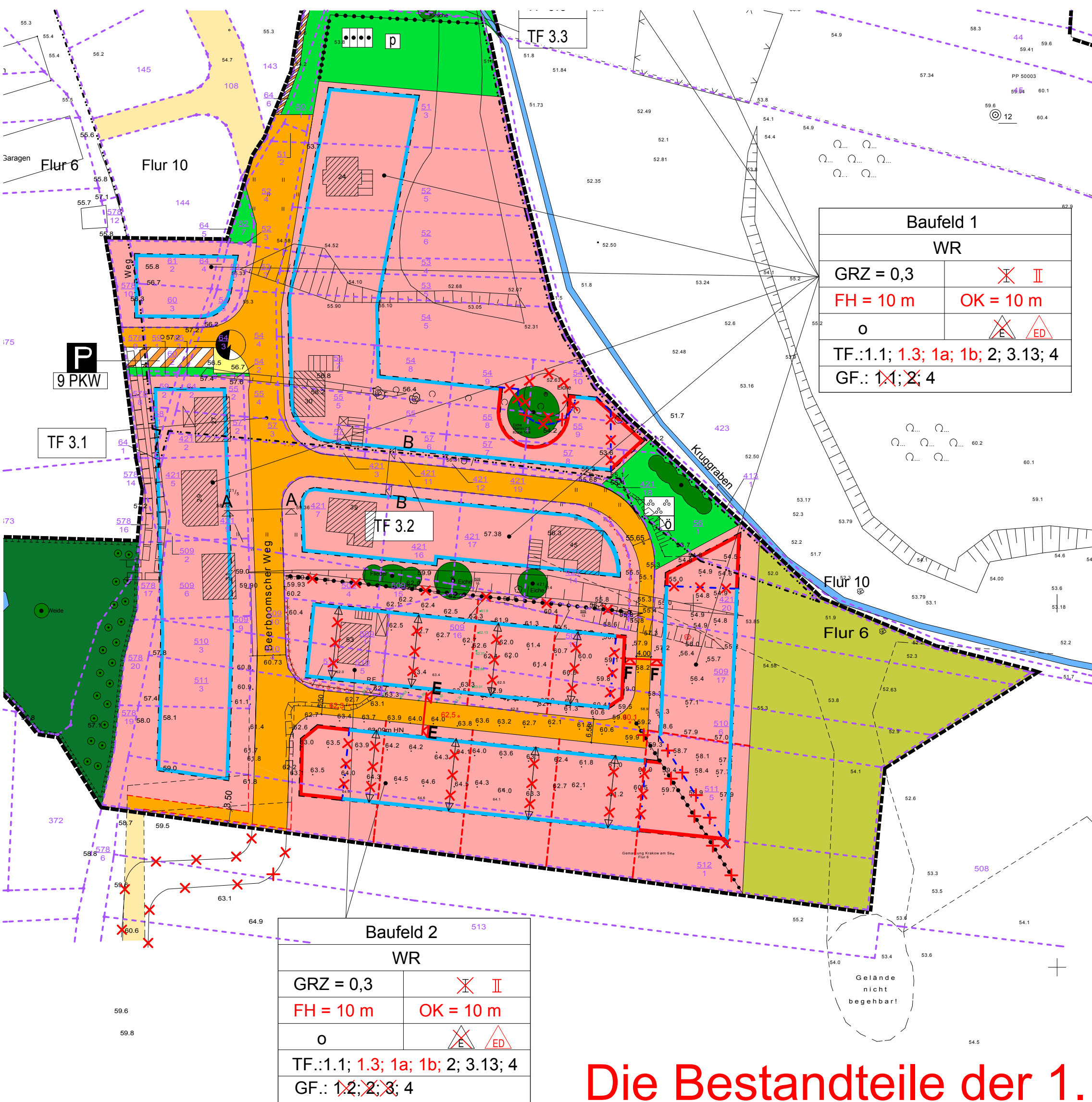


1. Änderung Bebauungsplan Nr. 20 "Beerboomscher Weg - 2.BA" M 1:1.000



Die Bestandteile der 1. Änderung
sind rot dargestellt.

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Reines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet

Grundflächenzahl
o. Grundfläche

Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise

Textl. Festsetzungen

Gest. Festsetzungen

Baufeld 2	
WR	
GRZ = 0,3	I
FH = 10 m	OK = 10 m
o	△
TF.:	TF.:
GF.:	GF.:

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß
Oberkante als Höchstmaß
Bauweise

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

neue Baugrenze nach 1. Änderung

Baugrenze aufgehoben

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

Wasserflächen

Flächen für Landwirtschaft

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes hier: - Abgrenzung von Bereichen mit definierten Firstlinien - entfällt - Abgrenzung von öffentlichen und privaten Grünflächen

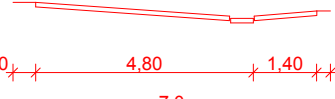
Firstlinie

Erhaltung von Bäumen

Straßenquerschnitte

Schnitt E - E

Schnitt F - F



Kfz Kraftfahrzeug
R Radfahrer
F Fußgänger
G Grünstreifen
P Parkstreifen / Parkbucht

Satzung

der Stadt Krakow am See über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Beerboomscher Weg - 2.Bauabschnitt"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.05.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Beerboomscher Weg - 2.Bauabschnitt", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Krakow am See, den2013

Der Bürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

1.1 Im Baufeld 1 und 2 regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 3 Abs. 2 bis 4 der BAuNVO.

1.2 Im Baufeld 3 sind als besonderer Nutzungszweck entsprechend § 9 BauGB nur Garagen zulässig.

1.3 Unzulässigkeit von Windkraftanlagen

Windkraftanlagen, auch Kleinwindkraftanlagen, sind in den Baufeldern 1 und 2 des Reinen Wohngebietes unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1a. Maß der baulichen Nutzung

Im Baufeld 1 und 2 sind max. 2 Vollgeschosse und max. eine Firsthöhe bzw. Oberkante der baulichen Anlagen von 10 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe vor der jeweiligen Außenwand zulässig. Bei Geländeregulierungen im Auftrag der Stadt Krakow am See gilt die danach hergestellte Geländehöhe als vorhandene Geländehöhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1b. Bauweise

Im Baufeld 1 und 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen (GF)

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend LBauO M-V § 86 Abs. 1 und 4

1. Dachneigung

1.1 Im Baufeld 1 ist eine Dachneigung zwischen 22° und 49° vorgeschrieben. Garagen, Nebenanlagen sowie Überdachungen von Vorbauten wie Erker, Balkone, Frontspieße und Hauseingänge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.2 Im Baufeld 2 ist eine Dachneigung zwischen 43° und 49° vorgeschrieben. Garagen, Nebenanlagen sowie Überdachungen von Vorbauten wie Erker, Balkone, Frontspieße und Hauseingänge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Dachneigungen

In den Baufeldern 1 und 2 sind ausschließlich Dachziegel, Betondachsteine und Biberschwanzziegel zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Im Baufeld 2 ist die Firstlinie der Wohnhäuser senkrecht zur Straßenflucht anzuordnen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in Ihrer Sitzung am 29.01.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 09.02.2013 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in Ihrer Sitzung am 26.03.2013 dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 zugestimmt, die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs. 2 beschlossen.
- Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 15.04.2013 bis zum 16.05.2013 nach BauGB § 3 Abs.2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.04.2013 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.05.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Krakow am See, den 20.06.2013

Stadtsiegel

i.V. V. Meyer
Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 21.05.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1 : 2.914 und 1 : 1.000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 17.06.2013

Siegel
ObvI Weinke

gez. Weinke
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

- Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Krakow am See, den 20.06.2013

Stadtsiegel

i.V. V. Meyer
Der Bürgermeister

- 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 08.06.2013 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 § 215 Abs. 2) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.06.2013 in Kraft getreten.

Krakow am See, den 20.06.2013

Stadtsiegel

i.V. V. Meyer
Der Bürgermeister

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

19.03.2013 ...gez. Geistert...

Die Verfahrensvermerke wurden am 13.06.2013 ergänzt.

Stadt Krakow am See



Bebauungsplan Nr.20 "Beerboomscher Weg - 2. Bauabschnitt" - 1. Änderung -

Stellung der Stadt Krakow am See über den
 Bebauungsplan Nr. 20 "Beerboomscher Weg - 2. Bauschnitt"



Begründung zur
1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 20
" Beerboomscher Weg - 2. BA "
der Stadt Krakow am See



19. März 2013



19. März 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Stand und Art des Planverfahrens
2. Anlass der Änderungen
3. Geltungsbereich der Änderungen
4. Erläuterung der einzelnen Änderungen
 - 4.1. Verzicht auf Festlegung der Firstrichtung in Baufeld 2
 - 4.2. Ausschluss von kleinen Windkraftanlagen
 - 4.3. Zulassung einer 2-geschossigen Bebauung, Festsetzung Gebäudehöhe
 - 4.4. Zulassung von Doppelhäusern
 - 4.5. Verringerung der Verkehrsflächen in Baufeld 2
 - 4.6. Zusätzliche Verkehrsfläche in Baufeld 1
 - 4.7. Neue Aufteilung der Parzellen durch andere Anordnung der Baugrenzen
 - 4.8. Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen
 - 4.9. Standortbestimmung einer Eiche in Baufeld 1
 - 4.10. Redaktionelle Änderungen



19. März 2013

1. Stand und Art des Planverfahrens

Der B-Plan Nr. 20 "Beerboomscher Weg – 2. BA" wurde mit Verfügung des Landkreises Güstrow vom 03.01.2003 genehmigt und am 08.02.2003 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht.

Da die Grundzüge der vorhandenen Planung nicht berührt werden, soll die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, auf eine Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichts wird verzichtet.

2. Anlass der Änderungen

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) fordert u.a. den Ausbau erneuerbarer Energien im Wärme- und Kältesektor bei der energetischen Gebäudeversorgung. Es trat am 1. Januar 2009 in Kraft. Eigentümer von Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² sind verpflichtet, den Wärme- (oder Kälte)-Energiebedarf im nach verwandter Energieart unterschiedlichen Umfang aus erneuerbaren Energien zu decken (Nutzungspflicht nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG). Dazu soll solare Strahlungsenergie, Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme genutzt werden. Im Eigenheimbau hat sich die Anordnung von Solarkollektoren auf den nach Süden orientierten Dachflächen verbreitet. Das o.g. Gesetz gab somit den Anlass zur Änderung des B-Plans. In den Diskussionen zum Änderungsverfahren wurden verschiedene andere Festsetzungen geprüft und Änderungen in das Verfahren gegeben.

3. Geltungsbereich der Änderungen

Die inhaltlichen Änderungen betreffen die Baufelder 1 und 2 des Reinen Wohngebietes.

4. Erläuterung der einzelnen Änderungen

4.1. Verzicht auf Festlegung der Firstrichtung in Baufeld 2

Die Vorgabe zur Firstrichtung entstand unter gestalterischen Gesichtspunkten zur vereinheitlichten Ansicht der Gebäudesilhouetten oberhalb der Böschung des vorhandenen Geländes. Zur Zeit der Festsetzung im Jahr 2002 spielte Photovoltaik und Solarthermie im Eigenheimbau in Mecklenburg-Vorpommern nur eine untergeordnete Rolle. Dies hat sich in den letzten Jahren, auch auf Grund gesetzlicher Vorgaben, deutlich geändert. Die Festsetzung der Firstrichtung wird ersatzlos aufgehoben. Damit können die Dächer bzw. Dachseiten auch nach Süden ausgerichtet werden und besser für Solarthermie oder Photovoltaik genutzt werden.



19. März 2013

4.2. Ausschluss von kleinen Windkraftanlagen

Die Errichtung von Windenergieanlagen bedarf innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB keiner Genehmigung. Nach § 62 (1) Nr. 2 LBauO sind sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, Abschnitt „6.5 Energie einschließlich Windenergie“ ist die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen nur innerhalb der zu diesem Zweck festgelegten Eignungsgebiete zulässig (Ziel Z 1). Die Wirkung der Eignungsgebiete bezieht sich auf solche Anlagen, die als „raumbedeutsam“ im Sinne des LPIG M-V gelten. In der Regel sind dies Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m.

Da auch von kleineren Windenergieanlagen Störungen durch Lärm und optische Effekte nicht auszuschließen sind, werden sämtliche Windenergieanlagen, auch Kleinwindkraftanlagen, in den Baufeldern 1 und 2 des Reinen Wohngebiets ausgeschlossen.

4.3. Zulassung einer 2-geschossigen Bebauung, Festsetzung Gebäudehöhe

Im 1.BA des Beerboomschen Wegs ist eine 2-Geschossigkeit allgemein zulässig, die max. Gebäudehöhe ist geregelt. Die Möglichkeit des 2-geschossigen Bauens soll auch im 2.BA allgemein eingeräumt werden. Damit wird auch den Wünschen potentieller Bauherren entsprochen. Die Auslastung der Grundstücke erhöht sich, dies ist vor allem wegen der bereits erreichten Auslastung des Baugebiets beabsichtigt.

Zur Eingrenzung der Kubatur der Gebäude werden eine Firsthöhe und eine Oberkante als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen wird die mittlere vorhandene Geländehöhe vor der jeweiligen Außenwand des Gebäudes definiert. Bei Geländeregulierungen im Auftrag der Stadt Krakow am See gilt die danach hergestellte Geländehöhe als vorhandene Geländehöhe.

4.4. Zulassung von Doppelhäusern

Im Plangebiet wurden bereits 2 Doppelhäuser vom Landkreis Güstrow bzw. vom Amt Krakow am See im Rahmen des genehmigungsfreien Bauens zugelassen. Zur Ausräumung eines eventuellen Streitpotentials und zur Ermöglichung weiterer Doppelhäuser werden Doppelhäuser allgemein zugelassen.

4.5. Verringerung der Verkehrsflächen in Baufeld 2

Auf Grundlage genauerer Vermessungen wurde die Vorplanung der südlich gelegenen Erschließungsstraße verändert. Zur Vermeidung erheblicher Höhenunterschiede zwischen Straße und angrenzenden Bauplätzen wurden die Höhen der Straße dem vorhandenen



19. März 2013

Gelände besser angepasst. Zudem soll eine Regulierung der vorgefundenen Geländehöhen in diesem Bauabschnitt erfolgen. Zum optimalen Einsatz der Erdmassen wurde ein Massenmodell mit Auftrag und Abtrag computergestützt errechnet.

Zur Optimierung der Erschließung und der verwertbaren Bauflächen wurde die Breite der östlichen Nord-Süd-Verbindung der beiden Erschließungsstraßen auf 3 m Fahrbahnbreite reduziert. Die Straße hat hier ein Längsgefälle von fast 10 %, auf einen Gehweg wird in diesem Bereich verzichtet.

Die Sicherung einer unbebauten Bankettbreite von 0,5 m an den Fahrbahnen wird bei Festlegung der Grundstücksgrenzen beachtet.

4.6. Zusätzliche Verkehrsfläche in Baufeld 1

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird auf dem Flurstück 512/1 eine Verkehrsfläche zur Verbindung der Erschließungsstraße des Wohngebiets mit dem alten Beerboomschen Weg neu ausgewiesen. Es verbleibt noch ein ausreichend großer Bauplatz zwischen neu ausgewiesener Verkehrsfläche und bereits parzellierter Wohnbaufläche.

4.7. Neue Aufteilung der Parzellen durch andere Anordnung der Baugrenzen

Durch Verzicht auf Festlegung der Firstrichtung und der versetzten Anordnung der Firste ergab sich die Möglichkeit der Neuordnung der Baugrenzen in Baufeld 2.

4.8. Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen

In den Baufeldern 1 und 2 sollen auch Flachdächer zulässig werden. Die einschränkenden Gestalterischen Festsetzungen GF 1.1 und 1.2 werden ersatzlos aufgehoben.

Da Flachdächer andere Dachabdichtungen erfordern wird auch die Festsetzung GF 2 zu Materialien der Dacheindeckung aufgehoben.

Die Aufhebung der Gestalterischen Festsetzung GF 3 zur Firstrichtung ergibt sich aus 4.1.

4.9. Standortbestimmung einer Eiche in Baufeld 1

Die Lage der Eiche im Bereich der Flurstücke 54/9, 54/10, 55/8 und 55/9 war im B-Plan fehlerhaft dargestellt. Die Darstellung einschließlich der umgebenden Baugrenzen wurde korrigiert.



19. März 2013

4.10. Redaktionelle Änderungen

Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen wurden dem aktuellen Stand der Vermessung und Katastereintragung angepasst.

Höhenangaben wurden insbesondere in Baufeld 2 ergänzt. Dabei wurden die vom Vermessungsbüro Gontec im Oktober 2012 ermittelten Geländehöhen sowie die Höhen der bisher in Betonsteinpflaster befestigten Straßenflächen an deren vorläufigen Begrenzungsflächen übernommen.

Krakow am See, den 2013

Meyer, Stellv. Bürgermeister

