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 Ob.V.'s Wagner und Weinke vom Juni bis September 2000.

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.

Plangebietsfläche ca 146.045 qm

Übersichtsplan M 1 : 10.000

Kartengrundlage: Topographische Karte, Nr. 0506-211; M 1:10.000
Verwaltungsgrenzenermittlung © LVermA M-V Nr. A-29/2000

Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gewerbliche Bauflächen

Nutzungsschablone

Baufeld 1	
GE	
0,6	OK 81 m ü. HN
TF: 1; 2; 3	GF: 1

Baufeld — Baugebiet — Grundflächenzahl — Textliche Festsetzungen

OK = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
TH = Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Gestalterische Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Baugrenze

vorh. Wasserleitung

Landschaftsschutzgebiet

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

Straßenverkehrsflächen

Fahrbahn

Geh- und Radweg

Öffentliche Erschließung

F P 4,5 P
1,5 2,5 5,5 5,0
14,5

Erschließung innerhalb der Gewerbeflächen

1,25 5,5 1,25
8,0

Mulden-Rigolen-System

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Flächen für Versorgungsleitungen Zweckbestimmung Regenwasser

Wohngebäude

Nebengebäude

Wasserfläche

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenzen

z. B.: 47

Flurstücksbezeichnung

z. B.: • HN

HN – Höhe

Waldgrenze

Waldflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Begrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Satzung

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

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), 1998 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) und dem 2. Gesetz zur Änderung der KV M-V vom 22. Januar 1998 (GVOBl. S. 78) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 07.11.2000 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Möllen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen:

Krakow am See, den 07.11.2000 2001

i.V. Der Bürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. 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 und Lagerplätze 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

   TH = max. zulässige Traufhöhe der Gebäude und
   OK = max. zulässige Oberkante der Gebäude festgesetzt.
4. Schornsteine
   mit einer max. Höhe bis 86 m ü. HN sind von TF 3. ausgenommen.
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
   Die Stadt Krakow am See hat das Recht, die festgesetzten Flächen mit einem Leitungsrecht zum Bau der Kanalisation zu Gunsten der Stadt zu belasten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
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. Festsetzung zur Grünordnung

   I) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 15, § 35, Abs. 5 BauGB)

   7.1. Vollständige Versiegelungen (außer Bebauungsflächen und Zufahrtsstraße) werden nicht vorgenommen (§ 1a, Abs. 1 BauGB).
   7.2. Im Plangebiet soll vorzugsweise die Versickerung von Regenwasser erfolgen. Andernfalls ist dieses zum Regenrückhaltebecken abzuleiten.
   7.3. Vorhandene Gehölze sind mit Ausnahme der aus baulichen Gründen zu fällenden zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 vor Beschädigungen während der Baumaßnahme zu schützen.
   7.4. Die in dem B-Plan als geschützte Biotope gekennzeichneten Flächen sind in ihrer ökologischen Funktion zu sichern und von zusätzlichen Beeinträchtigungen auszunehmen.

   II) Anpflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB, Ausgleichsmaßnahme)

   7.5. Beidseitig der zentralen Zufahrtsstraße sind 12 einheimische und standortgerechte Linden (Sommer-, Winter-Linde, 3 x v., Stammumfang 16–18 cm, in Straßenbaumqualität) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   7.6. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind einheimische und standortgerechte Einzelbäume oder Baumgruppen (3 x v., Stammumfang 16–18 cm, Baumschulqualität) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die durch das Kronendach überschirmte Fläche der Baumpflanzungen hat nach Abschluß der Pflanzungen und Erhaltungspflege mindestens 4% der gewerblichen Baufläche zu betragen.

   III) Anpflanzung von Sträuchern innerhalb der Bauflächen
   (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB, Ausgleichsmaßnahme)

   7.7. Innerhalb der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind Strauchpflanzungen mit einheimischen und Ziergehölzen auf einer Gesamtfläche von mindestens 5% der Fläche vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die standortgerechten Gehölze sind in Baumschulqualität anzupflanzen. In der Pflanzliste 2 ist eine Artauswahl zusammengestellt.

   IV) Anpflanzung von standortgyisschen Hecken im Plangebiet
   (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB, Ausgleichsmaßnahme)

   7.8. Auf der Böschung am Westrand des Baufeldes 1 ist auf einer Länge von mindestens 107 m eine zweireihige, freiwachsende und geschlossene Hecke im Pflanzverband von 1,50m x 1,50m aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 in mindestens 2 x verpflanzter Baumschulqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   In diese Hecke werden Stieleichen, 3 x v., Stammumfang 14 – 16 cm im Abstand von ca. 10 m integriert.
   7.9 Die oberen Böschungsbereiche des Regenrückhaltebeckens sind mit einheimischen standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 4 heckenartig im Pflanzverband von ca. 1,50 x 1,50 m anzupflanzen und naturnah zu gestalten.

   V) Verbesserung des ökologischen Zustandes aufgelassener Wesen
   (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB, Ausgleichsmaßnahme)

   7.10.a Zum Erhalt der Artenvielfalt und des Offenlandcharakters ist eine einschürige herbstliche Pflegemahd und Biomassenentnahme der aufgelassenen ruderalen Wesen westlich des Bebauungsgebietes in jährlichem Turnus sicherzustellen. Die Düngung und der Herbizideinsatz ist unzulässig, Indikationen zum Erhalt des Schutzzieles der Fläche sind vom Verbot ausgenommen.

   7.10.b Erhalt der Geländeserke mit Hochstauden und einigen abgestorbenen Holunderbüschen; Mähverbelten sowie die Düngung und der Herbizideinsatz ist unzulässig, Indikationen zum Erhalt des Schutzzieles der Fläche sind vom Verbot ausgenommen.

   VI) Stabilisierung und Verbesserung des ökologischen Zustandes von Kleingewässern und Trockenrasen
   (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB, Ausgleichsmaßnahme)

   7.11. Durch Rückbau bzw. Umgestaltung von Entwässerungssystemen, die Verringerung von Stoffeinträgen aus Nutzflächen und der Renaturierung der gestörten Flachwasser- und Uferzonen ist der ökologische Zustand der Kleingewässer am West- und Südwestrand des Plangebietes zu stabilisieren und naturraumtypischen Verhältnissen anzunähern. Die spezifischen Parameter sind im Rahmen einer technischen Planung zu ermitteln, die auch eine Verbesserung des ökologischen Zustandes der Uferbereiche integriert.
   7.12. Für die Trockenrasenflächen am West- und Südwestrand des Plangebietes ist ein Pflege- und Schutzregime zu erarbeiten und umzusetzen (Sicherung gegen mechanische Zerstörung, Biotoppflege, Biomassenentnahme).
8. Voraussetzung für die Neubebauung ist die Sanierung der ermittelten Altlasten

Pflanzliste 1: Einheimische Einzelbäume/Baumgruppen innerhalb der Bauflächen

Bäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domesticus	Kulturapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Pinus silvestris	Waldkiefer
Prunus domestica	Kulturpflaume
Pyrus communis	Kulturbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Strauchpflanzung innerhalb der gewerblichen Bauflächen (Auswahl)

einheimische Sträucher:	
Cornus spec.	Kornelkirsche, Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus spec.	Weißdornarten
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Rosa spec.	Wildrosen (Hundsrose, Sherrard-, Heckenrose etc.)
Rubus spec.	Himbeere
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Ziersträucher:	
Amelanchier-Arten und Sorten	Felsenbirne
Berberis-Arten und Sorten	Berberitze
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Hamamelis-Arten und Sorten	Zaubernuß
Juniperus-Arten und Sorten	Wacholder
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Chamaecyparus-Arten und Sorten	Scheinzypresse
Philadelphus-Arten und Sorten	Pfeifenstrauch
Pinus-Arten und Sorten	Strauchkiefer
Rosa-Arten und Sorten	Zierrosen
Spiraea-Arten und Sorten	Spierstrauch-Hybriden
Symphoricarpus albus	Schneebeere
Weigelia-Arten und Sorten	Weigelie
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzliste 3: Hecke am Böschungsrand

Sträucher:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdornarten
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rubus ideaus	Himbeere

Pflanzliste 4: Hecke am Regenrückhaltebecken

Sträucher:	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Gestalterische Festsetzungen (GF)

1. 20% der Fassadenflächen an den der Dorfstraße zugewandten Fassaden der Baufelder 3; 4 und 5 sind mit Hilfe von Rankgerüsten zu begrünen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 28.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist "Krakower Seen-Kurier" am 06.05.2000 erfolgt.

   Krakow am See, den 08.05.2000 — i.V. Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 11.04. und 14.04.2000 über den Landkreis Güstrow beteiligt worden.

   Krakow am See, den 08.05.2000 — i.V. Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 13.04.2000 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt worden.

   Krakow am See, den 08.05.2000 — i.V. Der Bürgermeister

4. Die Stadvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 30.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 zugestimmt und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs. 2 beschlossen.

   Krakow am See, d. 02.11.2000 — i.V. Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 13.11.2000 bis zum 12.12.2000 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 04.11.2000 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Krakow am See, d. 20.12.2000 — i.V. Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 20.12.2000 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 sowie 1: 2000 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Güstrow, den 20.12.2000 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Gunnar Weinke

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange am 19.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Krakow am See, d. 20.12.2000 — i.V. Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 12 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.12.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde gebilligt.

   Krakow am See, d. 20.12.2000 — i.V. Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.11.2000 Az.: 610-5 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Krakow am See, d. 21.03.2000 2001 — i.V. Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... 2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... 2000, Az.: ..... bestätigt. 21.03.2001

    Krakow am See, d. 21.03.2000 2001 — i.V. Der Bürgermeister

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

    Krakow am See, d. 21.03.2000 2001 — i.V. Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 21.03.2000 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 21.03.2000 in Kraft getreten.

    Krakow am See, d. 21.03.2000 2001 — i.V. Der Bürgermeister

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 03 84 57/5 14 44
20. Dezember 2000

Stadt Krakow am See

Bebauungsplan Nr. 12
"Gewerbegebiet Möllen"

B 118