

Begründung zur Satzung (Teil C)

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „Wohngrundstück Goetheallee 6“ der Stadt Krakow am See 12.09.1997 - Entwurf -

Das „Wohngrundstück Goetheallee 6“ liegt innerhalb des bebauten, aufgelockerten Wohngebiets am Jörnberg im nördlichen Bereich der Stadt Krakow am See (siehe Übersichtsplan!). Es liegt an der Seepromenade (Goetheallee) am Westufer des Krakower Stadtsees und somit im 100-m-Bereich am Seeufer. Nach dem geltenden Naturschutzgesetz des Landes Meckl.-Vorp. (1. Nat.G M-V, vom 10. Januar 1992, §7, und GVOBL M-V Nr. 1, S. 3, vom 15. Januar 1992) ist die Errichtung oder wesentliche Erweiterung baulicher Anlagen im 100-m-Bereich nicht zulässig.

1. Vorhandene Planungen

Die gegenwärtig vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Stadt Krakow am See (Planfassung vom 16.10.1995) weist dieses Gebiet der Wohnsiedlung am Jörnberg als Wohnbaufläche aus.

Einen Bebauungsplan (B-Plan) gibt es für dieses Gebiet bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Dieses Gebiet der Wohnsiedlung am Jörnberg unterliegt der „Erhaltungssatzung der Stadt Krakow am See“ in der Text- und Planfassung vom 28.09.1994.

2. Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V.u.E.-Plan)

Über die Ausarbeitung und Vorlage eines „Vorhaben- und Erschließungsplanes“ und dessen Abstimmung mit allen erforderlichen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) sowie den erforderlichen Beschlüssen der Stadtvertreterversammlung der Stadt Krakow am See soll die Zustimmung und Grundlage für eine weitere Wohnbebauung auf diesem Wohngrundstück herbeigeführt werden.

Es ist beabsichtigt, innerhalb des o.g. Wohngrundstücks neben dem bestehenden Wohnhaus ein an die vorhandenen Bauformen angepaßtes Einfamilienhaus neu zu errichten und das neue Wohnhaus mit dem bereits bestehenden Wohnhaus durch ebenfalls ein Gebäude für Wohnzwecke zu verbinden. Das vorhandene Wohngebäude dient bereits der Wohnnutzung der eigenen Familie. Das beabsichtigte, neu zu errichtende Wohngebäudevolumen soll ebenfalls der Wohnnutzung der eigenen Familie dienen (Erfordernis der Familienentwicklung; Eltern und erwachsene Kinder und deren Familien).

Amtliche Beglaubigung

Die Abschrift/Ablichtung *Begründung zur Satzung*
(genaue Bezeichnung der Urkunde)

stimmt mit dem mir vorgelegten Original überein. Diese beglaubigte Abschrift wird nur zur Vorlage bei einer Behörde erteilt.



Krakow am See, den *20.9.99*

Amt Krakow am See *padu-TV*
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

3. Geltungsbereich

Der vorliegende V.u.E.-Plan Nr. 9 „Wohngrundstück Goetheallee 6“ soll Gültigkeit für das Flurstück 241, Flur 1, in der Gemarkung Krakow am See, erhalten. Die Größe des Grundstückes beträgt 1.947 m².

Das Grundstück ist Eigentum der Eheleute Ludwig und Brigitta Basedow, Goetheallee 6, 18292 Krakow am See.

4. Einschätzung des Plangebietes

Das Grundstück liegt mit einer unmittelbar benachbarten Gruppe weiterer, kleinerer Wohnhäuser (ca. 8...9 Gebäude) auf einem Sandhügel (Flurbezeichn. Sauerwerder) eiszeitlichen Ursprungs zwischen dem Krakower See und dem Pestahler Bruch.

4.1. Baugrund

Der Baugrund besteht aus festgelagertem Sandboden eiszeitlicher Ablagerung (vorh. Wohnhaus gebaut auf Streifenfundamenten im Jahr 1927).

4.2. Altlasten

Altlasten sind auf diesem Grundstück nicht bekannt.

4.3. Bodenfunde

Während der Grabarbeiten (Baumpflanzungen, Leitungsverlegungen u.ä.) durch die jetzigen Eigentümer wurden Bodenfunde oder Anzeichen für solche nicht angetroffen. Aus der Zeit vorangegangener Eigentümer ist solches ebenfalls nicht bekannt.

5. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

Das Grundstück ist grundsätzlich in seiner bestehenden Art als Wohngrundstück, bestanden mit zahlreichen Einzelbäumen unterschiedlicher Art und Alter, vielfältigen Ziersträuchern, teilweise auch Obstbäume und -sträucher, zu erhalten.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück dient ausschließlich Zwecken der Wohnnutzung. Die geplanten Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sollen auch nur diesem Zweck dienen.

Neben dem vorhandenen und den geplanten Wohngebäuden besteht auf dem Grundstück (Nordwestecke; Grenzbebauung) ein Wirtschaftsgebäude (Stall- und Schuppenräume).

Die geplante Wohnbebauung soll auf die bestehenden, zahlreichen Einzelbäume Rücksicht nehmen, soll deren Erhaltung sichern und soll den Wohngarten im Grundstück und die Großgrünkulisse an der Seepromenade unverändert erhalten.

Die Einordnung des geplanten Wohnhauses im tieferliegenden Grundstücksbereich erfolgte aus vorgenannten Gründen. In dieser Stellung besteht eine konkrete Beziehung zur heute bereits verspringenden Bauflucht der Bebauung auf dem Wohngrundstück Goetheallee 4.

Das bestehende Wohnhaus ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und darüberstehendem ausgebautem Steildach. Die geplanten Wohngebäude sind bzw. werden ebenfalls mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und Steildach geplant und errichtet.

Mit der geplanten, gebundenen Anordnung der Gebäude soll Geschlossenheit und Ensemblebildung erreicht werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das vorhandene Wohnhaus, die geplanten Wohngebäude und das vorhandene Wirtschaftsgebäude stellen eine Bebauung des Grundstückes zu etwa 19% dar (1.947 m² Grundstück zu 363 m² bebaute Fläche).

Für die geplanten Gebäude beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 und die Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,3.

5.3. Stellplatznachweis

Stellplätze für PKW werden innerhalb des Grundstücks mit durchlässigen Kiesdecken angelegt. Es werden 4 Stellplätze geplant.

Für Restmüll und sonstige Abfälle werden Stellplätze für die entsprechenden Behälter unmittelbar hinter dem Hoftor angelegt bzw. sind dort bereits vorhanden.

5.4. Eingriff in Natur und Landschaft

Der V.u.E.-Plan sieht eine weitere Bebauung innerhalb eines bereits bebauten Wohngebietes vor und zwar im Kernbereich dieser vorhandenen Bebauung, nicht in deren Randbereichen. Zur weiteren landschaftlichen Einordnung siehe Abschnitt 5.1..

6. Erschließung des Plangebietes

Das Grundstück, für das dieser V.u.E.-Plan ausgearbeitet wurde, liegt in einem seit Jahrzehnten erschlossenen Siedlungsgebiet mit differenziertem Entwicklungsstand.

6.1. Verkehrsanbindung

Das Wohngebiet und darin das behandelte Grundstück ist von der Bundesstraße 103 (Plau - Krakow am See - Güstrow) über befestigte Zufahrtsstraßen erreichbar. Über diese sind bereits die Zu- und Abfahrten für PKW, Lastverkehr und für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung gesichert. Für bestehende und geplante Wohngebäude wird die bestehende Hofeinfahrt gemeinschaftlich genutzt (Fahrzeugverkehr und Personenverkehr).

6.2. Trinkwasser

Das Grundstück ist innerhalb der gesamten Wohnsiedlung an die öffentliche, städtische Trinkwasserversorgung angeschlossen (AZ-Rohr Ø 80 mm). Die unmittelbar vor dem Grundstück in der Goetheallee verlegte Trinkwasserleitung kann vom Querschnitt her auch den Anschluß der geplanten Wohngebäude ermöglichen.

6.3. Löschwasser

Löschwasserentnahme ist aus dem Krakower See 20 m vor dem Grundstück Goetheallee 6 möglich.

6.4. Schmutzwasser/Regenwasser

Die Schmutzwasser-Entwässerung des bestehenden Wohnhauses erfolgt langfristig über eine Mehrkammer-Kleinkläranlage innerhalb des Grundstücks. Das geklärte Abwasser wird mit Überlaufleitung in den Krakower See abgeleitet. In diese Überlaufleitung mündet teilweise die Regenwasser-Entwässerung des Wohnhauses ein.

Dieses Wohngebiet wird 1997/98 an die im Bau befindliche öffentliche, städtische Abwasseranlage angeschlossen. Künftig werden alle Schmutzwasser-Entwässerungen des vorhandenen und der geplanten Wohnhäuser an diese öffentliche Schmutzwasser-Entwässerungsanlage angeschlossen.

Regenwasser wird gegenwärtig bereits zum kleineren Teil im eigenen Grundstück versickert und mit dem größeren Anteil über die erwähnte Überlaufleitung in den Krakower See abgeleitet. Die gleiche Verfahrensweise ist für die weiteren, neu zu errichtenden Wohngebäude geplant.

6.5. Elektroenergie

Das Grundstück ist heute bereits an die öffentliche Elt-Versorgung (Erdkabel) der WEMAG angeschlossen. Eines der geplanten Wohngebäude im Grundstück macht eine separate Elt-Zuleitung (Querschnitte) erforderlich, das als Verbinder gepl. Wohngebäude ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und kann an dessen Elt - Anlage mit angeschlossen werden.

6.6. Gasversorgung

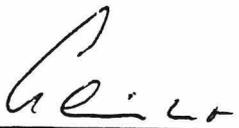
Vor dem Grundstück ist 1995 eine neue Gas-Versorgungsleitung (Hanse-Gas) eingebaut worden (ca. 200 mm Ø). Das Grundstück ist bisher nicht an diese Versorgung angeschlossen.

Das neu geplante Wohnhaus soll für Heizung und Warmwasserbereitung separat an die Gasversorgung angeschlossen werden.

6.7. Abfallentsorgung

Für das vorhandene Wohnhaus und die geplanten Wohngebäude ist die Abfallentsorgung (Restmüll und Gelbe Tonne) über die Müllabfuhr gesichert und gewährleistet. Für kompostierbare Abfälle erfolgt die Kompostierung auf dem eigenen Grundstück.

Architekt Obering. Ludwig Basedow
Goetheallee 6
18292 Krakow am See
Tel. 038457 / 22185



Bürgermeister

Siegel

