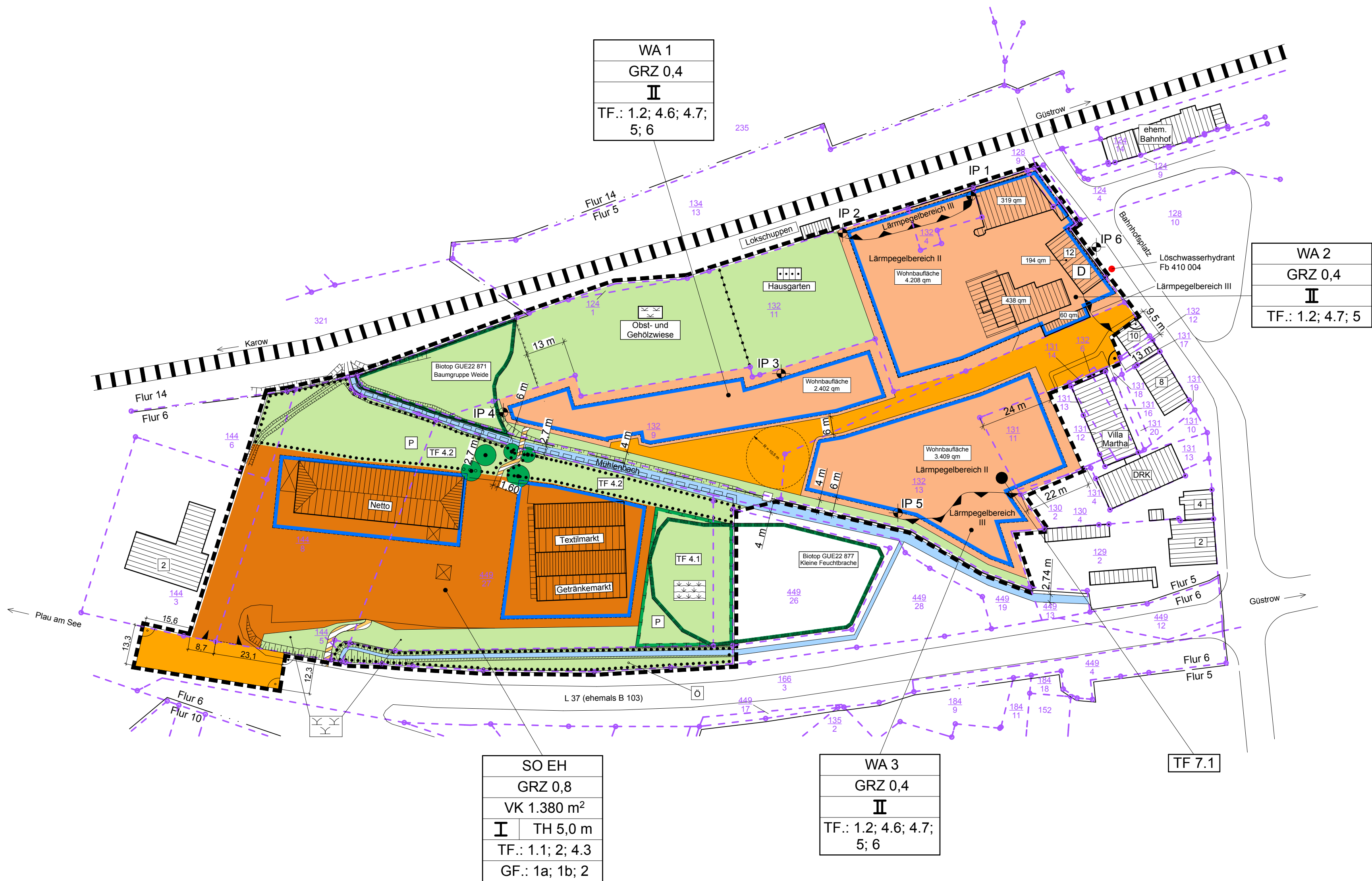


Satzung der Stadt Krakow am See über den
B-Plan Nr. 41 "Am Mühlenbach"
der Stadt Krakow am See
M 1:1.000

Gemarkung Krakow am See

Flur 5 und 6

Plangebietsgröße: ca. 31.405 m²



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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanZO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

0. B-Plan Nr. 21 "Stellwerkwiese".

Mit der Rechtswirksamkeit des B-Plans Nr. 41 "Am Mühlenbach" wird der B-Plan Nr. 21 "Stellwerkwiese" aufgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.

Zulässig sind im Hauptsortiment die Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie
- Textilien
- Getränke

(§ 11 BauNVO)

1.2 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen höchstens 50 % der Wohnfläche der jeweiligen Wohngebiete für Ferienwohnungen genutzt werden. (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche beträgt im Sondergebiet Einzelhandel 1.380 m². Die Größe der Verkaufsfläche des Textilmarktes wird auf 400 m² begrenzt.

2.2 Die festgesetzte max. Traufhöhe im SO EH bezieht sich auf die Höhenlage der vorhandenen Straßenbefestigung im Bereich der Kundeneingänge der jeweiligen Gebäude. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. entfällt

4. Grünordnerische Festsetzung

4.1 Die Nasswiese ist durch Zuführung des anfallenden Regenwassers von den befestigten Freiflächen und durch extensive Bewirtschaftung aufzuwerten und dauerhaft zu sichern. Die Fläche ist 1 x pro Jahr in der Zeit vom 20. Juni bis 20. Juli zu mähen. Eine zweite Mahd nach dem 20. September ist zulässig. Das Mähgut ist zu beseitigen. Weitere Maßnahmen sind unzulässig. Eine Ausbringung von Düngemitteln und Herbiziden o.ä. Stoffen ist auf dieser Fläche unzulässig.

4.2 Der Gewässerabschnitt des Mühlenbaches einschließlich des Gehölzsaumes ist von Unkraut und Ablagerungen zu befreien. Durch geeignete Maßnahmen ist ein Betreten der Flächen dauerhaft zu unterbinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a), 25b) und Abs. 1a Satz 2 BauGB)

4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über dem Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

4.4 entfällt

4.5 entfällt

4.6 Zur Kompensation der verlustig gehenden Nistplätze für lokale Vorkommen des Hausrotschwanzes und der Zwergfledermaus ist auf dem Flurstück 132/9 oder 132/10 ein Schwalbenturm zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Am Schwalbenturm sind in mindestens 3 m Höhe zwei Großraum-Flachkästen (Firma Schwegler 3FF oder 1FFH) für Zwergfledermäuse und Nistkästen in Form von Halb- oder Nischenbrüterhöhlen für den Hausrotschwanz anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.7 Die Baufeldfreimachung hat zwischen November und Februar, also außerhalb der Paarungszeit sowie der Brut- und Wochenstubezeit von Fledermäusen und Vögeln zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.8 Im Bereich der Hausgärten sowie der Obst- und Gehölzwiese sollen zur Vermeidung eine Gefährdung der Eisenbahntrasse keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Die voraussichtliche Wuchshöhe soll kleiner als der Abstand zur Bahntrasse sein.

5. Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Abschnitt 7 der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen" aufzuweisen

im Lärmpegelbereich II: mindestens 30 dB

im Lärmpegelbereich III: mindestens 35 dB

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

Die DIN 4109-1 kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin (www.beuth.de) bezogen werden oder im Amt Krakow am See, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

5.2 Von den Festsetzungen des vorherigen Punktes kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

5.3 Grundlage der Festsetzungen ist das schalltechnische Gutachten (Schallimmissionsprognose) des Sachverständigenbüros Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement vom 10.09.2018. Details zu den Berechnungsverfahren und der zugrundeliegenden Daten können dem Gutachten entnommen werden.

6. Abstände zum Mühlenbach

Von der unteren Wassergebörde wurden auf der Westseite des Mühlenbaches folgende Abstände zur Uferlinie des Mühlenbaches verbindlich festgelegt:

Erschließungsstraße einschließlich Wendeanlage	4 m
Grenze Wohnbaufäche	4 m
Baugrenze	6 m

7. Bodenschutz

7.1 Im Zuge der Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen ist die gekennzeichnete Teilfläche ehemalige Schmiede durch Aushub der belasteten Bodenareale sowie Abbruch der unterirdischen baulichen Anlagen unter fachtechnischer Begleitung zu sanieren. Die anfallenden Reststoffe sind einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Die Sanierungszielwerte sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Rostock festzulegen und mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 Aufgrund der Standort- und Nutzungshistorie ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets grundsätzlich von bislang unerkannten Vorbelastungen auszugehen. Sollten sich während der Bauarbeiten umweltrelevante Sachverhalte in Form organoleptischer Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich zu vermutender Schadstoffe in Boden und / oder Grundwasser zeigen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5 in 18273 Gustrow unverzüglich zu informieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen (GF)

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend LBauO M-V § 86 Abs. 1 und 4

1a. Für die Oberflächen der Fassaden im Sondergebiet Einzelhandel sind ausschließlich Verblendmauerwerk, Putz und Holz zulässig.

1b. Für die Dachflächen im Sondergebiet Einzelhandel sind ausschließlich Betondachsteine und Dachziegel zulässig.

2. Für die Gebäude der Hauptnutzung im Sondergebiet Einzelhandel sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38° zulässig.

Satzung

der Stadt Krakow am See über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkwiese" und über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 03. November 2017 (BGBl. L. S. 3634) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 07. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 108) wird nach Beschlussverfassung durch die Stadtvertretung vom 2019 folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkwiese" und über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Krakow am See, den2019

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Krakower Seen-Kurier am 18.05.2018 erfolgt.

2. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 22.10. bis 02.11.2018 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom2019 bis zum2019 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, am2019 im Krakower Seen-Kurier mitgeteilt worden.

6. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am2019 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom2019 mitgeteilt worden.

Krakow am See, den2019

Siegel

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach" der Stadt Krakow am See am2019 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.

Gustrow, den2019

Siegel

Die Leiterin des
Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkwiese" und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

Krakow am See, den2019

Siegel

Der Bürgermeister

10. 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 am2019 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 am2019 in Kraft getreten.

Krakow am See, den2019

Siegel

Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel. : 038457/ 51 444

06.03.2019

Die Verfahrensvermerke wurden am2019 ergänzt.

Stadt Krakow am See



Bebauungsplan Nr. 41
"Am Mühlenbach"
und Aufhebung des Bebauungsplans
Nr. 21 "Stellwerkwiese"

Entwurf für Behörden- und
Öffentlichkeitsbeteiligung

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- Sonderbaufläche

WA	Nutzungsschablone
I	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,3	max. Zahl der Vollgeschosse
VK	max. zulässige Größe der Grundflächenzahl
TH = 8 m	Traufhöhe als Höchstmaß
TF	Textliche Festsetzungen
GF	Gestalterische Festsetzungen

- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Grünfläche
- Wasserfläche

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- 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 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Darstellungen ohne Normcharakter

- z. B. Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkwiese"
- Nachrichtliche Übernahme
- IP 4 Immissionsorte nach Schallschutzgutachten

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:15.000

