

# Satzung der Stadt Krakow am See über den B-Plan Nr. 43 "Wohngebiet Alter Sportplatz" der Stadt Krakow am See M 1:1000

Gemarkung Krakow am See  
Flur 6  
Plangebietsgröße: 35.770 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. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Erstellt auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes vom 12.05.2016 von Ingenieurbüro Gontec Holger Scharnweber aus 18 292 Krakow am See.



## Planzeichenerklärung

### Normative Festsetzungen

	Reines/Allgemeines Wohngebiet
	Nutzungsschablone
<b>Baufeld</b>	
<b>WA / WR</b>	WA Allgemeines Wohngebiet WR Reines Wohngebiet
<b>I</b>	max. Zahl der Vollgeschosse
<b>GRZ 0,3</b>	max. zulässige Größe der Grundflächenzahl
<b>Dng. max. 30%</b>	max. Dachneigung
<b>OK = 8 m</b>	Oberkante als Höchstmaß bei Flachdächern
<b>FH = 9 m</b>	Firsthöhe als Höchstmaß
<b>TF</b>	Textliche Festsetzungen
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Grünfläche
	Spielplatz
	Landschaftsrasen nach TF 4.8
	Sukzessionsflächen nach TF 4.9 und 4.10

	Wasserfläche
	Anpflanzung von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Gehölzrodung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereiche
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung hier: von Reines/Allgemeines Wohngebiet

	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	vorhandene Bebauung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes
	Weidezaun
	Höhen Bestand nach HN 76
	Längsgefälle der Straße
	Rammkernsondierung von Baugrundlabor Dipl.-Ing. Busse + Partner GBR vom 14.07.2016
	30 m Waldabstand

## Text (Teil B)

### Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
  - Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
    - Zulässig sind
      - Wohngebäude,
      - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
    - Ausnahmsweise können zugelassen werden
      - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
    - unzulässig sind
      - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
    - Zulässig sind
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Ausnahmsweise können zugelassen werden
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen
    - Unzulässig sind
      - Schank- und Speisewirtschaften,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

Es sind max. 1 oder 2 Vollgeschosse zulässig. Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Höchstmaße für die Firsthöhe und die Oberkante der baulichen Anlagen bei Flachdächern, bezogen auf die mittlere vorhandene Geländeoberfläche vor der jeweiligen Außenwand. Bei Geländemodellierungen im Auftrag der Stadt Krakow am See gilt die danach hergestellte Geländeoberfläche als vorhandene Geländeoberfläche.
- Immissionsschutz**

Ein Lärmschutzschirm mit einer Höhe der Schirmoberkante von 3,50 m über dem Höhenniveau der angrenzenden Parzellen, der vor den an der nordwestlichen und westlichen Außenseite des B-Plangebietes liegenden Parzellen liegt, wird festgeschrieben.

Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufzuweisen. 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 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)
  - Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Decken, Schotterstein etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Artenschutz**

Zur Vermeidung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigung bei Brutvögeln sind sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den geplanten Bauarbeiten auf den Zeitraum vom 01. September bis 01. März zu beschränken. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten vor dem wieder aufgenommenen Baubetrieb gütlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gütlichen Prüfung sind der zuständigen Behörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

## Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:150.000



## Satzung

der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Alter Sportplatz“

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.10.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Alter Sportplatz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Krakow am See, den .....2017 Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 26.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Krakower Seen-Kurier am 06.02.2016 erfolgt.

2. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13.02.2017 bis 03.03.2017 durch öffentliche Auslegung und am 01.03.2017 in Form einer öffentlichen Versammlung durchgeführt worden.

5. Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 25.07.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 26.07.2017 mitgeteilt worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, 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.

7. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Bedenken, Hinweise bzw. Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

Krakow am See, den .....2017 Siegel Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 "Wohngebiet Alter Sportplatz" der Stadt Krakow am See am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtlichen 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 .....2017 Siegel Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes

9. Der Bebauungsplan Nr. 43 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.

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

Krakow am See, den .....2017 Siegel Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan 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 10.11.2017 im Krakower Seen-Kurier 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 (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.11.2017 in Kraft getreten.

Krakow am See, den .....2017 Siegel Der Bürgermeister

12. **Ökopolpunkte**  
Der für den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 43 ermittelte verbleibende Kompensationsbedarf von 21.350 qm Flächenäquivalenten wird durch Abbuchung einer entsprechenden Anzahl von Ökopolpunkten vom städtischen Ökokoonto "Abbruch und Entseglung Bungalow siedlung Rahmammooor" ausgeglichen.

13. **Weide**  
Die umgestürzte Weide ist als liegendes Totholz zu erhalten.

14. **Biotop GUE 22 849**  
Das Kleingewässer und das umgebene Weidengebüsch werden vom Müll bereinigt.

15. **Zuordnungsfestsetzung**  
Die unter TF 4.5 bis 4.10, 4.12 und 4.14 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Krakow am See für Baureifmachung und Erschließung des Plangebiets sowie auch für die Versiegelung auf den einzelnen Baugrundstücken durchgeführt. Die künftigen Eigentümer der Baugrundstücke werden über den Grundstückskauf an der Finanzierung der Maßnahmen beteiligt. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

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

19. Juli 2017

Die Verfahrensvermerke wurden am 10.11.2017 ergängt.

# Stadt Krakow am See



## Bebauungsplan Nr. 43 "Wohngebiet Alter Sportplatz"