

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit der Stadt Krakow am See

Präambel

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. Nr. 176, ber. Nr. 214) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Krakow am See vom 26.11.2024 folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit der Stadt Krakow am See, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEXT (Teil B) – Textliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB
BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Es wird ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung ("SO Gästehaus") festgesetzt.

§ 11 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) i.V.m § 9 (2) BauGB).

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Anlage zur Erweiterung der Jugendbegegnungsstätte zu entwickeln. Hierzu ist ein Gebäude mit Gästezimmern, Mehrzweckräumen, Küche und Sanitärräumen herzustellen. Zulässig sind zudem Wege- und Verkehrsflächen, Terrassen sowie gestaltete Freianlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-20 BauNVO

- 2.1 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB
§§ 22, 23 BauNVO

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

- 3.3 Gebäudehöhe
- § 9 Abs. 2 BauGB
- Die Traufhöhe ist mit maximal 58,50 DHHN 2016 festgesetzt.
- Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den vertikalen Abstand zwischen der mittig des Baufeldes ermittelten Oberkante des Geländes und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.4 Die Baugrenzen können durch Luftwärmepumpenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile, wie Eingangsüberdachungen und Dachvorsprüngen bis zu 1,00 m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 21a BauNVO

- 4.1 Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind im Geltungsbereich zulässig.

- 4.2 Die Errichtung von Garagen ist im Geltungsbereich außerhalb des Baufeldes nicht zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 5.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (bei technischer Eignung des Untergrundes) sollen auf dem Grundstück erfolgen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Pächter verantwortlich.

6.2 Die Grundfläche der ehemaligen Liegehalle außerhalb des Baufeldes ist mit einer Fläche von 169 m² vollständig zu entsiegeln.

6.3 Auf einer Gesamtfläche von 1.983 m² ist entsprechend des Maßnahmeplanes „Denkmalpflegerisches Leitbild mit Entwicklungskonzept Park Neu Sammit“ (Dipl.-Ing. Ingrid Lotterer bda) der Gehölzbestand umzugestalten. Es gelten folgende Anforderungen: Entnahme der Gehölze nur im Zeitraum 1. Okt. bis zum 28. Feb., Baumstubben stockausschlagfähiger Arten ausfräsen, alternativ Neuaustrieb jährlich mehrfach entfernen, Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Pflanzung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze, Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Sträucher mind. 80/100 cm, Pflanzung großkroniger Bäume (Überhälter) als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung, Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung, 1,6 m hoch) gegen Wildverbiss bei Bedarf.

6.4 Folgende Vorgaben sind für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einzuhalten: Ersatzpflanzungen bei Ausfall, Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr, Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren, 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- § 86 LBauO M-V

7. Dachform
- § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

- 7.1 Für die Dachformen sind zulässig: geneigte Satteldächer, Dachneigung ≤ 35°, Flachdächer sowie eine Kombination.

8. Einfriedung
- § 61 LBauO M-V

- 8.1 Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche sind zulässig.

Übersichtskarte

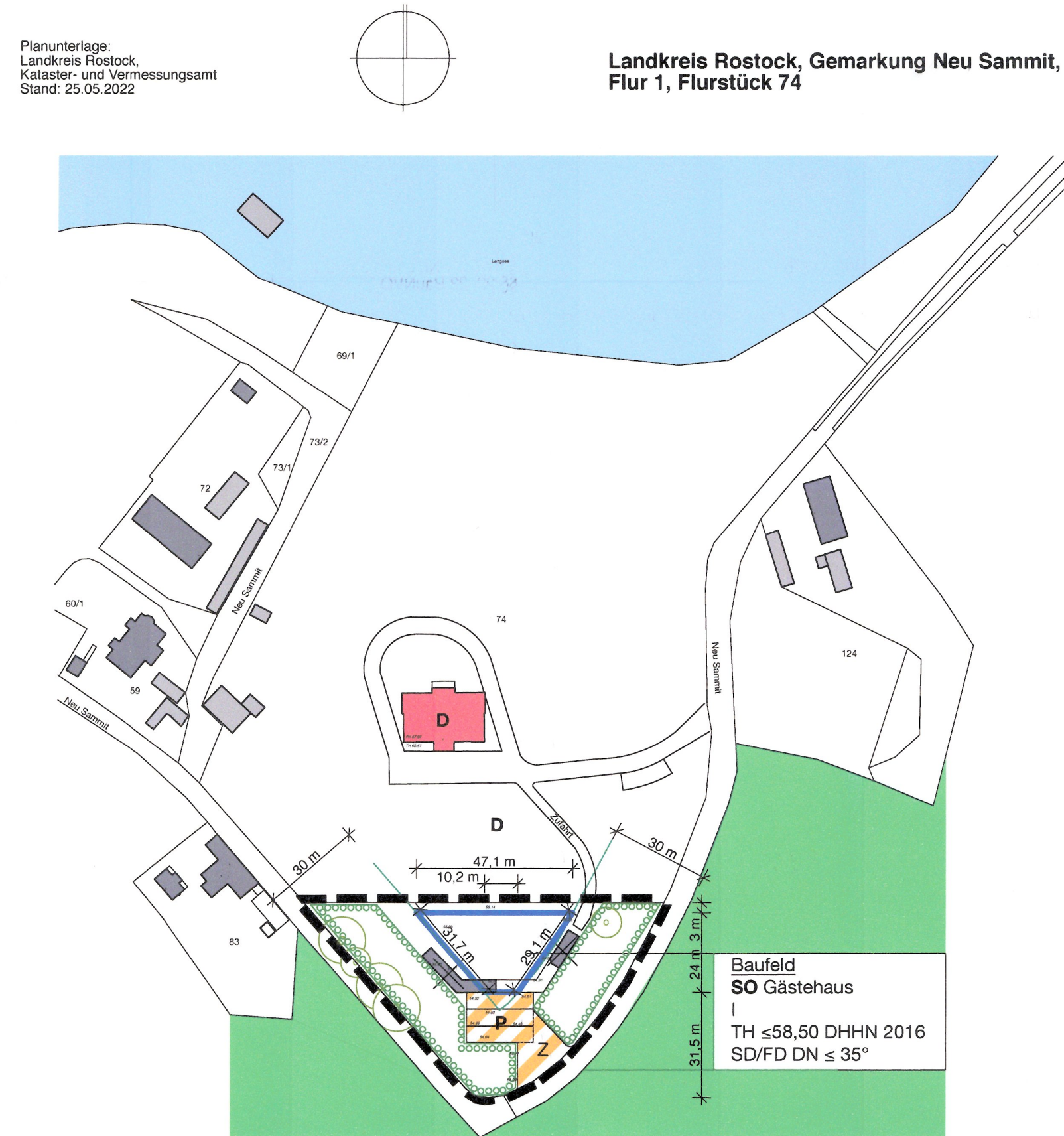
Quelle: GeoPortal MV



SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "SCHLOSSBLICK" IN DER ORTSLAGE NEU SAMMIT DER STADT KRAKOW AM SEE

Teil A - PLANZEICHNUNG M 1: 1500

Planunterlage:
Landkreis Rostock,
Kataster- und Vermessungsamt
Stand: 25.05.2022



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Sondergebiet Fremdenbeherbergung	§ 11 BauNVO
I	maximale Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
TH ≤ 58,50 DHHN 2016	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter	§ 9 Abs. 2 BauGB
SD/FD DN ≤ 35°	Dachform Sattel- und Flachdach, auch Kombination Dachneigung ≤ 35°	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16 BauNVO
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Geh- und Fahrweg, P - Parkplatz, Z - Zufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Waldabstandsgrenze gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 Landeswaldgesetz	

II KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	vorhandene Flurstücksgrenze
7/4	Flurstücksnummer
	vorhandene hochbauliche Anlagen Haupt- und Nebengebäude
	Gebäude nicht mehr vorhanden
	Öffentliche Gebäude
D	Baudenkmal
	vorhandene Bäume
	geschützter Wald
55,33	Höhenangabe nach DHHN 2016

Landkreis Rostock, Gemarkung Neu Sammit, Flur 1, Flurstück 74

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Krakow am See vom 30.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Stadt Krakow am See) am 16.09.2022 erfolgt.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.08.2022 beteiligt worden.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

3. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung wird am 07.01.25 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte digital vorgelegen hat. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 07.01.2025 i.A. T. Albrecht (Siegel)

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ Neu Sammit der Stadt Krakow am See, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.06.2023 bis zum 25.07.2023 im Amt Krakow am See während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Stadt Krakow am See) am 26.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2023.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

6. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat am 12.12.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

7. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 05.02.2024 erfolgt.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ Neu Sammit der Stadt Krakow am See, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2024 bis zum 26.04.2024 im Amt Krakow am See während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Stadt Krakow am See) am 15.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

9. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.11.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ Neu Sammit der Stadt Krakow am See, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 26.11.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.11.2024 gebilligt.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 „Schloßblick“ Neu Sammit der Stadt Krakow am See, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Krakow am See, den 5.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

12. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ Neu Sammit der Stadt Krakow am See sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Stadt Krakow am See) am 13.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214; 215 Abs. 2 BauGB), auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V vom 13.07.2011) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ Neu Sammit der Stadt Krakow am See ist mit Ablauf des 12.12.2024 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Krakow am See, den 13.12.24 Der Bürgermeister (Siegel)

Stadt Krakow am See
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10
"Schloßblick"
in der Ortslage Neu Sammit
der Stadt Krakow am See

Krakow am See, 19.12.24
Planverfasser:
Architektin
Dipl.-Ing. Romy-Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.architektin-metzger.de

D. Rojahn
Bürgermeister

Blattgröße:
594*420 A2

Arbeitsstand:
November 2024