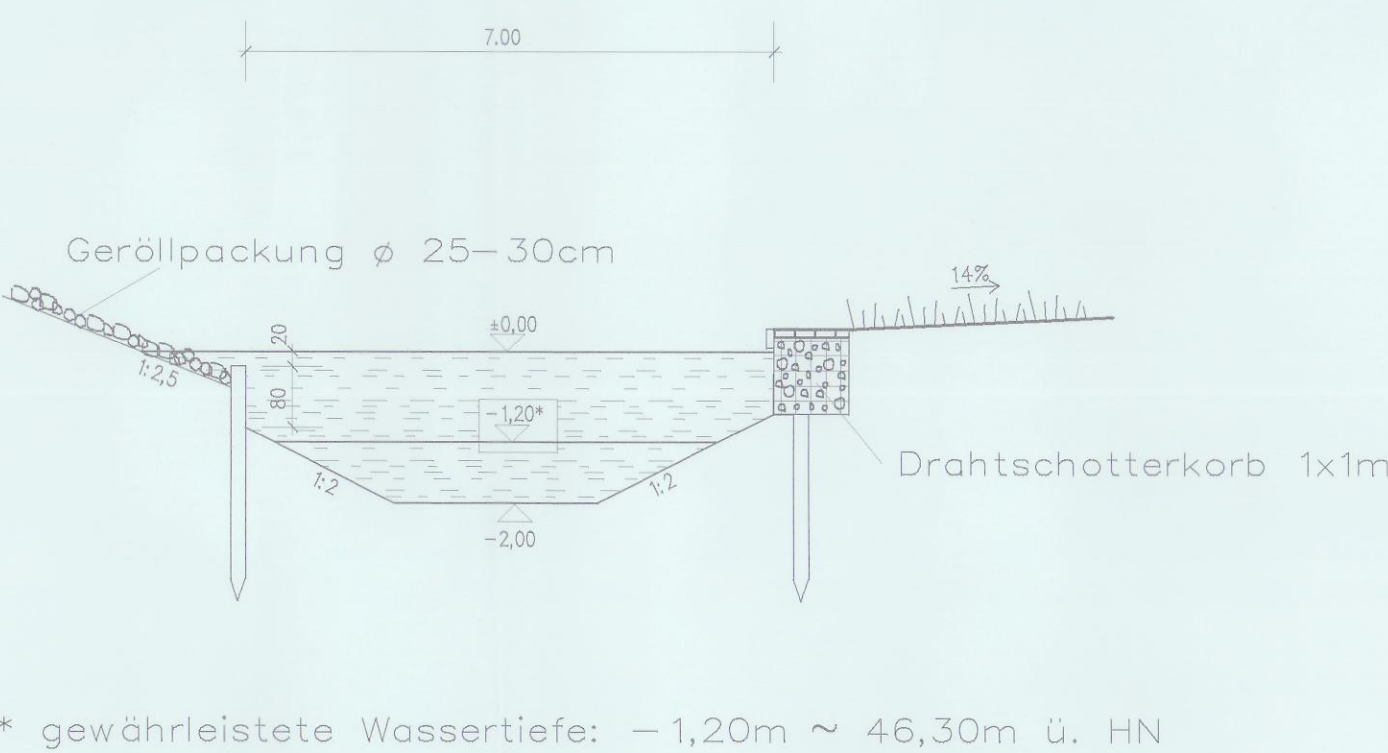
Bereich 4
Sondergebiet
Wochenendhäuser
GRZ 0,2
GR 90 qm je Grundstück
I
TF.: 1,2; 2,7-2,10; 3
GF.: 2.-4.

Bereich 1
Sondergebiet
Wochenendhäuser
GRZ 0,2
GR 70 qm je Grundstück
I
TF.: 1,2; 2,7-2,10; 3
GF.: 2.-4.

Krakower See
Gemarkung : Krakow am See
Flur 2

B-Plan-Fläche 48.230m²

Schnitt A-A prinzipielle Darstellung M 1 : 100



Übersichtsplan M 1 : 50.000

Darstellung auf der Grundlage der topographischen Karte 1 : 50.000 mit Erläuterungen des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.04.2001



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen:

	Sondergebiet Ferienhäuser	GRZ 0,3 GR 70 qm je Grundstück I oder II FH.: 10m TF.: 1; 2 GF.: 1
	Baugebiet	Grundflächenzahl max. zulässige Grundfläche für die Topflur Zahl der Vollgeschosse max. Firsthöhe Text: Festsetzungen Gestalt: Festsetzungen
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsflächen	private Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen hier: Fußgängerbereich
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	hier: Fußgängerbereich
	Grünflächen	private Grünflächen öffentliche Grünflächen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	

	Wasserflächen
	Flächen für Wald
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: z. B. von Baugebieten bzw. Baugebietsteilflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
	Naturdenkmal
	Landschaftsschutzgebiet

	Darstellungen ohne Normcharakter
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Vorhandene Bebauung
	zu beseitigende Bauliche Anlagen
	engrenzende Bebauungsplanung
	Höhenangaben nach örtlichem System
	RKS = Raumkennzeichnung
	RS = Raumordnung
	Baugrundgutachten vom 07.02.2005
	erstatt durch GSD-Praktik. Schrein. GbB und geotechn. und Baugrund. Büro Riemann
	Grenze des 7 m-Uferstreifens nach § 81 Landeswassergesetz M-V
	Strömleitung, oberirdisch
	Gastleitung, unterirdisch
	Tiefenleitung, unterirdisch
	Rodung von Bäumen (unvollständige Darstellung)

Gestalterische Festsetzungen (GF)

- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend LBOu M-V § 86 Abs. 1 und 4
- Dachneigung.**
Im Bereich 2 ist eine Dachneigung zwischen 35 und 48° vorgeschrieben.
Gänge, Corridors und Nebeneingänge von Vorbauten wie Erker, Balkone, Frontgiebel und Hausangänge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Dachlängsneigung.**
In den Bereichen 1; 2 und 4 sind für Dächer über 20° Dachneigung ausschließlich Dachziegel, Fiberschwänze und Betondachsteine in gedeckten Farben zulässig.
Glatte und hochglänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.
- Fassaden.**
In den Bereichen 1; 2 und 4 sind zur äußeren Gestaltung der Fassaden ausschließlich Holz, Sichtmauerwerk und Putz zulässig.
- Einfriedigungen.**
In den Bereichen 1; 2 und 4 sind für Einfriedigungen der Grundstücke bzw. der Vorgärten Holzlattenzäune, Hecken und Rankgelüste sowie Mauern und Pfeiler kombiniert mit Eisengittern zulässig. Zäune und Mauern dürfen eine Höhe von 1,50m, Hecken und Rankgelüste eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.
Bezugspunkt für Ermittlung der Höhe ist die durchschnittliche Höhenlage des tiefer liegenden Grundstücks.

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet Ferienhäuser**
Es wird ein Ferienhausgebiet entsprechend § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
– Ferienhäuser und Ferienwohnungen
– Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
– Räume für touristische Dienstleistungen
– Wohnungen bzw. Wohnhäuser für Betriebsleiter und Betriebsinhaber
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 10 Abs. 3 BauNVO)
 - Sondergebiet Bootschuppen**
Es wird ein Bootschauppengebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.
Zulässig ist ein Bootschauppen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Der unmittelbare Uferbereich besteht aus einem Erle- und Schilfbestand. Dieser Bereich ist als Biotop gesetzlich geschützt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung führen könnten, sind unzulässig.
Der Zugang zum See, zu Stegen und Booten bleibt im bisherigen Umfang gestattet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Innerhalb des am Krakower Sees gekennzeichneten Uferbereichs nach § 81 Landeswassergesetz M-V (7-m-Ufer-Streifen) dürfen keine Bäume und Sträucher nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die südwestlich des auf dem Flurstück 11/2 befindlichen Naturdenkmals Elche stehende Birke wird zur Freistellung des Naturdenkmals gerodet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Der vorhandene Betonbunker wird zum Winterquartier für Fledermausarten dauerhaft hergerichtet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die unter 2.3 und 2.4. beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen in Bereich 2 und 3 zugeordnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Für den möglichen Eingriff im Bereich 2 und 3 verbietet in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Anrechnung von TF 2.4 ein Defizit von Ausgleichsmaßnahmen. Innerhalb des Plangebiets ist ein sinnvoller Ausgleich nicht möglich.
Auf Grundlage eines abstrakten Vertrags kann die Ersatzmaßnahme die Pflanzung von 1.000 m² Gehölz- und Heckenflächen am Waldrand des Mäkelberges im Rahmen des Landschaftspflegeplans Mäkelberg/Rathmannsmoor durch.
Dazu wird eine Kostenersatzungsregelung auf Grundlage der Kostenersatzungs-satzung getroffen. (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Für den möglichen Eingriff im Bereich 1 und 4 verbietet in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Defizit von Ausgleichsmaßnahmen. Innerhalb des Plangebiets ist ein sinnvoller Ausgleich nicht möglich.
Die Stadt Krakow am See führt dafür als Ersatzmaßnahme die Pflanzung von 1.000 m² Gehölz- und Heckenflächen am Waldrand des Mäkelberges im Rahmen des Landschaftspflegeplans Mäkelberg/Rathmannsmoor durch.
Dazu wird eine Kostenersatzungsregelung auf Grundlage der Kostenersatzungs-satzung getroffen. (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Die neuen Erschließungswege sind mit wassergebundener Decke oder mit Rasengitterplatten auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Die neuen Steilplätze sind mit Rasengitterplatten zu stabilisieren. In den Freiräumen ist Rasen einzulassen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnissfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Niederschlagswasser der Dachflächen im Bereich 2 wird vorrangig gesammelt und dem Kanal an seinem Ende zugeführt. Damit wird eine Wasserbewegung initiiert und stehendes Wasser vermieden.
 - entfällt
 - Das Umfeld des Naturdenkmals ist im Radius von 12 m um die Stammachse von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten. Die vorhandene Grasnarbe ist zu erhalten. Der Einsatz von Düngern und anderen chemischen Stoffen ist auszuschließen. Während der Bauphase ist dieser Bereich durch einen Bauzaun zu sichern.
 - Die Gründung des Bootschauppens hat auf einzelnen Hülsefundamenten zu erfolgen. Bei den notwendigen Bauarbeiten ist der Wurzelbereich der benachbarten Bäume so gering wie möglich zu beanspruchen.
Eine vollständige Versiegelung des Fußbodens im Bereich des Bootschauppens ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die gekennzeichnete private Grünfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, der Wurzelbereich dieser Grünfläche ist zu erhalten.
Der Waldstandortbereich (30m) ist von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreien Anlagen nach Landesbauordnung) freizuhalten. Die Pflicht zur Einhaltung des Waldstandortes gilt nicht für bauliche Anlagen nach § 4 Waldzustandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern und nicht für den ausgewiesenen Bootschauppen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 20 Abs. 1a WdG)
 - Hochwasserschutz.**
Es wird empfohlen, die Fußbodenoberkanten aller Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf die Höhe 48,34 m ü. NN oder höher zu legen.
 - Mäß der baulichen Nutzung.**
 - Bezugspunkt für die max. Firsthöhe von 11m ist der Wasserspiegel des Krakower Sees mit einer Höhe von 47,62 m ü. NN zum Zeitpunkt der Höhenfeststellung im Februar 2005.
 - Bezugspunkt für die max. Firsthöhe des Bootschauppens ist die durchschnittliche Höhe des angrenzenden Geländes.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.**
Es wird empfohlen, die Fußbodenoberkanten aller Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf die Höhe 48,34 m ü. NN oder höher zu legen.

Satzung

der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 14 "Erholungsgebiet Windfang"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBOu M-V) vom 6. Mai 1998, zuletzt geändert am 16.12.2003 (OVB. M-V Nr.2; S.30) wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung vom 29.11.2005 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsebene folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Erholungsgebiet Windfang" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Krakow am See, den 13.12. 2005

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 26.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 beschlossen. Die anschließende Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 06.11.2004 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 18.10.2004 über den Landkreis Güstrow benachrichtigt worden.
- Die Stadt Krakow am See hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer öffentlichen Versammlung am 10.11.2004 unterrichtet. Der Öffentlichkeit wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 26.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs.2 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 17.05.2005 bis zum 20.06.2005 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.05.2005 im "Krakower Seen-Kurier" ersichtlich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 15.08.2005 bis zum 29.08.2005 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.05.2005 im "Krakower Seen-Kurier" ersichtlich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am 26.07.2005 und am 29.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.11.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde gebilligt.

Krakow am See, den 13.12. 2005

Der Bürgermeister

- Der satzungsmäßige Bestand am 06.12. 2005 wird die richtig dargestellt beschneit. Hinsichtlich der legichlichen Darstellung der Grenzpunkte gli der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, die die nachstverpflichteten Flächens im Maßstab 1:4.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 06.12. 2005

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Krakow am See, den 13.12. 2005

Der Bürgermeister

- 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 06.12. 2005 im "Krakower Seen-Kurier" ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 215 Abs. 2) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Einspruchsansprüchen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.12. 2005 in Kraft getreten.

Krakow am See, den 13.12. 2005

Der Bürgermeister

Entwurf und Verfahrensbetreuung:

Ingenieur

16. November 2005

Stadt Krakow am See



Bebauungsplan Nr.14 "Erholungsgebiet Windfang" B 120