

# Satzung der Stadt Krakow am See über den B-Plan Nr. 35 "Am Altdorfer See"

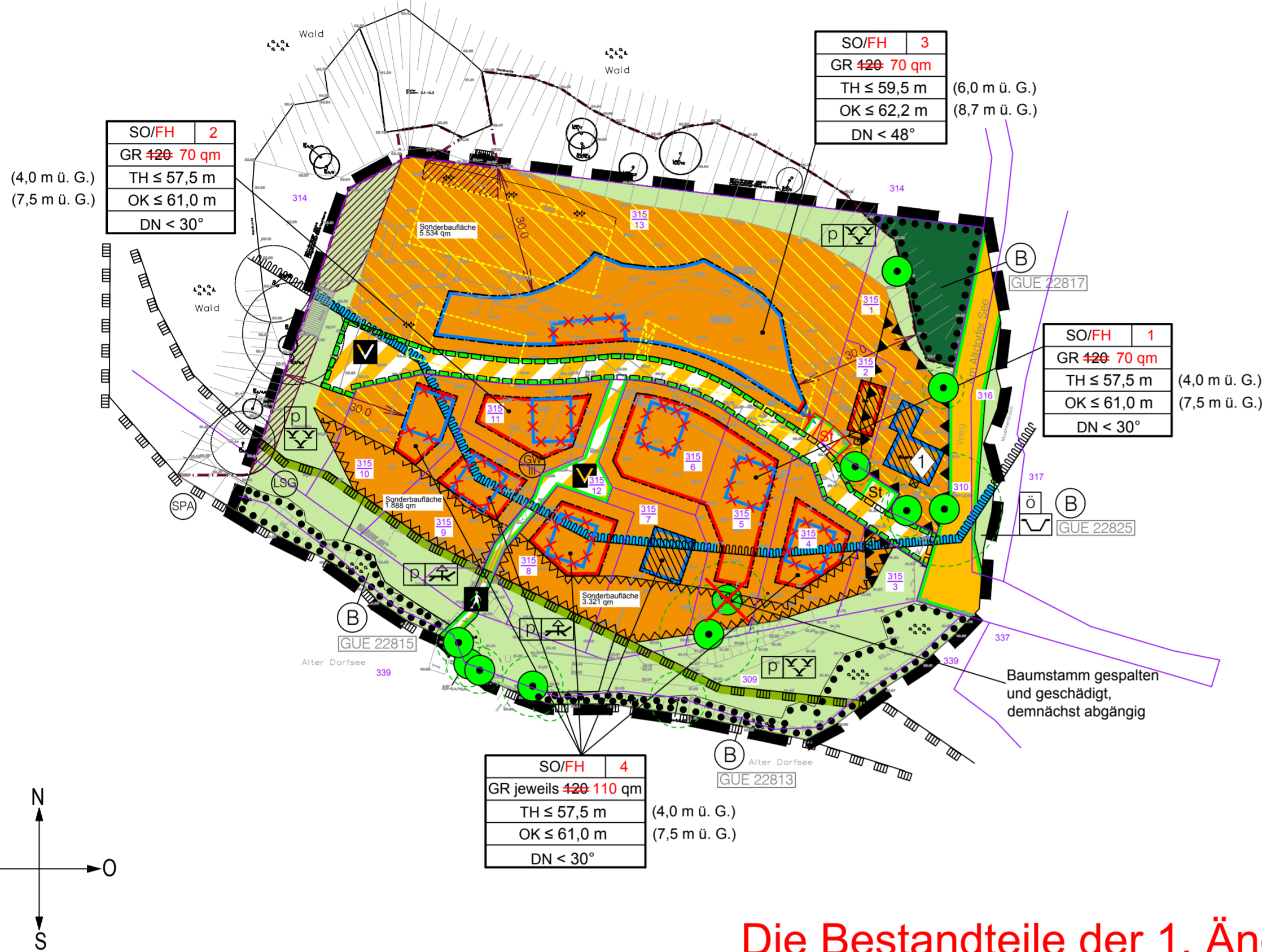
## 1. Änderung M 1:1000

Gemarkung Krakow am See  
Flur 14  
Plangebetsgröße: 18.555 m<sup>2</sup>

### Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1591 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Erstellt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Altdorfer See" von Dipl.-Ing. Wilfried Millahn aus 18057 Rostock vom 10.10.2014.



Die Bestandteile der 1. Änderung sind rot dargestellt

### Planzeichenerklärung

#### Normative Festsetzungen

|  |  |
|--|--|
|  | Sondergebiet hier: Ferienhausgebiet  |
|  | Nutzungsschablone  |
|  | Baugebiet<br>max. zulässige Grundfläche je Baugrundstück<br>Traufhöhe als Höchstmaß ü. HN 76<br>Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß ü. HN 76<br>zulässige Dachneigung als Höchstmaß                                  |
|  | Baugrenze  |
|  | Baugrenze entfällt   |
|  | Baugrenze neu  |
|  | Kennzeichnung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung gem. TF 2.1   |
|  | Kennzeichnung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit besonderen Festsetzungen über zulassungsfähige bauliche Anlagen gem. TF 2.3 (Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V, § 2 WabstVO M-V) |
|  | Straßenverkehrsflächen   |
|  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsbenutzter Bereich   |
|  | Stellplätze  |
|  | Grünfläche   |
|  | private Grünfläche   |
|  | öffentliche Grünfläche   |
|  | Entwässerungsgraben  |
|  | naturbelassene Grünfläche  |
|  | Liegewiese und Freizeitsport   |
|  | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III  |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
|                                  | Flächen für Wald  |
|                                  | 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   |
|                                  | Landschaftsschutzgebiet   |
|                                  | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  |
|                                  | Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereiche |
|                                  | Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  |
|                                  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   |
| Darstellungen ohne Normcharakter |   |
|                                  | z. B. Flurstücksbezeichnung   |
|                                  | Flurstücksgrenze  |
|                                  | vorhandene Bebauung   |
|                                  | Kartierung gesetzlich geschützter Biotope (mit lfd. Nr.)  |
|                                  | Grenzverlauf des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2339-402 "Nossentiner-Schwinzer Heide"   |
|                                  | Waldgrenze  |
|                                  | In Aussicht gestellte Waldumwandlung gem. Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG M-V vom 12.06.13 (620 qm)  |
|                                  | Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V  |

### Text (Teil B)

#### Textliche Festsetzungen (TF)

- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Die Sondergebiete ~~SO/WE-4-3~~ dienen als ~~Wochenendhausgebiet~~ ~~SO/FH 1-4~~ dienen als ~~Ferienhausgebiete~~ der Erholung.  
Zulässig sind nur ~~Wochenendhäuser~~ ~~Ferienhäuser~~ als Einzelhäuser mit ~~max. 140 qm Grundfläche~~, die einem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung dienen, sowie Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung, die die Erholung nicht stören.  
(§§ 1 (3), 10 (2,3) BauNVO)
  - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:  
~~Ebenerdige Pkw-Stellplätze und Carports sind nur innerhalb einer Bebauungstiefe von 8,0 m, gemessen von der Begrenzungslinie der Privaten Verkehrsflächen zulässig.~~ Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die selbstständige Gebäude sind, sowie selbstständige sonstige Garagen sind in den Baugebieten ~~SO/WE-4-SO/WE-3~~ ~~SO/FH 1-4~~ unzulässig.  
(§§ 12 (6), 14 (1) BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezug:  
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A) ist das Höhenreferenzsystem HN76 (Vermessungsgrundlage).  
Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung gem. Teil A ist dabei die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.  
(§ 18 (1) BauNVO)
  - Zulässige Grundfläche ~~Baufelder SO/FH 1 bis 3~~  
Die gem. Teil A zugelassene Grundfläche von ~~max. 70 qm~~ gilt je Baugrundstück. Sie darf durch angebaute Terrassen jeweils um ~~max. 15 qm~~ überschritten werden.  
Auf die gem. § 17 (1) BauNVO unabhängig davon einzuhaltenden Obergrenzen wird hingewiesen.  
(§ 16 (3) Bau NVO)
  - Zulässige Grundfläche ~~Baufeld SO/FH 4~~  
Die gem. Teil A zugelassene Grundfläche von ~~max. 110 qm~~ gilt je Baugrundstück. Sie darf durch angebaute Terrassen jeweils um ~~max. 30 qm~~ überschritten werden.  
Auf die gem. § 17 (1) BauNVO unabhängig davon einzuhaltenden Obergrenzen wird hingewiesen.  
(§ 16 (3) Bau NVO)
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.  
(§ 19 (4) BauNVO)
  - Weitere Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zusätzlich zu den obigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung unzulässig.  
(§ 14 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Ermittlung der Geschossfläche  
Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - Innerhalb der mit der Raute Nr.1 gekennzeichneten Baugrenze ist eine bauliche Nutzung als ~~Wochenendhaus~~ ~~Ferienhaus~~ gem. TF 1.1 nur im Rahmen einer Nutzungsänderung bei Erhaltung und ohne Erweiterung des baulichen Bestandes zulässig.  
(§ 23 (1) BauNVO i.V.m. § 9 (6) BauGB und § 20 (2, 3) LWaldG M-V, § 3 (2) WabstVO M-V)
  - Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, die der jeweiligen Hauptnutzung zuzurechnen sind (angebaute Terrassen), dürfen außerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um max. 3 m überschreiten; die Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen gem § 23 (5) BauNVO, die keine Gebäude sind, bleibt hiervon unberührt.  
(§ 23 (3) BauNVO)
  - Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet ~~SO/WE-3~~ ~~SO/FH 3~~ und ~~SO/FH 4~~, die durch Schraffur gekennzeichnet sind, können als Ausnahme gem. § 20 (2) LWaldG M-V bauliche Anlagen i.S.d. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden, die den Anforderungen des § 2 der Waldabstandsverordnung M-V vom 20.04.2005 entsprechen und die den mit dem gesetzlichen Waldabstand beabsichtigten Schutzzweck nicht beeinträchtigt.  
(§ 23 (1) BauNVO i.V.m. § 9 (6) BauGB, § 20 (2) LWaldG M-V)

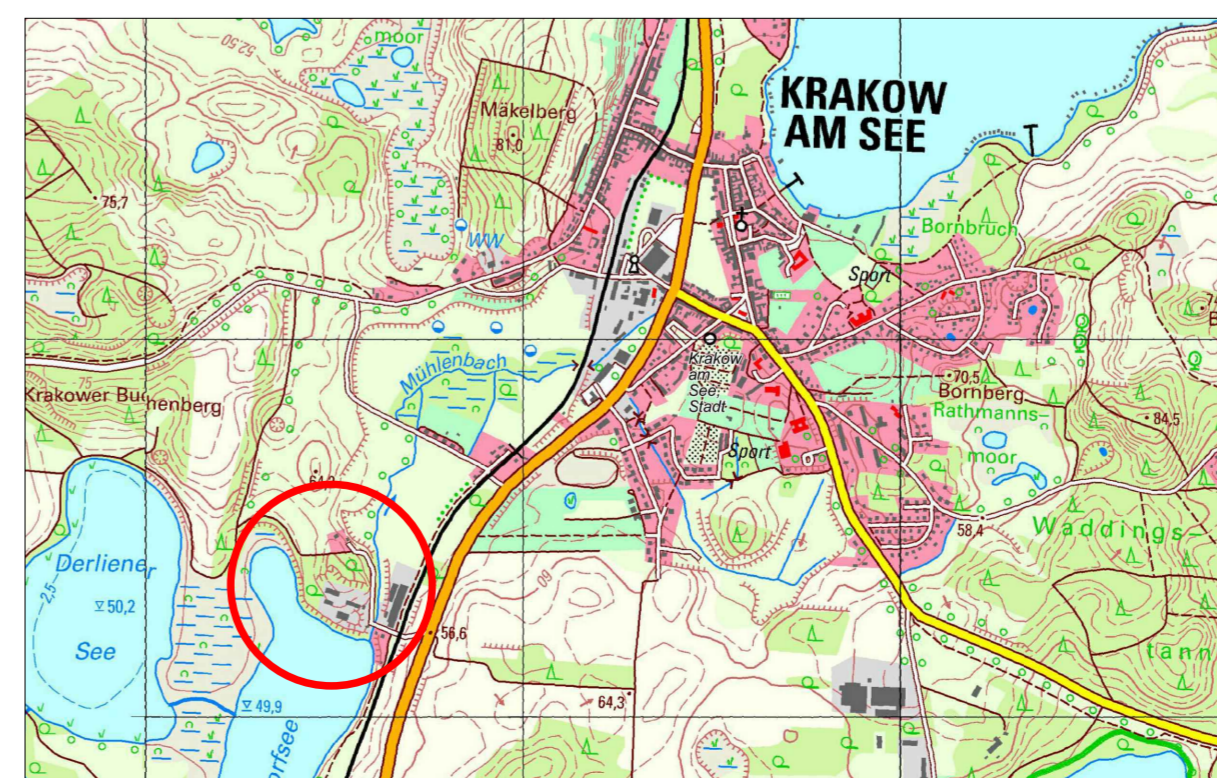
~~2.4 Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 500 qm-  
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)-~~

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzangebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) Nr. 20, 25b BauGB)

4.4 Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG)

### Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:150.000



### Satzung

der Stadt Krakow am See über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 „Am Altdorfer See“

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zu letzt 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 Beschlussverfassung durch die Stadtvertretung vom 24.10.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Altdorfer See“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Krakow am See, den .....2017

Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 31.01.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Krakower Seen-Kurier am 10.02.2017 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden am 30.05.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 27.07.2017 mitgeteilt worden.
- Die von der Fortschreibung der Planung berührte Behörde (Landkreis Rostock) wurde mit dem Schreiben vom 26.07.2017 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 21.08.2017 bis zum 22.09.2017 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.08.2017 im Krakower Seen-Kurier mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 24.10.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 25.10.2017 mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.10.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Krakow am See, den .....2017

Siegel

Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 ..... 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 § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Krakow am See, den .....2017

Siegel

Der Bürgermeister

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

26. September 2017

Die Verfahrensvermerke wurden am 25.10.2017 ergänzt.

## Stadt Krakow am See



## Bebauungsplan Nr. 35 "Am Altdorfer See" 1. Änderung