

Begründung zur
2. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 14
" Erholungsgebiet Windfang "
der Stadt Krakow am See



14. März 2013



14. März 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Stand und Art des Planverfahrens
2. Anlass der Änderungen
3. Geltungsbereich der Änderungen
4. Erläuterung der einzelnen Änderungen
 - 4.1. Teilung von Bereich 2
 - 4.2. Veränderung der Baugrenzen
 - 4.3. Festsetzung Firsthöhe
 - 4.4. Gestalterische Festsetzungen
 - 4.5. Verkehrsflächen
 - 4.6. Redaktionelle Änderungen



14. März 2013

1. Stand und Art des Planverfahrens

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 "Erholungsgebiet Windfang" wurde am 08.11.2008 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht.

Da die Grundzüge der vorhandenen Planung nicht berührt werden, soll die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, auf eine Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichts wird verzichtet.

2. Anlass der Änderungen

Zur Verbesserung des touristischen Angebotes und der Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll eine Änderung des B-Plans durchgeführt werden.

3. Geltungsbereich der Änderungen

Von der Änderung sind nur die Flurstücke 11/58, 11/75, 11/76 und 11/84 der Flur 13 der Gemarkung Krakow am See direkt betroffen.

4. Erläuterung der einzelnen Änderungen

4.1. Teilung von Bereich 2

Der Bereich 2 beinhaltet das Sondergebiet Ferienhäuser, das beidseitig des neuen Kanals am Krakower See entwickelt wurde. Ein Teil davon ist bereits bebaut bzw. mit konkreten Gebäuden überplant. Dieser Teil wird künftig mit Bereich 2a bezeichnet, dort sind keine Veränderungen vorgesehen.

Die Grenze zwischen den Bereichen 2a und 2b verläuft auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 11/76 und 11/58.

4.2. Veränderung der Baugrenzen

Die Flurstücke 11/76 und 11/58 sollen geteilt werden. Die Errichtung von 2 Gebäuden mit Abstandsflächen soll ermöglicht werden, deshalb wurde das Baufenster etwas vergrößert. Die bebaubare Fläche eines alten Bungalows kann entfallen.

4.3. Festsetzung Firsthöhe

Die höchstens zulässige Firsthöhe wird in Bereich 2b von 11 m auf 10 m reduziert.



14. März 2013

4.4. Gestalterische Festsetzungen

In Bereich 2b sollen auch Flachdächer zusätzlich zulässig sein, die Festsetzung GF 1 soll dort entfallen. Für den Bereich 2a soll GF 1 als GF 1a weiter gelten.

In Bereich 2b sollen auch zusätzlich Sichtbeton und großflächige Verglasungen zur äußeren Gestaltung der Fassaden zulässig sein, dies wird in GF 3b geregelt. Für den Bereich 2a soll GF 3 als GF 3a weiter gelten.

4.5. Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Bereichs 2b wird auf dem Flurstück 11/58 eine zusätzliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Auf den Flurstücken 11/75 und 11/84 werden Verkehrsflächen in Sonderbaufläche umgewandelt.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird in der Nähe des Krakower Sees geringfügig verändert. Die Verlegung der Zuwegung zum Badesteg erfolgt zur Entlastung des Grundstücks Windfang Nr. 30 als Teil des Flurstücks 11/76 von Verkehrsflächen und daraus resultierenden Wegerechten. Der Badesteg soll auch weiterhin als Gemeinschaftsanlage für das Ferienhausgebiet zur Verfügung stehen. Die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche (Ufergehölz) wurde vor und wird nach der Planänderung für die Zuwegung benutzt. Auf Darstellung einer Verkehrsfläche auf der Grünfläche, die zur Flur 2 (Krakower See) gehört, wird verzichtet, ein Wegeausbau ist nicht vorgesehen. Der Krakower See ist einschließlich der Uferzonen Landeseigentum und kann für Zuwegungen allgemein genutzt werden.

4.6. Redaktionelle Änderungen

Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen wurden dem aktuellen Stand der Vermessung und Katastereintragung angepasst.

Höhenangaben wurden insbesondere in Bereich 2b ergänzt. Dabei wurden die vom Vermessungsbüro Gontec im September 2012 ermittelten Geländehöhen übernommen.

Krakow am See, den 2013


Meyer, Stellv. Bürgermeister

