

Bebauungsplan Nr. 49 "Wohngebiet Möllen Süd"

M 1:1.000

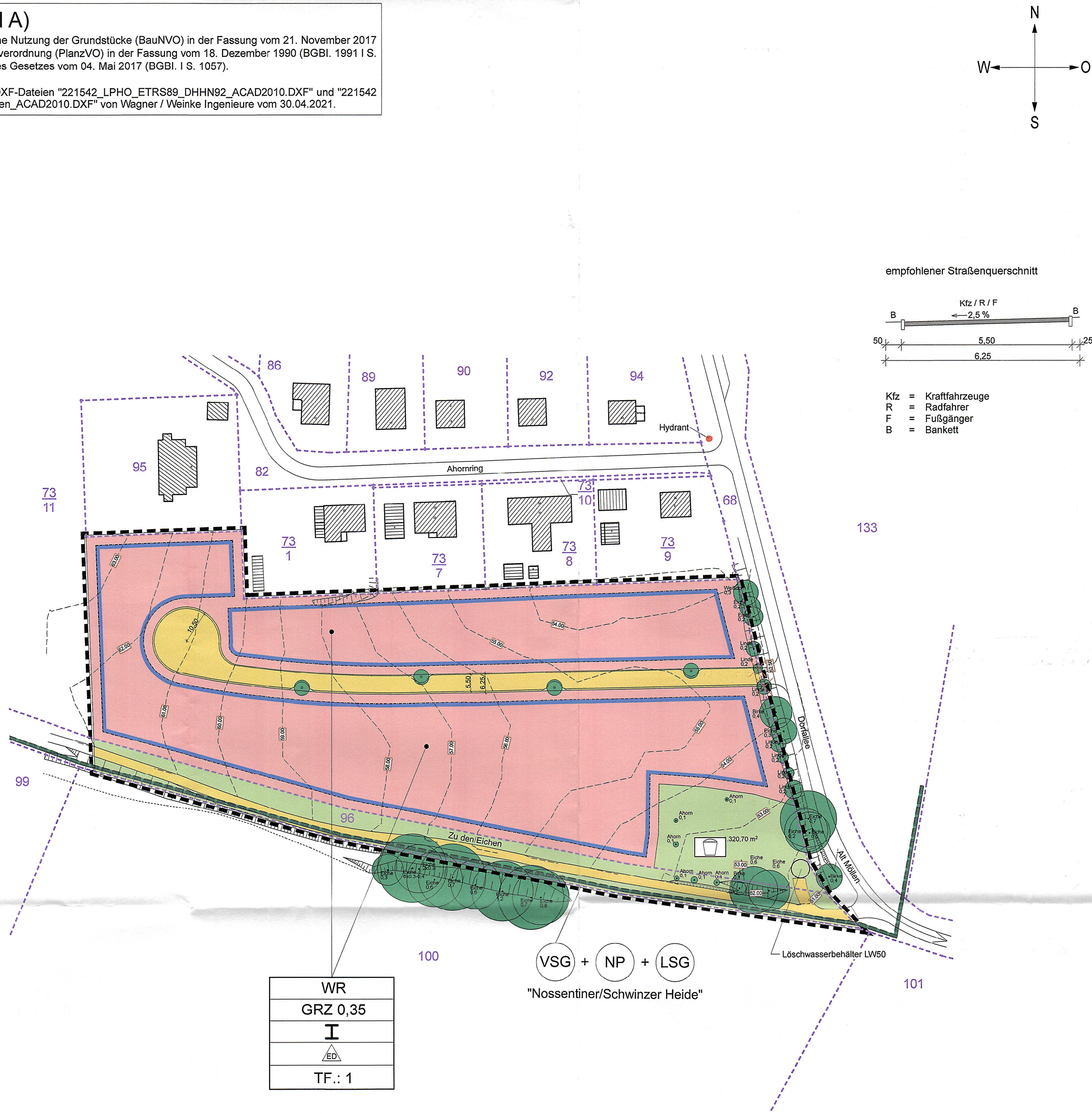
Gemarkung Möllen
Flur 1

Plangebietsgröße ca. 19.987 m²

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Erstellt auf der Grundlage folgender DXF-Dateien "221542_LPHO_ETRS89_DHHN92_ACAD2010.DXF" und "221542_LPHO_ETRS89_DHHN92_Höhenlinien_ACAD2010.DXF" von Wagner / Weinke Ingenieure vom 30.04.2021.



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WR
GRZ 0,35
I
ED
TF.: 1

Reines Wohngebiet
max. zulässige Größe der Grundfläche
max. Zahl der Vollgeschosse
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Textliche Festsetzungen

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünfläche
Zweckbestimmung hier:
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gehölzanzpflanzung
Gehölzerhalt
Gehölzrodung

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:

VSG Vogelschutzgebiet "DE 2339-402" - Nossentiner/Schwinzer Heide
LSG Landschaftsschutzgebiet - Nossentiner/Schwinzer Heide
NP Naturpark - Nossentiner/Schwinzer Heide

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 100 Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze
Geländehöhen in m ü. DHHN92

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

1.2 Nicht zulässig sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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)

1.3 Unzulässigkeit von Windkraftanlagen

Windkraftanlagen, auch Kleinwindkraftanlagen, sind im Reinen Wohngebiet unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

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

2.1 Zum Ausgleich für den Verlust des gesetzlich geschützten Biotops Sandmagerrasen und wegen der Neuversiegelung sind

an der Erschließungsstraße des Baugebiets 4 Bäume in der Artenauswahl

Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
Eiche (Quercus robur),
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gemeine Birne (Pyrus communis),
Eskkastanie (Castanea sativa) und
Echte Felsenbirne (Amelanchier rotundifolia).

In der Qualität 3xv, STU 14-16 cm zu pflanzen

und im Ortsteil Alt Sammit auf Längen von 540 m und 670 m sowie einer Breite von 7 m mit den Straucharten

Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Hundsrose (Rosa canina),
Schlehe (Prunus sylvestris),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und
Weißdorn (Crataegus monogyna)

zwei Feldhecken anzulegen. Ergänzt werden soll diese Feldhecke mit großkronigen Baumarten als Überhälter wie zum Beispiel Eiche (Quercus robur) oder Ahorn (Acer sp.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.2 Zum Ausgleich für den Verlust von 2 jüngeren Linden sind auf dem bestehenden Spielplatz 2 Feld-Ahorn (Acer campestre) in der Qualität 3xv, STU 14-16 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3. Brandschutz

Sämtliche Wohnhäuser sind mit mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen zu errichten. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Hinweise

1. Schutz der Zauneidechse

Baugruben, Schächte o.ä. sind außerhalb der Wanderperiode der Zauneidechsen, also in der Zeit von Oktober bis März anzulegen. Verlängern sich die Bauarbeiten bis in die Wanderperiode der Zauneidechsen, so sind Baugruben o. ä. so anzulegen, dass hineinstürzende Zauneidechsen diese gefahrlos wieder verlassen können. Dies kann zum Beispiel über abgeschrägte Böschungen geschehen. Alternativ kann auch das Aufstellen eines Schutzzauns notwendig werden. Die Zäune sind grundsätzlich etwa 10 cm tief einzugraben und müssen mindestens 50 cm hoch sein. Ebenso dürfen Reptilien sie nicht überklettern können, dies ist nur bei glatten Oberflächen wie z. B. bei Kunststoffplanen gegeben. Kontrollen sind regelmäßig durchzuführen und können durch fachkundige Gutachter geleistet werden.

2. Schutz der Bodenbrüter

Eine Baufeldräumung soll außerhalb der Brutzeit (August bis Ende März) vorbereitet werden. Sollte das Schaffen eines Baufelds auf der Fläche bis in den April eines Jahres andauern, sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Wird das Arbeiten nur in der Brutzeit (also ab April bis Ende Juli) möglich, ist eine begleitende ökologische Baubewachung erforderlich, um die Vermeidung zu gewährleisten. Während der eigentlichen Bauzeit werden sich bei laufenden Aktivitäten keine Arten als Bodenbrüter unmittelbar auf dem Baufeld einfinden. Bodenbrüter, die möglicherweise vorher in diesen Bereichen brüteten, werden sich in dem jeweiligen Jahr ein neues Nest neben diesen Bereichen errichten, zumal die Arten jedes Jahr neue Nester bauen. Das Home Range zur Nahrungssuche kann sich hingegen bis auf die Bautrassen erstrecken, weil keine dieser Arten besonders empfindlich gegenüber bewegenden Fahrzeugen oder bewegenden Menschen ist, sondern vielmehr die vegetationsfreien bzw. vegetationsarmen Bautrassenbereiche zur Nahrungssuche nutzen werden.

3. Bodendenkmalpflege

Der Baubeginn ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahme schriftlich anzuzeigen.

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:25.000



Satzung

der Stadt Krakow am See über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohngebiet Möllen Süd“

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, wird nach Beschlussverfassung durch die Stadtvertretung vom 26.10.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 "Wohngebiet Möllen Süd", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Krakow am See, den ...2021

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Krakower Seen-Kurier am 17.01.2020 erfolgt.

Krakow am See, den ...2021

Siegel Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 30.03.2021 gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

Krakow am See, den ...2021

Siegel Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Krakow am See, den ...2021

Siegel Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Wohngebiet Möllen Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung mit Geotechnischem Bericht, Kontaminationsuntersuchung, Artenschutzfachbericht, Biotopkartierung und Natura-2000-Verträglichkeitsprüfungen, hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis zum 30.08.2021 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.07.2021 im Krakower Seen-Kurier mitgeteilt worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Krakow am See unter dem Link "Öffentliche Bekanntmachungen" eingestellt.

Krakow am See, den ...2021

Siegel Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 26.10.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 27.10.2021 mitgeteilt worden.

Krakow am See, den ...2021

Siegel Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 "Wohngebiet Möllen Süd" der Stadt Krakow am See vom 27.05.2021 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.

Güstrow, den 03.11.2021

Siegel Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes

7. Der Bebauungsplan Nr. 49 "Wohngebiet Möllen Süd", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.10.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Krakow am See, den ...2021

Siegel Der Bürgermeister

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

Krakow am See, den ...2021

Siegel Der Bürgermeister

9. 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 ...2021 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 §§ 214 und 215) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...2021 in Kraft getreten.

Krakow am See, den ...2021

Siegel Der Bürgermeister

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

27. Oktober 2021

Die Verfahrensvermerke wurden am 27.10.2021 ergänzt.

Stadt Krakow am See



Bebauungsplan Nr. 49

"Wohngebiet Möllen Süd"