Satzung der Stadt Krakow am See über den

Bebauungsplan Nr. 41 "Am Mühlenbach"
M 1:1.000

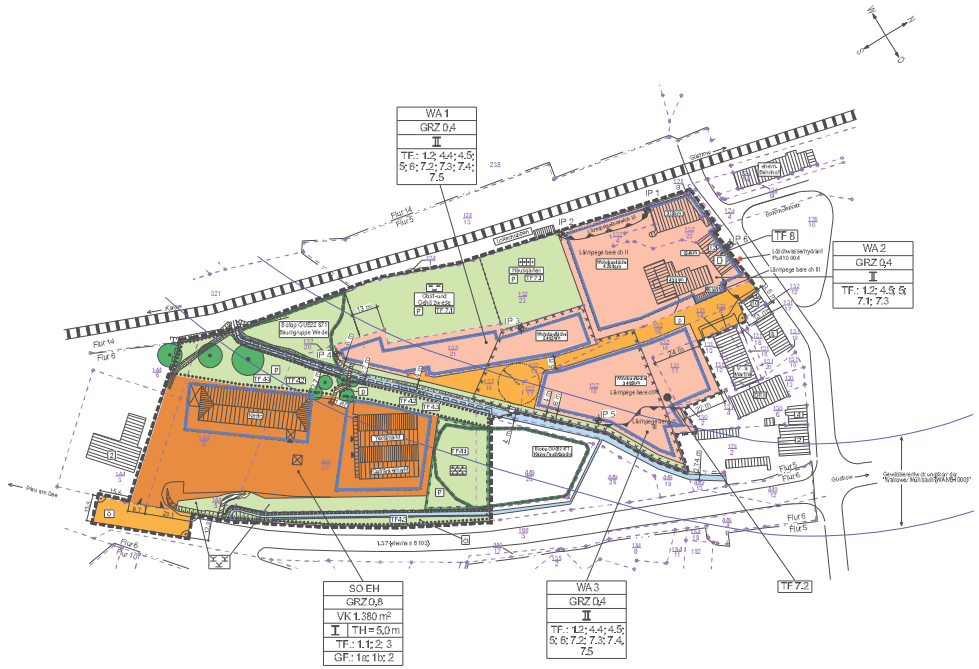
Gemarkung Krakow am See

Flur 5 und 6

Plangebietsgröße ca. 31.355 m²

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21 November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802).



Text (Teil B)
Textliche Festsetzungen (TF)

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.
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche beträgt im Sondergebiet Einzelhandel 1380 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 des vorhandenen Gehweges im Bereich der Kundeneingänge der jeweiligen Gebäude.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. B-Plan Nr 21 "Stellwerkswiese"

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

4. Grünordnerische Festsetzung

4.1 Die Niederschlagswasser aus den anfallenden Regenwassern von den befestigten Freiflächen und durch extensive Bewirtschaftung aufzuwerten und dauerhaft zu sichern. Die Fläche ist 1 bis 2 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 beräumen.
Weitere Maßnahmen sind unzulässig. Eine Ausbringung von Düngemitteln und Herbiziden od. 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 Befreiten der Flächen dauerhaft zu unterbinden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a, 25 b) 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

Artenschutz

4.4 Zur Kompensation der verlustig gehenden Nistplätze für lokale Vorkommen des Hausrotschwanzes und der Zwergfledermaus ist auf den Flurstücken 132/15, 132/17, 132/18 oder 132/21 vor Beginn der Fortpflanzungszeit, also vor Ende März, 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 Nischenhöhlenkästen für den Hausrotschwanz anzubringen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.5 Die Baufeldfreimachung und insbesondere der Gebäudeabriss hat zwischen November und Februar, also außerhalb der Paarungszeit sowie der Brut- und Wochenstubenzeit von Fledermäusen und Vögeln zu erfolgen. Wenn der Gebäudeabriss bis Ende Februar nicht abgeschlossen ist, muss er zur Verhinderung der Ansiedelung geschützter Arten ohne Unterbrechungen fortgeführt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 Hauswirtschaftsräumen, ein resultierendes bewertetes SchalldämmMaß $R'_{w,res}$ 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 schallgedämmten 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 Wasserbehörde wurden auf der Westseite des Mühlenbaches folgende Abstände zur Uferlinie des Mühlenbaches verbindlich festgelegt

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

7. Bodenschutz

7.1 Im Bereich der ehemaligen Spritzstofflrik wurden bei der durchgeführten Altlastenuntersuchung bei mehreren Proben der Oberböden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung teilweise erheblich überschritten. Bei späteren Erschließungs- und Baumaßnahmen sind diese Böden entsprechend ihrer Einstufung als Z1- und Z2-Böden entsprechend ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder zu entsorgen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 Vor der Errichtung der Wohnhäuser in den Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist die gekennzeichnete Teilfläche ehemalige Schmiede unter Beachtung des als Anlage zur Begründung des B-Plans genommenen Sanierungskonzepts vom 11.09.2023 fachgerecht zu sanieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.3 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 Güstrow unverzüglich zu informieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.4 Innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 3 befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Bodenmale bzw. Auffüllungen sind außerhalb versiegelter Flächen vor Nutzungsaufnahme in einer Mächtigkeit von > 35 cm auszutauschen oder alternativ in gleicher Mächtigkeit abzudecken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

7.5 Innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 3 ist
- das Bewirtschaften von Nutzgärten nicht zulässig (Hochbeete und Rasenflächen sind zulässig),
- das Pflanzen von Bäumen nicht zulässig,
- das Anlegen und Bewirtschaften von Brunnen für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser nicht zulässig und
- das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in das zentrale Regenwasserentsorgungsnetz einzuleiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Denkmalschutz

Das auf dem Flurstück 132/11 befindliche Wohn- und Bürogebäude Bahnhofsplatz 12 ist ein Einzeldenkmal. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG MV durch die zuständige Behörde.
(§ 9 Abs. 6 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. PV-Anlagen sind zulässig.

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

Hinweis

Gemäß § 24 Verkehrssicherungspflicht des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) gilt: "Wer die Verfügungsgewalt über ein Grundstück besitzt, ist verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb eines 50 Meter breiten Streifens beiderseitig entlang der Gleise, gemessen von der Gleismitte des außen liegenden Gleises, die geeigneten, erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren für die Sicherheit des Schienenverkehrs oder andere Rechtsgüter durch
1. umsturzgefährdete Bäume, herausbrechende oder herabstürzende Äste, sonstige Vegetation oder
2. Zäune, Stapel, Haufen oder andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen
abzuwehren."
Die an der Eisenbahnstrecke gelegenen Grundstücke sind im Bereich der Flurstücksgrenzen zur Bahn so abzustecken, dass ein Betreten der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Satzung

der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 41 „Am Mühlenbach"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. MV S. 1033), wird nach Beschlussverfassung durch die Stadtvertretung vom .....2024 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 41 „Am Mühlenbach", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Krakow am See, den .....2024 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Mühlenbach" unter Einbeziehung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkswiese" beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Krakower Seen-Kurier am 18.05.2018 erfolgt.

2. Die von der Planung betroffenen 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 betroffenen Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkswiese" und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Mühlenbach", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019 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 12.04.2019 im Krakower Seen-Kurier und auf der Internetseite http://www.amtsnetz-westmecklenburg.de mitgeteilt worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden sind erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 07.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 28.05.2024 mitgeteilt worden.

Krakow am See, den .....2024 Siegel Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Mühlenbach" der Stadt Krakow am See am .....2024 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 .....2024 Siegel Katasteramt und Vermessungsamt

9. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkswiese" und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 07.05.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

Krakow am See, den .....2024 Siegel Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach" mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkswiese" auf Dauer während der Dienststeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Krakower Seen-Kurier" vom .....2024 und zusätzlich im Internet http://www.amt-krakow-am-see.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Krakow am See, Markt 2, 17192 Krakow am See, Bauamt während der Dienststunden sowie über das zentrale Internetportal des Landes im Bau- und Planungsportal M/V unter https://www.bauportal-mv.de alternativ https://planungsportal-mv.de einzusehen. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Krakower Seen-Kurier ist die Satzung in Kraft.

Krakow am See, den .....2024 Siegel Der Bürgermeister

Verfasser Dipl. Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstrasse 11
17192 Krakow am See
Tel.: 039457 51444

28.02.2024

Die Verfahrensvermerke wurden am 28.05.2024 ergänzt.

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- Sonderbaufläche
- Straßenverkehrsflächen
  Zweckbestimmung hier
  - P private Straßenverkehrsfläche
  - Ö öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- Grünfläche
  Zweckbestimmung hier
  - P private Grünfläche
  - Obst- und Gehölzwiese
  - Hausgarten
  - Nasswiese
- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 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
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Kundeneingänge im Sondergebiet Einzelhandel

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

Baugrenze

Darstellungen ohne Normcharakter

- 2 6 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 "Stellwerkswiese"

Nachrichtliche Übernahme

- IP 4 Immissionsorte nach Schallschutzgutachten
- D Denkmal
- Gewässerentwicklungskorridor "Krakower Mühlbach (WANL-1000)"

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:15.000

Stadt Krakow am See

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

ETP-41-bb-Mühlenbach-BPlan-Satzung-03.24.02.24-v-F