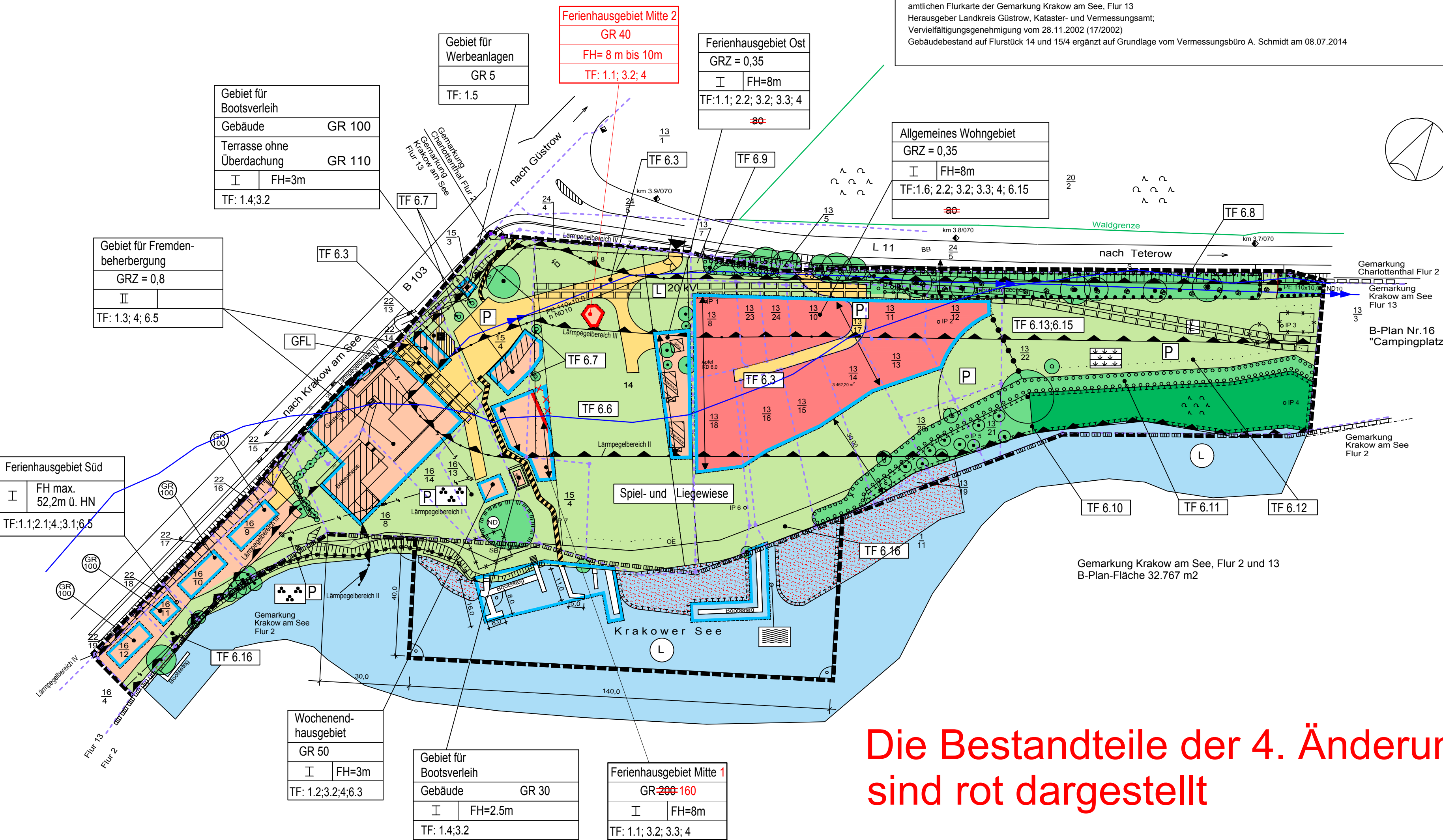


# Bebauungsplan Nr. 32 "Blechern Krug"

## 4. Änderung

### Planzeichnung (Teil A) M 1:1000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).  
Erstellt auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Dietmar Scharnweber aus Dömitz vom 04.04.1995 und der amtlichen Flurkarte der Gemarkung Krakow am See, Flur 13  
Herausgeber: Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt:  
Vervielfältigungsgenehmigung vom 28.11.2002 (172002)  
Gebäudebestand auf Flurstück 14 und 15/4 ergänzt auf Grundlage vom Vermessungsbüro A. Schmidt am 08.07.2014



Die Bestandteile der 4. Änderung sind rot dargestellt

### Übersichtsplan M 1:50.000

Darstellung auf der Grundlage der topografischen Karte 1:50.000 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.04.2001



### Planzeichenerklärung

#### Normative Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet		Wasserflächen		Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Sonderbaufläche		Zweckbestimmung: Badestelle		Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Nutzungsschablone		Schiffbrüchicht		Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z. B. von Zweckbestimmung der Grünanlagen
	Baugebiet		Flächen für Wald		Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstlinie
	Grundflächenzahl oder max. zulässige Grundfläche		Anpflanzung von Bäumen		Darstellungen ohne Normcharakter
	Zahl der Vollgeschosse/max. Firsthöhe		Erhaltung von Bäumen		Flurstücksbezeichnung
	Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß		Gehölzrodung		Flurstücksgrenze
	Textliche Festsetzungen		Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		Flurgrenze
	abweichende offene Bauweise		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Grenze des 50m Gewässerschutzstreifens
			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		vorhandene Höhen
			Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		Nachrichtliche Übernahme
			Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		zu beseitigende bauliche Anlagen
			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		angrenzende Bebauungspläne
			Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		vorhandene Trinkwasserleitung
			Landschaftsschutzgebiet		vorhandene Bebauung
			Naturdenkmal		Immissionspunkt nach Schallschutzgutachten
			Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		Waldgebiet
			Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes		
			Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		

### Text (Teil B)

#### Textliche Festsetzungen (TF)

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Es werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, als Ferienhausgebiete entsprechend § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der Sonderbaufläche sind Garagen und Carports unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - 1.2 Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, als Wochenendhausgebiet entsprechend § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der Sonderbaufläche sind Garagen und Carports unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - 1.3 Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Fremdenbeherbergung" entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dort Jugendherbergen, Hotels, Pensionen, Gastronomiebetriebe, eine Betriebswohnung, sportliche Einrichtungen sowie Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
  - 1.4 Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Werbeanlagen" entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dort Werbeanlagen.
  - 1.5 Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Werbeanlagen" entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dort Werbeanlagen.
- 1.6 **Allgemeines Wohngebiet**  
Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
Unzulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 und § 1 Abs. 6 bis Abs. 9 BauNVO)
2. **Abstandsflächen und Bauweise**
  - 2.1 Die Abstandsflächenregelungen des § 6 der LBAuO werden für das Flurstück 16/11 durch die Baugrenzen im Einzelfall aufgehoben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 6 Abs. 15 LBAuO)
  - 2.2 Die Gebäude für die Hauptnutzung sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 10m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)
3. **Maß der baulichen Nutzung und Dächer**
  - 3.1 Im Ferienhausgebiet Süd wird die max. Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 52,2m ü. HN festgesetzt.
  - 3.2 Bezugspunkt für die Angabe der max. Firsthöhe der baulichen Anlagen in den Ferienhausgebieten Ost und Mitte 1 + 2, im Allgemeinen Wohngebiet, im Wochenendhausgebiet und im Gebiet für Bootsschuppen ist die vorhandene mittlere Höhe des unmittelbar angrenzenden Geländes.
  - 3.3 Die Dächer der Ferienhäuser in den Ferienhausgebieten Ost und Mitte 1 und im Allgemeinen Wohngebiet sind als Satteldach- oder Krüppeldach zu errichten. Die Hausbreite im Bereich zwischen den beiden Doppelgiebeln entspricht der durch diese Doppelgiebel vorgegebenen Hauptfirstrichtung auszurichten.
  - 3.4 Die zulässige Grundfläche in den Ferienhausgebieten Mitte 1 und 2 darf durch die Grundflächen von nicht überdachten Terrassen mit ihren Zuwegungen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. (§ 13 (4) BauNVO)
4. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 4.1 Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundriformgestaltungen nicht an den Außenwänden in Richtung Bundes- und Landesstraße, d. h. an der lärmzugewandten Seite anzuordnen.
  - 4.2 Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile so ausgebildet werden, dass die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für ein resultierendes Schalldämmmaß von  
- mindestens 40 dB im Lärmpegelbereich IV,  
- mindestens 35 dB im Lärmpegelbereich III und  
- mindestens 30 dB im Lärmpegelbereich II und I eingehalten werden. Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten müssen zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.  
Die DIN 4109 kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin ([www.beuth.de](http://www.beuth.de)) bezogen werden oder im Amt Krakow am See, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
  - 5.1 Die mit gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 16/14 belastet.
  - 5.2 Die mit gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers für Elektroenergie Stromversorgungsunternehmen belastet.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie sonstige Veränderungen der Topografie sind außerhalb der Bauflächen nicht gestattet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.2 entfällt
  - 6.3 Private Straßenverkehrsflächen, Zufahrten und Kfz-Stellplätze sind ausschließlich mit wassergebundener Decke oder mit Rasengitterplatten mit Raseneinsatz zu befestigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.4 Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, erlaubnissfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.5 Zur Erhaltung der Sichtbeziehungen zwischen öffentlicher Straße und Krakower See sind an der westlichen Grenze der Grundstücke Hecken und sichtbehindernde Zäune und Mauern zur Grundstückseinfriedung nur bis zu einer Höhe von max. 0,80m über Gehwegpflaster zulässig.
  - 6.6 Zur Erhaltung der Sichtbeziehung zwischen öffentlicher Straße und Krakower See sind in dem mit Planzeichen "Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" gekennzeichneten Bereich Hecken, sichtbehindernde Zäune und Mauern zur Grundstückseinfriedung und andere Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80m über Gelände zulässig. Das Abstellen von Fahrzeugen ist unzulässig. Die Grasnarbe ist zu erhalten.  
**Ausnahmsweise darf im Baufeld Ferienhausgebiet Mitte 2 ein turmartiges Bauwerk als Ferienhaus errichtet werden.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - 6.7 Anpflanzung und dauerhafte Pflege einer Baumreihe aus 4 Eichen, Sommerlinden und/oder Winterlinden, 3 x x Stammumfang 16-18 cm in Baumschulqualität. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 6.8 Die am nördlichen Rand des Plangebietes an der L 11 gelegene Strauch- und Baumhecke ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - 6.9 Die unter 6.8 beschriebene Strauch- und Baumhecke ist in westlicher Richtung zu ergänzen. Die dort befindlichen Bäume sind in die Strauchpflanzungen zu integrieren. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. Für die zu pflanzenden Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:  
Corylus avellana Hasel Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Eonymus europaeus Pfaffenhutchen Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose Crataegus laevigata Weißdorn  
Rubus fruticosus Brombeere Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Holunder  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 6.10 Der am Ufer des Krakower Sees gelegene, durch T-Linie umrahmte ufertypische Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 6.11 Der unter 6.10 beschriebene ufertypische Baum- und Strauchbestand sowie der angrenzende Röhrichtbestand ist durch eine 5m breite Heckenpflanzung mit Sträuchern der unter 6.9 genannten Arten abzugrenzen. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. In der Anwachsphase ist die Hecke durch einen Zaun zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 6.12 Auf der Wiese sind in der Nähe des ufertypischen Baum- und Strauchbestandes 6 Eichen, 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm in Baumschulqualität zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 6.13 Die Grünflächen "Naturnahe Extensivwiese" sind aus den vorhandenen Wiesen naturnah zu entwickeln. Dazu sind die Flächen 1-3 mal jährlich zu mähen. Das Mägut ist zu entfernen.
  - 6.14 entfällt
  - 6.15 Der Waldabstandsbereich nach § 20 Abs. 1 LWaldG ist von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen nach Landesbauordnung) freizuhalten. Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstands gilt nicht für bauliche Anlagen nach § 4 VABstVO M-V. Weiterhin gilt hier das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen nach § 19 LNatG M-V.
  - 6.16 Innerhalb des gekennzeichneten Uferbereichs sind § 81 Landeswassergesetz M - V (7-Meter-Streifen) dürfen Bäume und Sträucher nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Neue bauliche Anlagen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### Satzung

der Stadt Krakow am See über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 "Blechern Krug" und Nr. 22 "Blechern Krug". Mit Eintreten der Wirksamkeit des B-Planes Nr. 32 werden die B-Pläne Nr. 9 und 22 aufgehoben. Sollte der B-Plan Nr. 32 aufgehoben werden, tritt die Wirksamkeit der bisherigen Pläne Nr. 9 und 22 wieder ein.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zu letzter geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .....2017 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Blechern Krug" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Krakow am See, den .....2017

### Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 25.04.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 12.05.2017 erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörde am 29.08.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben des Amtes Krakow am See vom .....2017 mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 25.09.2017 bis zum 24.10.2017 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 15.09.2017 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.
5. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden.
6. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Krakow am See, den .....2017

Krakow am See, den .....2017

Krakow am See, den .....2017

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geister  
Kirchenstraße 11  
18292 Krakow am See  
Tel. 038 457/51 444

17. Juli 2017

Die Verfahrensvermerke wurden am 25.10.2017 ergänzt.

## Stadt Krakow am See



## Bebauungsplan Nr. 32

### "Blechern Krug"

### 4. Änderung

### Exemplar für

### Satzungsbeschluss