

# Satzung der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 30 "Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng"

## Satzung

der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 30  
"Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18. April 2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Krakow am See, den 02.03.2008

Der Bürgermeister

## Text (Teil B)

### Textliche Festsetzungen (TF)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- Es werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, als Ferienhausgebiete entsprechend § 10 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt.
- Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet Multifunktionsgebäude" entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dort:
  - ein Sport- und Veranstaltungssaal
  - eine Kantine und ein Restaurant
  - Umkleieräume und sanitäre Einrichtungen
  - Abstellräume für Gartenmöbel und technische Geräte
  - Ferienwohnungen
  - 1 Betriebswohnung und mehrere Praktikantenzimmer
- Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Empfangsgebäude" entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dort:
  - Räume für Verwaltung und Gästebetreuung
  - Imbiss/Kiosk
  - Sanitäre Einrichtungen
  - Werbetafeln an der Fassade
- Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Waschhaus" entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dort:
  - ein Raum für Waschmaschinen und Trockner
  - Umkleieräume und sanitäre Einrichtungen

#### 2. Überbaubare Grundstücksflächen

- Auf den Bauflächen sind außerhalb der Baugrenzen folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig:
  - vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn die mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50m vor diese Außenwand treten,
  - Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10m<sup>3</sup> nicht übersteigt
  - Einfriedungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2m (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Waldabstandsverordnung M-V)
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, insbesondere befestigte und unbefestigte, überdachte und nicht überdachte Terrassen dürfen nur auf den orange gekennzeichneten Flächen "Sondergebiet Ferienhäuser" errichtet werden. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächezahl von 1,0 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

- Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltungen nicht an den Außenwänden in Richtung Landesstraße L 204, d. h. an der lärmzugewandten Seite anzuordnen.
- 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,
  - mindestens 35 dB im Lärmpegelbereich III und
  - eingehalten werden.
 Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten müssen zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

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

- Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB)
- Auf der gekennzeichneten Fläche befindet sich ein Trockenrasen, welcher als geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V mit der lfd. Nr. 22888 registriert ist. Hier sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Fläche führen können, unzulässig. Insbesondere sind jegliche Düngung oder andere Nährstoffeinträge zu unterlassen. Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 LNatG M-V)
- Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine 17m breite Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung als Sichtschutz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus den folgenden Pflanzlisten sind 6 Straucharten und 4 Baumarten auszuwählen. Für die Strauchpflanzungen wird ein Pflanzverband von 2 x 2m vorgegeben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
 

Pflanzliste 1: Sträucher	Pflanzliste 2: Einheimische Bäume
80-100cm hoch, 3-triebige	Stammumfang 10/12cm
Corylus avellana	Acer campestre
Crataegus laevigata	Betula pendula
Crataegus monogyna	Corpinus betulus
Euonymus europaeus	Populus tremula
Forsythia x intermedia	Prunus avium
Prunus spinosa	Sorbus aucuparia
Rosa canina	Sorbus torminalis
Rosa corymbifera	Eläbere
Sambucus nigra	
Syringa vulgaris	

- Die Bewirtschaftung der Waldflächen hat in Abstimmung mit dem Forstamt Sandhof und der Stadt Krakow am See zu erfolgen. Eine Gehölznahme zur Waldbewirtschaftung hat nur in sehr geringem Umfang zu erfolgen, Kahlschlag ist auch für Teilflächen des Waldes unzulässig. Der Unterholzanteil der Waldflächen ist insbesondere auch als Sicht- und Immissionschutz zur Landesstraße 204 zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- entfällt
- Der vorhandene Bau der Roten Waldameise wird durch einen umlaufenden Maschen- drahtzaun mit ca. 1m Höhe geschützt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zur Beleuchtung der Wege und Verkehrsflächen werden im gesamten Plangebiet ausschließlich Pollerleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 1,20m über Gelände eingesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb des Plangebiets werden außerhalb der Bauflächen nur 430 qm als Wegflächen versiegelt. Die übrigen Wege, insbesondere der Weg westlich des Waldes außerhalb der vorhandenen, im B-Plan festgesetzten Zufahrt zur Ferienanlage, werden in ihrem natürlichen Zustand erhalten.
- Zum Ausgleich der durch diesen B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf der Halbinsel am Möllner See 33 Bäume der folgenden Arten gepflanzt und dauerhaft erhalten:
 

Pflanzliste 3: Einheimische Bäume
Hochstamm, STU 16/18
Quercus petraea
Quercus robur
Betula pendula
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Sand-Birke

 Die Eichen sind durch geeignete Maßnahmen vor dem Eichensplintkäfer zu schützen. Hinweis: Bei Abbruch- und Bauarbeiten vorgefundene Nest-, Brut- und Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter Tiere (wie z. B. Fledermäuse, Sing- und Greifvögel, Eulen, Hornissen, Wildbienen) dürfen nicht vernichtet werden. Die Feststellung geschützter Tiere oder deren Entwicklungsformen und Lebensstätten im Baugebiet und seinem unmittelbaren Wirkungsfeld ist der Unteren Naturschutzbehörde umgehend zur Kenntnis zu geben. Die Arbeiten sind bis zur Festlegung von Artenschutzmaßnahmen einzustellen und erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde fortzuführen.

### Gestalterische Festsetzungen (GF)

- Firsthöhe: Es wird die maximal zulässige Firsthöhe 13m festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere gewachsene Geländeoberfläche, unmittelbar am Gebäude. (§ 86 Abs. 1 und 3 LBauO)

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 24.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 05.05.2007 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 31.07.2007 als Bestandteil der öffentlichen Stadtvertreterversammlung durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 29.07.2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs.2 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 18.08.2008 bis zum 19.09.2008 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.08.2008 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am 28.10.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 30 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 wurde gebilligt.
 

Krakow am See, den 02.03.2008

Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 10.08.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeteilt werden.
 

Güstrow, den 10.09.2008

Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 

Krakow am See, den 02.03.2008

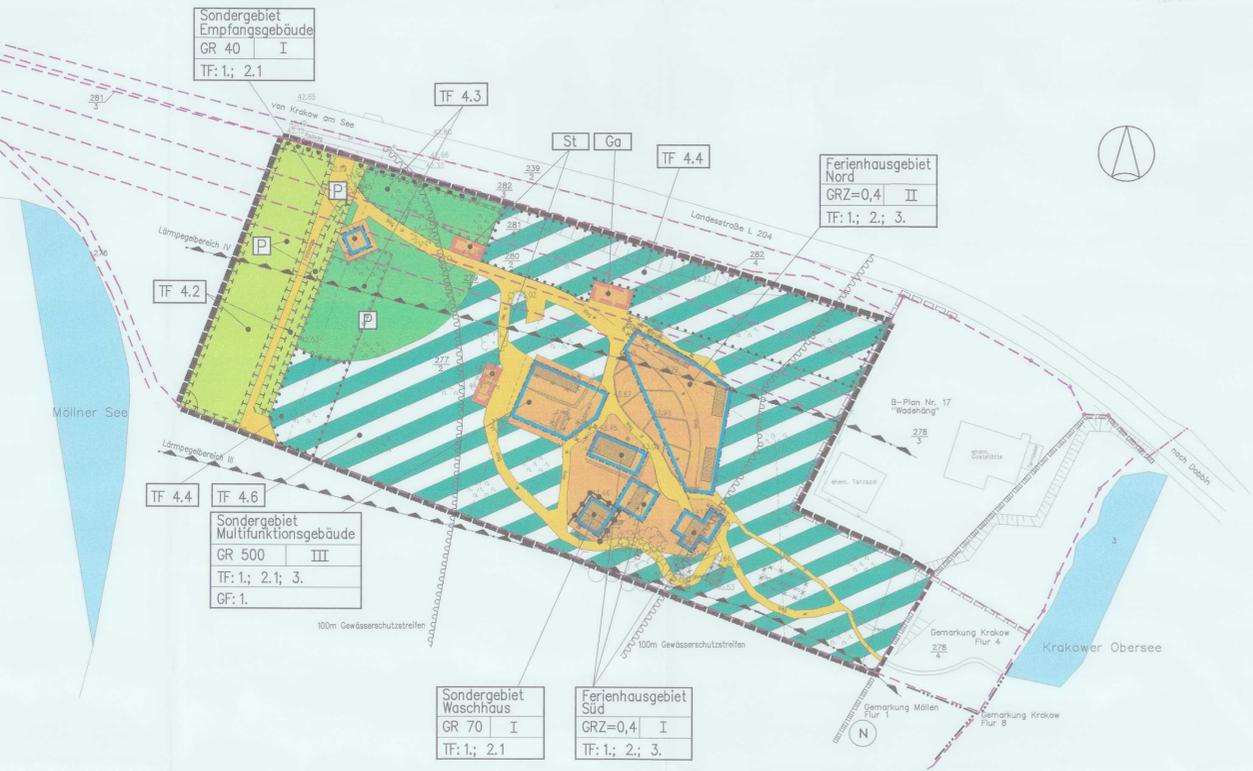
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.03.2008 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf 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 Schadensansprüchen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.03.2008 in Kraft getreten.
 

Krakow am See, den 16.03.2008

Der Bürgermeister

## Planzeichnung (Teil A) M 1:1000

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).  
Erstellt auf der Grundlage des Vermessungsplanes des Vermessungsbüro Voigt von 2007.



Gemarkung Krakow am See, Flur 4  
B-Plan-Fläche 18.908 m<sup>2</sup>

## Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

	Sondergebiet Ferienhäuser		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Nutzungsschablone		Naturschutzgebiet
	Baugebiet		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Grundflächenzahl/Zahl der Vollgeschosse		St: Stellplätze Ga: Garagen
	Textliche Festsetzungen		Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
	Baugrenze		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Straßenverkehrsflächen		Darstellungen ohne Normcharakter
	private Straße		Flurstücksbezeichnung
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Flurstücksgrenze
	Grünflächen		Flurgrenze
	private Grünflächen		vorhandene Höhen
	Parkanlage		Nachrichtliche Übernahme
	Wasserflächen		zu beseitigende bauliche Anlagen
	Flächen für Wald		angrenzende Bebauungsplanungen
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		vorhandene Bebauung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Zweckbestimmungen der Grünanlagen		Waldgebiet
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		Grenze des 100m-Gewässerschutzstreifens (§ 19 LNatG M-V)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		

## Übersichtsplan

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



## Stadt Krakow am See



## Bebauungsplan Nr. 30 "Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng"

B 129

Dipl.-Ing. Wolfgang Geisert  
Kirchenstraße 11  
18292 Krakow am See  
Tel. 038 457/51 444

17. Oktober 2008