

# Satzung der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr.21 – 1.Änderung "Stellwerkswiese"

## 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). Grundlage für die Erstellung der Planzeichnung ist der Vermessungsplan des Vermessungsbüro Wagner-Weinke vom 08.04.2003 (Höhenangaben) und 05.02.2004 (Aufmaß Nettomark).

Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

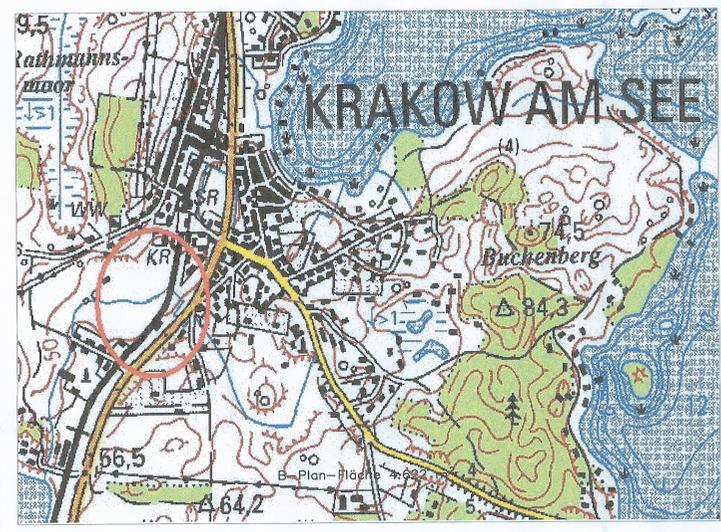


**Sondergebiet Einzelhandel**  
GRZ 1,0  
I TH 5,0m  
TF.: 1; 2; 3  
GF.: 1; 2; 3

B-Planfläche 13.354m<sup>2</sup>

## 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

<b>Normative Festsetzungen</b>	
	Sondergebiet Einzelhandel
	Nutzungscharaktere
	Baugebiet
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse / Traufhöhe
	Textl. Festsetzungen
	Gestalt. Festsetzungen
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Einfahrtbereich
	Grünflächen
	Zweckbestimmung private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
	Nabwiese
	Straßenbegleitgrün
	Wasserflächen
	Anpflanzung von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	z. B. 144 Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	
	Vorhandene Bebauung
	Sichtdreiecke

## Satzung

### der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 21 – 1.Änderung "Stellwerkswiese"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.Mai 1998 (GVBl. M-V S. 486, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .....2004 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 – 1.Änderung "Stellwerkswiese" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Krakow am See, den .....2004 Der Bürgermeister

## Text (Teil B)

### Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**  
Es wird ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Zulässig sind im Hauptsortiment die Sortimente:  
- Nahrungs- und Genussmittel  
- Drogerien  
- Textilien  
- Getränke  
(§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (§ 18 Abs.1 BauNVO). Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite des Gebäudes darf bis zu 0,50m über der mittleren Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) im Zufahrtbereich des Grundstücks liegen. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16-20 BauNVO)
- Stellplätze und Nebenanlagen**  
Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 23 BauNVO)
- Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**  
Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mind. 2,50m Höhe. (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Die Nabwiese ist durch Zuführung des anfallenden Regenwassers von den befestigten Freiflächen und durch extensive Bewirtschaftung aufzuwarten und dauerhaft zu sichern. Die Fläche ist 1 x pro Jahr in der Zeit vom 20. Juni bis 20. Juli zu mähen. Eine zweite Mahd nach dem 20. September ist zulässig. Das Mähgut ist zu beräumen. Zum Baugelände ist ein Weidezaun aus Holz zu errichten.
  - Der Gewässerabschnitt des Mühlbaches einschließlich des Gehölzsaumes ist von Unrat und Ablagerungen zu befreien. Durch geeignete Maßnahmen ist ein Betreten der Flächen dauerhaft zu unterbinden. (§ 9 Abs.1 Nr.15,20,25a,25b und Abs.1a Satz 2 BauGB)
  - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5m über dem Traubereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
  - Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB außerhalb des Plangebietes werden im vollen Umfang dem Baugrundstück zugeordnet. (§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

### Gestalterische Festsetzungen (GF)

- örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend LBauO M-V § 86 Abs.1 und 4
- Fassaden und Dachflächen sollen aus nichtreflektierenden Materialien – ausgenommen Glasflächen – bestehen. Reflektierende Materialien und Anstriche sind nicht zulässig.
  - Für die Gebäude der Hauptnutzung sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 38° zulässig.
  - Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe darf für Werbeanlagen um max. 4,00m überschritten werden.

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 24.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 – 1.Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 06.03.2004 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 27.01.2004 über den Landkreis Güstrow benachrichtigt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 19.07.2004 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 28.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 – 1.Änderung und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs.2 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 – 1.Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom .....2004 bis zum .....2004 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 .....2004 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 21 – 1.Änderung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde gebilligt.  
  
Krakow am See, den .....2004 Der Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am .....2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
  
Güstrow, den .....2004 Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....2004, Az..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsbändernden Beschluß der Stadtvertretung vom .....2004 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....2004, Az..... bestätigt.  
  
Krakow am See, den .....2004 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
  
Krakow am See, den .....2004 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung 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 .....2004 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 .....2004 in Kraft getreten.  
  
Krakow am See, den .....2004 Der Bürgermeister

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

September 2004 .....

## Stadt Krakow am See

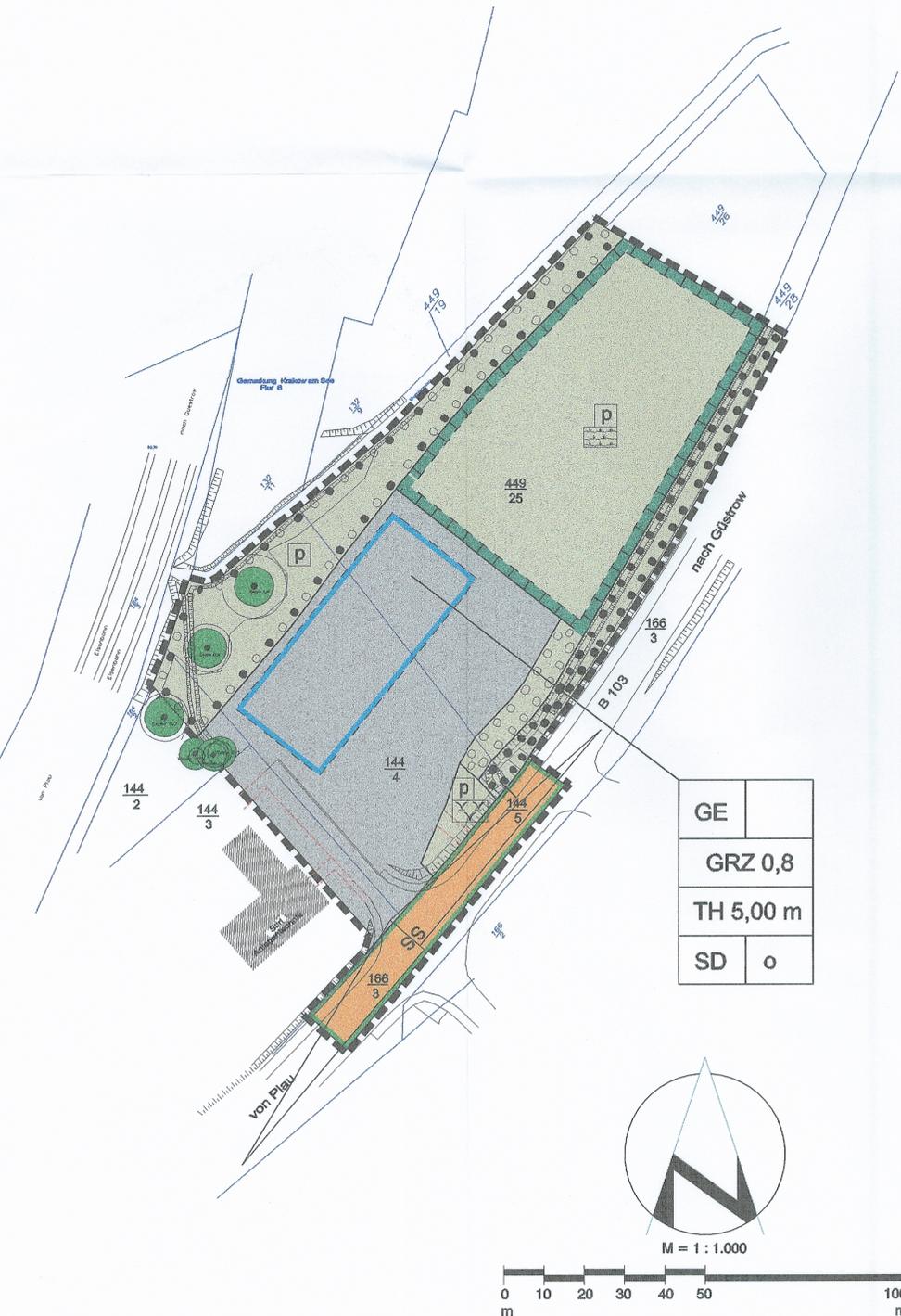


## Bebauungsplan Nr.21 – 1. Änderung – "Stellwerkswiese" Entwurf



# SATZUNG DER STADT KRAKOW AM SEE über den Bebauungsplan Nr. 21 – „Stellwerkwiese“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.05.1998 (GS MV Gl. Nr. 2130-3 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See vom ..... und der Anzeige beim Landrat des Landkreises Güstrow folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gewerbegebiet „Stellwerkwiese“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

TH 5.00 m Traufhöhe der Gebäude als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
o offene Bauweise  
SD Steildach

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen  
öffentliche Grünflächen  
private Grünflächen  
Zweckbestimmung: naturbelassene Grünfläche Straßenbegleitgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)  
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

144/3 vorhandene Flurstücksgrenze/ Flurstücksbezeichnung  
vorhandene / vorgesehene Ausbildung der Verkehrsflächen  
Sichtdreiecke

KARTEN-GRUNDLAGE :  
VERMESSUNGSBÜRO WAGNER - WEINKE GÜSTROW, Tel.: 0384/ 69640

PLANVERFASSER :  
BAULEITPLANUNG: PK  
Stadtplanungsbüro P.K. GÜSTROW  
Dipl.-Ing. Petra Kusserow, Stadtplanerin AK M-V 2013-95-1-d  
18209 Hohenfelde, Am Torfmoorweg 2, Tel.: 038203/ 42266

## TEIL B

## TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§1 und 8 BauNVO)

1.1. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr.2) sowie  
- Vergnügungsstätten (Nr. 3).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16- 20 BauNVO)

2.1. Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite des Gebäudes darf bis zu 0,50 m über der mittleren Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) im Zufahrtbereich des Grundstücks liegen.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLFLÄCHEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 12,14, 23 BauNVO)

3.1. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 und 2 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

### 5. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b und Abs. 1a Satz 2 BauGB)

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

5.1 Die Naßwiese ist durch Zuführung des anfallenden Regenwassers von den Dächern und durch extensive Bewirtschaftung aufzuwerten und dauerhaft zu sichern. Die Fläche ist 1 x pro Jahr in der Zeit vom 20. Juni bis 20. Juli zu mähen. Eine zweite Mahd nach dem 20. September ist zulässig. Zum Baugebiet ist ein Weidezaun aus Holz zu errichten.

5.2 Der Gewässerabschnitt des Mühlbaches einschließlich des Gehölzsaumes ist von Unrat und Ablagerungen zu befreien. Durch einen Weidezaun aus Holz und die Bepflanzung mit Brombeeren entlang des Gewerbegebietes ist ein Betreten der Flächen dauerhaft zu unterbinden.

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.3 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche sind heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenlisten A) und B) anzupflanzen. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,5 m<sup>2</sup> je Gehölz einzuhalten.

A) **Bäume**  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Fraxinus excelsior  
Quercus petraea  
Salix alba  
Schwarz-Erle  
Birke  
Gemeine Esche  
Traube-Eiche  
Weide

B) **Sträucher**  
Prunus spinosa  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Corylus avellana  
Viburnum opulus  
Rosa canina  
Salix caprea  
Schlehe  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Hasei  
Gemeiner Schneeball  
Hunds-Rose  
Sal-Weide

#### Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

#### Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

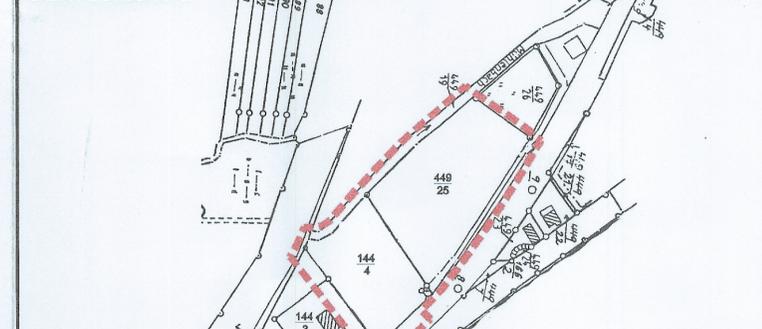
5.5 Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes und die Maßnahmen außerhalb des B-Plangebietes werden in vollem Umfang dem Baugrundstück zugeordnet.

### 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M/V)

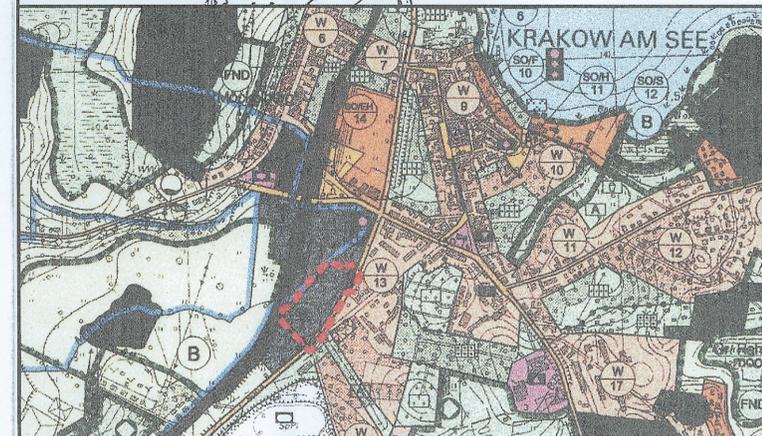
6.1. Fassaden und Dachflächen sollen aus nichtreflektierenden Materialien – ausgenommen Glasflächen – bestehen. Reflektierende Materialien und Farbanstriche sind nicht zulässig.  
6.2. Für die Gebäude der Hauptnutzung sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 48 Grad zulässig.  
6.3. Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe darf für Werbeanlagen um max. 4,00 m überschritten werden.

## ÜBERSICHTSKARTEN

### AUSZUG AUS DER FLURKARTE



### AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:10.000



## STADT KRAKOW AM SEE

Landkreis Güstrow  
Land Mecklenburg - Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 „STELLWERKSWIESE“

ENTWURF

Krakow, 29. April 2003

Geisert  
Bürgermeister