

Satzung der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr.25 "Blechern Krug – West"

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. 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).

Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1988, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Tage nach Zugang der Anzeige.



Erstellt auf der Grundlage der amtlichen Flurkarten der Gemarkung Krakow am See, Flur 13 Gemarkung Charlottenthal, Flur 2 Herausgeber Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungamt, Vervielfältigungsgenehmigung vom 29.06.2004

Gemarkung Krakow am See
Flur 13
Gemarkung Charlottenthal
Flur 2

B-Plan-Fläche 7.411 m²

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

MI Mischgebiet

MI w Mischgebiet, Baugebietsteilfläche Wohnen

Nutzungsachablone

Baugebiet bzw. Baugebietsteilfläche

Grundflächenzahl

Textl. Festsetzungen

Zahl der Vollgeschosse

FH=Ersthöhe baulicher Anlagen ab Höchstmaß

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

private Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Einkehrbereich

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Leitung unterirdisch hier: Niederdruckleitung Gas Trinkwasserleitung PE-HD Schmutzwasserleitung 200 Stz

Grünflächen

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

Baufeld 2

MI

GRZ 0,5

TF: 1,1; 1,2

II

FH=57,5m ü. HN

● Anpflanzung von Bäumen

● Erhaltung von Bäumen

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

□ Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z. B. von Baugebieten bzw. Baugebietsteilflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes hier: Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Ersthöhe

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

□ Darstellung ohne Normcharakter

z. B. □ Flurlücksbezeichnung

□ Flurlücksgrenze

□ Flur- bzw. Gemarkungsgrenze

□ Nachrichtliche Übernahme

□ Vorhandene Bebauung

□ Stromleitung, oberirdisch

□ vorhandener Weg

□ Immissionspunkte nach Schallschutzgutachten

□ Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundmaßstabes des Landes M-V

□ Grenze des 100-m Gewässerschutzstreifens nach § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V

Satzung

der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 25 "Blechern Krug-West"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 486, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.12.2002 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Blechern Krug-West" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Krakow am See, den 4.3.2004



Der Bürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

1.2. Entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürgebäude
- Einzelhandelsbetriebe ohne innerstadtrelevante Sortimente im Hauptsortiment
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3. Entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

1.4. Im Mischgebiet wird eine Baugebietsteilfläche Wohnen festgesetzt.

Dort sind nur zulässig:

- Wohngebäude
- Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnissfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB)

3. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1. Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltungen nicht an den Außenwänden in Richtung Bundesstraße, d. h. an der lärmzugewandten Seite anzuordnen.

3.2. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile so ausgebildet werden, daß die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für ein resultierendes Schalldämmmaß

- von mindestens 40 dB im Lärmpegelbereich IV,
- von mindestens 35 dB im Lärmpegelbereich III und
- von mindestens 30 dB im Lärmpegelbereich II und I

eingehalten werden. Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten müssen zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

4. Festsetzungen zur Grünordnung

4.1. Anpflanzung einer standorttypischen Hecke im Plangebiet. An den Rändern des Plangebietes ist auf einer Länge von mindestens 90m und einer Breite von 4m eine dreifache, freiwachsende und schallschirmende Hecke im Pflanzenverband 1,50m x 1,50m aus standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 Arten der Pflanzliste 1 zu benutzen und in etwa gleichen Anteilen zu mischen. Sträucher o.B., TR 80-100. In diese Hecke werden 18 Bäume der Pflanzliste 2, 3 x v. v., Stormumfang 16-18cm im Abstand von mind. 5m gepflanzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2. Am Nordrand des Plangebietes sind insgesamt 6 Stück großkronige heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. (sh. Pflanzliste 2)

4.3. Fassaden und Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5m betragen, sind mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen. (sh. Pflanzliste 3; 2 x v. v., mit Topfbalzen)

4.4. Flächen zum Erhalt der Baumgruppe Auf der dargestellten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist zum Schutz der vorhandenen Baumgruppe die Wiese auf Dauer zu erhalten. Eine weitergehende gärtnerische Nutzung sowie jegliche Bebauung, Aufschüttung und/oder Abgrabung ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

4.5. Die nicht bebauten Baufläche ist mit Rasen oder Strauchpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

4.6. Die PKW-Stellplätze sind mit Rasengitterplatten zu stabilisieren, in den Freiräumen ist Rasen einzusäen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

4.7. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes der Bebauung werden den Grundstücken nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet. Sie umfassen die in TF 4.1 bis 4.3 beschriebenen Maßnahmen. (§ 9 Abs.1a BauGB)

Pflanzliste 1: Hecke

Sträucher:	Laubbäume:	Feldgehölze:
Cornus mas	Kornelkirsche	Acer campestre
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Acer platanoides
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn	Acer pseudoplatanus
Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdornarten	Betula pendula
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Carpinus betulus
Prunus spinosa	Schlehe	Pinus sylvestris
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Quercus petraea
Rosa canina	Hundrose	Quercus robur
Rosa corymbifera	Heckenrose	Sorbus aucuparia
Rubus idaeus	Himbeere	Taxus baccata
Cornus sanguinea	Roter Harttriegel	Tilia cordata
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Tilia platyphyllos

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen

(halbschattig-schattig)
Aristolochia spec.
Clematis spec.
Clematis vitalba
Humulus lupulus
Parthenocissus spec.
Passiflora spec.
Rosa spec.
Pfeifenwinde
Waldrebe-Hybrid
Gemeine Waldrebe
Hopfen
Zaunreben hybrid
Kletterrosen in Sorten

5. Höhenangaben

In der Planzeichnung sind die HN-Höhen ausgewiesen.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v.m. §§ 16, 18 BauNVO)

Hinweise (H)

- Die Verlegung der Elektrotrasse hat bei Notwendigkeit auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erfolgen.
- Nahe der Gehwegkante befindet sich ein Lagefestpunkt des Landesvermessungsamtes Schwerin. Sollte dieser Lagefestpunkt durch Baumaßnahmen gefährdet sein, so ist das Landesvermessungsamt zu informieren.

Übersichtsplan M 1:50.000

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



Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 30.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 10.04.2004 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 24.4.2004 über den Landkreis Güstrow benachrichtigt worden.
- Von einer frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde abgesehen, da der Eigentümer des Plangebietes am Verfahren beteiligt ist und sich das Vorhaben nur unwesentlich auf die Nachbargebiete auswirkt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 27.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs.2 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 17.05.2004 bis zum 18.06.2004 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Befragen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.05.2004 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Änderungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am 28.7.2004 geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan Nr. 25 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.7.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 wurde gebilligt.

Krakow am See, den 4.3.2004



Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 29.06.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der iageglichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 4.3.2004



Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes

9. Die Übernahmeverpflichtung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.2004 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

10. Die Höhenbestimmungen wurden durch satzungsernender Beschluß der Stadtvertretung vom 27.7.2004 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.04.2004, Az. bestätigt.

Krakow am See, den 20.04.2004

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

Krakow am See, den 4.3.2004



Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie des Stills, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 4.3.2004 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 4.3.2004 in Kraft getreten.

Krakow am See, den 4.3.2004



Der Bürgermeister

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

September 2004

Stadt Krakow am See



Bebauungsplan Nr.25 "Blechern Krug – West"

Entwurf *glat* B 126