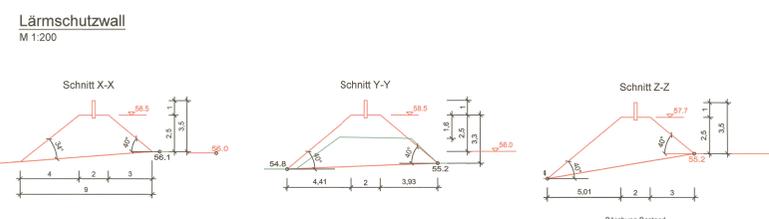


# Satzung der Stadt Krakow am See über den B-Plan Nr. 43 "Wohngebiet Alter Sportplatz" der Stadt Krakow am See M 1:1000

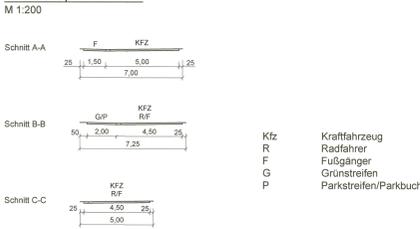
Gemarkung Krakow am See  
Flur 6  
Plangebietgröße: 35.770 m<sup>2</sup>

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzonenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).  
Erstellt auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes vom 12.05.2016 von Ingenieurbüro Gontec Holger Scharnweber aus 18 292 Krakow am See.



## Straßenquerschnitte



### Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	vorhandene Bebauung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes
	Weidezaun
	Höhenbestand nach HN 76
	Längsfälle der Straße
	Rammkennzeichnung von Baugrundlabor Dipl.-Ing. Busse + Partner GbR vom 14.07.2016
	30 m Waldabstand

## Planzeichenerklärung

### Normative Festsetzungen

	Reines/Allgemeines Wohngebiet		Wasseroberfläche
	Nutzungsschablone		Anpflanzung von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen		Geholzrodung
	Geholzrodung		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Biotop GUE 22 849
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Biotop GUE 22 849		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereiche
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereiche		Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, hier von Reines/Allgemeines Wohngebiet
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, hier von Reines/Allgemeines Wohngebiet		

	Baufeld
	WA Allgemeines Wohngebiet
	WR Reines Wohngebiet
	max. Zahl der Vollgeschosse
	max. zulässige Größe der Grundflächenzahl
	max. Dachneigung
	Oberkante als Höchstmaß bei Flachdächern
	Firsthöhe als Höchstmaß
	Textliche Festsetzungen
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Grünfläche
	Landschaftsrasen nach TF 4.8
	Sukzessionsflächen nach TF 4.9 und 4.10
	Spielplatz

## Text (Teil B)

### Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
    - Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
      - Zulässig sind:
        - Wohngebäude,
        - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
      - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
        - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - unzulässig sind:
        - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
    - Zulässig sind:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
    - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen
    - Unzulässig sind:
      - Schank- und Speisewirtschaften,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)
- Unzulässigkeit von Windkraftanlagen**

Windkraftanlagen, auch Kleinwindkraftanlagen, sind im reinen und allgemeinen Wohngebiet unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

Es sind max. 1 oder 2 Vollgeschosse zulässig. Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Höchstmaße für die Firsthöhe und die Oberkante der baulichen Anlagen bei Flachdächern, bezogen auf die mittlere vorhandene Geländeoberfläche vor der jeweiligen Außenwand. Bei Geländemodellierungen im Auftrag der Stadt Krakow am See gilt die danach hergestellte Geländeoberfläche als vorhandene Geländeoberfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- Immissionsschutz**

Ein Lärmzuschirm mit einer Höhe der Schirmoberkante von 3,50 m über dem Höhenniveau der angrenzenden Parzellen, der vor den an der nordwestlichen und westlichen Außenseite des B-Plangebietes liegenden Parzellen liegt, wird festgeschrieben.

Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufzuweisen. Die DIN 4109 kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin ([www.beuth.de](http://www.beuth.de)) bezogen werden oder im Amt Krakow am See, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

- Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, erlaubnisfrei versickert werden.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG)
- Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Artenschutz**

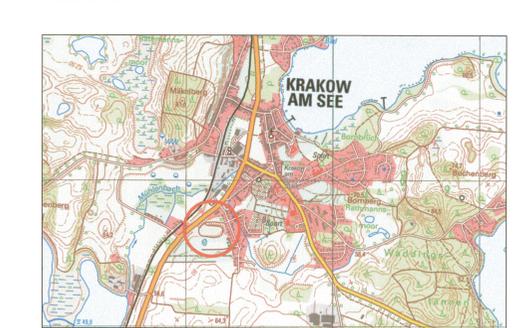
Zur Vermeidung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln sind sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den geplanten Bauarbeiten auf den Zeitraum vom 01. September bis 01. März zu beschränken. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen werden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten vor dem wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung sind der zuständigen Behörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

### Eingriff-Ausgleich nach BauGB § 9 Nr. 20 und 25

- Einzelgehölze auf Bauflächen**

Für bodenversiegelnde Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 qm überbaute Fläche ein Baum (3xv, StU 14-16 cm) in der Artenauswahl Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre) oder Rotornelke (Crataegus laevigata) auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ kann auch je angefangene 50 qm überbaute Fläche ein Obstgehölz (Hochstamm, StU 10 - 12 cm) gepflanzt werden.

## Übersichtsplan



## 4.5 Einzelgehölze in öffentlichen Raum

- Pflanzung von 36 Einzelgehölzen in Reihe oder in Gruppen gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen in der Artenauswahl und Qualität wie TF 4.4.
- 8 Bäume dieser Maßnahme werden in Pflanzstein im Zusammenhang mit dem Straßenbau gepflanzt.
- 4.6 **Lärmschutzwall**  
Die Böschungen und die Krone des Lärmschutzwalles sind flächig auf 2.645 qm mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (ohne Überhälter) in folgende Artenzusammensetzung zu bepflanzen:
- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Großsträucher:              | Gemeine Hasel           |
| <i>Corylus avellana</i> ,   | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> , | Holzapfel               |
| <i>Malus sylvestris</i> ,   | Wild-Birne              |
| <i>Pyrus pyrastris</i> ,    | Vogelbeere              |
| <i>Sorbus aucuparia</i> ,   |                         |

- |                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Sträucher:                    | Gewöhnl. Pfaffenhütchen    |
| <i>Euonymus europaeus</i> ,   | Sanddorn                   |
| <i>Hippophae rhamnoides</i> , | Vogelkirsche               |
| <i>Prunus avium</i> ,         | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Prunus padus</i> ,         | Schlehe                    |
| <i>Prunus spinosa</i> ,       | Hunds-Rose                 |
| <i>Rosa canina</i> ,          | Kartoffel-Rose             |
| <i>Rosa rugosa</i> ,          | Brombeere                  |
| <i>Rubus spec.</i> ,          | Schwarzer Holunder         |
| <i>Sambucus nigra</i> ,       | Gemeiner Flieder           |
| <i>Syringa vulgaris</i> ,     | Gemeiner Schneeball        |
| <i>Viburnum opulus</i> ,      |                            |

Dabei ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:  
Großsträucher: Hei. 2xv, 100 - 150 cm (4- bis 5-triebige)  
Kleinsträucher: Hei. 2xv, 60 - 100 cm (3- bis 4-triebige)

Der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt untereinander ca. 1,0 m bei 1,5 m. Ca. 30 % der Pflanzfläche sind in Teilflächenbereichen sowie an den Außenrändern der Pflanzung am Waldfuß auf einem 2 m breiten Randstreifen der natürlichen Sukzession überlassen.

### 4.7 Feldhecke

- Gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung ist auf ca. 90 m Länge eine 5-reihige Hecke (mit Überhältern) mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen in folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen:
- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| Bäume, Überhälter:      | Stieleiche |
| <i>Quercus robur</i> ,  | Feldahorn  |
| <i>Acer campestre</i> , |            |
- höhere Sträucher, Heister:
- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> ,   | Gemeine Hasel           |
| <i>Crataegus monogyna</i> , | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Malus sylvestris</i> ,   | Holzapfel               |
| <i>Sorbus aucuparia</i> ,   | Vogelbeere              |
| <i>Pyrus pyrastris</i> ,    | Wild-Birne              |

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Sträucher:                | Roter Hartnigel            |
| <i>Cornus sanguinea</i> , | Vogelkirsche               |
| <i>Prunus avium</i> ,     | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Prunus padus</i> ,     | Schlehe                    |
| <i>Prunus spinosa</i> ,   | Hunds-Rose                 |
| <i>Rosa canina</i> ,      | Kartoffel-Rose             |
| <i>Rosa rugosa</i> ,      | Gemeiner Schneeball        |
| <i>Viburnum opulus</i> ,  |                            |

Dabei ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:  
Bäume als Hochstämme: 2xv, StU 10 - 12 cm  
Großsträucher: Hei. 2xv, 150 - 175 cm (4- - 5-triebige)  
Kleinsträucher: Hei. 2xv, 80 - 100 cm (3- - 4-triebige)

Der Abstand zwischen den Gehölzen in den Außenreihen beträgt untereinander ca. 1,2 - 1,5 m, in den mittleren Reihen 1,5 m. Der Reihenabstand beträgt jeweils 1,50 m. Die Bäume werden einzeln und die Sträucher in Gruppen mit je 2 bis 5 Pflanzen gepflanzt. Die Randbereiche werden als Pufferstreifen eingerichtet, welcher der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Die prozentuale Zusammensetzung hinsichtlich der Gehölzverteilung ist ausgeglichen vorzunehmen.

### 4.8 Landschaftsrasen

Landschaftsrasensaat mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.1 auf den ausgewiesenen Grünflächen in Randbereichen der Bauflächen, des Lärmschutzwalles sowie das Kleingewässers und zu erhaltender Gehölzbestände.

### 4.9 Sukzession

Die Obstgartenfläche südlich des Baufeldes 2 ist auf einer Gesamtfläche von 670 qm gänzlich aus der Bewirtschaftung zu nehmen und bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.

### 4.10 Sukzession

Die artenreiche Fläche östlich des Biotops GUE 22 849 bleibt dauerhaft unbewirtschaftet und wird der natürlichen Sukzession überlassen.

### 4.11 Fertigstellungspflege

Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Einzelbäumen und Wildschutzaum um die flächige Gehölzpflanzung und Hecke gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. 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.

### 4.12 Ökopunkte

Der für den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 43 ermittelte verbleibende Kompensationsbedarf von 21.350 qm Flächenäquivalenten wird durch Abbruch und Entsiegelung entsprechenden Anzahl von Ökopunkten vom städtischen Ökokonto "Abbruch und Entsiegelung Bungalowsiedlung Rahmannmoor" ausgeglichen.

### 4.13 Weide

Die umgestürzte Weide ist als liegendes Totholz zu erhalten.

### 4.14 Biotop GUE 22 849

Das Kleingewässer und das umgebene Weidengebüsch werden vom Müll bereinigt.

### 4.15 Zuordnungsfestsetzung

Die unter TF 4.5 bis 4.10, 4.12 und 4.14 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Krakow am See für Baureifmachung und Erschließung des Plangebiets sowie auch für die Versiegelung auf den einzelnen Baugrundstücken durchgeführt. Die künftigen Eigentümer der Baugrundstücke werden über den Grundstückskauf an der Finanzierung der Maßnahmen beteiligt. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

## Satzung

der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Alter Sportplatz“  
Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussverfassung durch die Stadtvertretung vom 24.10.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Alter Sportplatz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.  
Krakow am See, den 02.11.2017  
Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 26.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Krakower Seen-Kurier am 06. Februar 2016 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13.02.2017 bis 03.03.2017 durch öffentliche Auslegung und am 01.03.2017 in Form einer öffentlichen Versammlung durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 25.07.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 26.07.2017 mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 21.08.2017 bis zum 22.09.2017 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.08.2017 im Krakower Seen-Kurier mitgeteilt worden.
- Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Bedenken, Hinweise bzw. Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.  
Krakow am See, den 02.11.2017  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 "Wohngebiet Alter Sportplatz" der Stadt Krakow am See am 31.12.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.  
Bad Doberan, den 08.11.2017  
Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes
- Der Bebauungsplan Nr. 43 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.10.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Krakow am See, den 02.11.2017  
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 02.11.2017 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 § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.11.2017 in Kraft getreten.  
Krakow am See, den 02.11.2017  
Der Bürgermeister

Versaffer: Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert  
Kirchenstraße 11  
18 292 Krakow am See  
Tel.: 038457/51 444  
19. Juli 2017

Die Verfahrensvermerke wurden am 25.10.2017 ergänzt.

# Stadt Krakow am See



Bebauungsplan Nr. 43  
"Wohngebiet Alter Sportplatz"  
056(000)3P4300