

# Bebauungsplan Nr. 39 "Rückwärtige Erschließung Plauer Straße, Markt und Lange Straße"

Plangebietsgröße: 18.398 qm

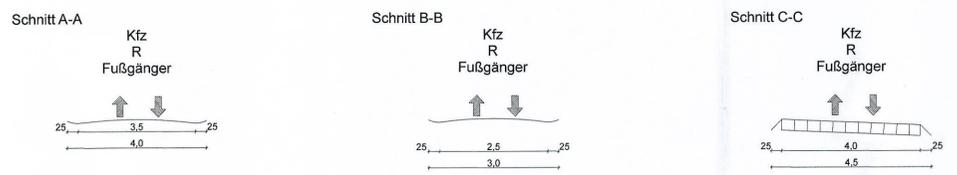
**Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1000**

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. 468) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).  
Erstellt auf Grundlage der Messungen des Ingenieurbüros GONTEC vom April 2013.



WA	III
GR = 300 m <sup>2</sup>	

## Erschließung



## Planzeichenerklärung

<p>Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p><b>Nutzungsschablone</b></p> <p>Baugebiet: WA max. Grundfläche: GR = 300 m<sup>2</sup></p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: III</p> <p>Baugrenze</p> <p>Wohnbaufläche</p> <p><b>Straßenverkehrsflächen</b></p> <p>Fahrbahn</p> <p>Geh- und Radweg</p>	<p>öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>private Verkehrsflächen</p> <p><b>Grünflächen</b></p> <p>Grünflächen</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>naturnahe Parkanlage</p> <p>naturlieblassene Grünfläche</p> <p>Hausgärten</p> <p>Wasserfläche</p> <p>Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>Anpflanzung von Bäumen</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p>Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes</p> <p>Umgrünung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Zweckbestimmung von Grünanlagen</p>	<p>nachrichtlich</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenzen</p> <p>Flurstücksbezeichnung</p> <p>HN - Höhe</p> <p>Wohngebäude</p> <p>Nebengebäude, Stallanlagen, Gebäude für gewerbliche Zwecke</p> <p>Bohrungen</p> <p>Kilometerangabe B103</p>
---	--	--	---

## Satzung

der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 39 "Rückwärtige Erschließung Plauer Straße / Markt und Lange Straße"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .....2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Rückwärtige Erschließung Plauer Straße, Markt und Lange Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Krakow am See, den .....2013 Der Bürgermeister

## Text (Teil B)

### Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
    - Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen zulässig. Garagen sind hier unzulässig. Die Grünfläche zur Verkehrsfläche darf für Einfahrten genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind unzulässig (§ 12 (3) Nr. 2 BauNVO).
    - Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Für die Stellplätze einschließlich ihrer Überdachungen (Carports) und Nebenanlagen gilt die GRZ 0,4 als Höchstmaß der Bebauung. Maßgebend für die Ermittlung der GRZ ist die innerhalb des Plangebietes befindliche Fläche des jeweiligen Grundstückes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 3 BauNVO)
    - Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen mit einer Größe der Grundflächen bis zu insgesamt 300 m<sup>2</sup> zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Die Eigentümer der von privaten Verkehrsflächen betroffenen Grundstücke gestalten den Eigentümern der dahinterliegenden Grundstücke die jeweiligen privaten Verkehrsflächen zu begehren und mit Fahrzeugen mit maximal 3,5t Gesamtlast zu befahren. Die Verkehrssicherung und Instandhaltung der privaten Verkehrsflächen obliegt den bevorteilten Eigentümern gemeinsam. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 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)
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Private Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze dürfen nur eine Teilversiegelung wie beispielsweise wassergebundene Decke, Rasengitterpflaster oder Pflaster erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Für die Errichtung von Stellflächen, überdachten Stellflächen (Carports) und Nebenanlagen, einschließlich der jeweiligen Einfahrten, ist je angefangene 50m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche ein Baum in der Artenauswahl Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Silber-Weide (Salix alba), auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ können auch je angefangene 50m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche zwei Obstgehölze gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Für den Ausbau der privaten Verkehrsflächen ist von den Eigentümern der 19 Grundstücke, die von den privaten Verkehrsflächen bevorteilt werden, je ein Baum in der Artenauswahl Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Silber-Weide (Salix alba), gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entlang der Westseite des Mühlengrabens und im Fahrbahnbereich zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Als Kompensation für die Inanspruchnahme der Wohnbaufläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
      - Pflanzung von 6 Sommer-Linden (Tilia platyphyllos) auf Freiflächen am Südrand des Plangebietes zu pflanzen.
      - Im Südosten des Plangebietes die flächige Bepflanzung von 150m<sup>2</sup> mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (ohne Überhälter) in der Artenzusammensetzung:  
für Großsträucher:  
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)  
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
- Sal-Weide (Salix caprea)  
für Kleinsträucher:  
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
- Hunds-Rose (Rosa canina)  
- Kartoffel-Rose (Rosa rugosa)  
- Brombeere (Rubus spec.)  
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Hierfür ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:  
- für Großsträucher: Hei. 2xv, 100-150cm (4- bis 5-triebig)  
- für Kleinsträucher: Hei. 2xv, 60-100cm (3- bis 4-triebig)  
Der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt untereinander ca. 1,0m bis 1,5m. Die Außenränder der Pflanzung sind auf einem 2m breiten Randstreifen der natürlichen Sukzession zu überlassen.
  - Entlang der Nordseite des Stadtgrabens Pflanzung einer einreihigen Erlenreihe auf 50m Länge, mit Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) unter Verwendung von Heistern 2xv, 2,5-3,0m.
- Die Pflanzmaßnahmen nach 5.2 bis 5.4 sind bis spätestens Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die dem Beginn der jeweiligen Baumaßnahme folgt.  
Für Baumpflanzungen sind Hochstämme 3xv, StU 14-16cm zu verwenden. Bei Pflanzungen von Einzelgehölzern in Reihe ist ein Abstand von mindestens 8m zueinander einzuhalten.  
Bei Obstgehölzen sind Hochstämme, StU mindestens 8-10cm zu verwenden.  
Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Sie sind gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Bäumen zu sichern. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 29.01.2013 die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 39 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. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 14.08.2013 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am .....2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 zugestimmt, die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs. 2 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum .....2013 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....2013 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange am .....2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.  
Krakow am See, den .....2013 Siegel Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am .....2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:2.914 sowie 1:4.910 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Güstrow, den .....2013 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- 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 .....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 § 15 Abs. 2) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....2013 in Kraft getreten.  
Krakow am See, den .....2013 Siegel Der Bürgermeister

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geilert  
Kirchenstraße 11  
18 292 Krakow am See  
Tel. 03 94 57 51 444

20.08.2013 .....

## Stadt Krakow am See



# Bebauungsplan Nr. 39 "Rückwärtige Erschließung Plauer Straße, Markt und Lange Straße"

Behördenbeteiligung