



**Satzung der
STADT KRAKOW AM SEE**
Bebauungsplan Nr. 3
"Beerboomscher Weg - 1. Bauabschnitt"
Gemarkung Krakow am See; Flur 10, Flur 6

M 1:1000

Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WR REINES WOHNGEBIET
 - WA ALLEMEINES WOHNGEBIET
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (HOCHSTGRENZE)**
 - Z.B. 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - Z.B. 0,5 GESCHOSZFLÄCHENZAHL
 - Z.B. 11 ZAHL DER VOLLEGSCHOSSE
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
 - 0 OFFENE BAUWEISE
 - ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZU ASSIG
 - BAUGRENZE
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1, NR. 4 UND § 22 BAUGB)**
 - ZWECKBESTIMMUNG:
 - SPIELPLATZ
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (ZUM BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN) (§ 9 ABS. 1, NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)**
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZGEBIETES (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - ORTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BODEN VON NACHSCHÜTTUNG MIT UMGRENZUNGSGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. NR. 3 UND ABS. 6 BAUGB)
 - OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. NR. 20 UND ABS. 4 BAUGB)
 - Z.B. A VORGESCHENNE MASSNAHME SIEHE TF 4
 - ANZUPFLANZENDE STANDORTGERECHTE GRÖSCHKRONIGE BAUME

HINWEISE:
SOLLTEN BEI DEN GEPLANTEN BAU- UND ERDARBEITEN UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE GEMACHT WERDEN, SIND DIESE ZU MELDEN.
ES GILT BAU NVO 1990

Übersichtsplan M 1:10000



LANDESVERMESSUNGSAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN
VEREINFACHUNGSGENEHMIGUNG VOM 17.08.93
AUSSCHNITT 0504-211

Satzung

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Beerboomscher Weg 1. Bauabschnitt"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466 ff) und des § 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (Gestaltungssatzung) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Beerboomscher Weg 1. Bauabschnitt" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Krakow am See, den

Textliche Festsetzungen (TF)

- Reines Wohngebiet**
In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Nr. (2) BauNVO nur Wohngebäude zulässig.
- Allgemeines Wohngebiet**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Nr. (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

und gemäß § 4 Nr. (3) BauNVO gilt:

 - Ausnahmeweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Hohe der baulichen Anlagen**
 - Bauliche Anlagen dürfen gemäß § 18 BauNVO eine Höhe von maximal 8,50 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsstraße. Sind die Grundstücksflächen höher oder tiefer zur Straße gelegen, wird die durchschnittliche Grundstückshöhenlinie zur Straße zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage hinzurechnet bzw. abgezogen.
Oberer Bezugspunkt ist der Dachfirst (Schornstein ausgenommen) - Einfamilienhaus-überschreiten.
 - Bauliche Anlagen dürfen gemäß § 18 BauNVO eine Höhe von maximal 10,50 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsstraße. Sind die Grundstücksflächen höher oder tiefer zur Straße gelegen, wird die durchschnittliche Grundstückshöhenlinie zur Straße zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage hinzurechnet bzw. abgezogen.
Oberer Bezugspunkt ist der Dachfirst (Schornstein ausgenommen) - Doppelhaus-überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den mit den Buchstaben A - C gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Erhaltung des vorgefundenen, gehölzfreien Grünlandes
 - Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu einer 10 m breiten Gehölzzone
 - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Grünordnungsplans mit den dort angegebenen Pflanzenarten und Pflegemaßnahmen durchzuführen.
Der vorhandene Vegetationsbestand von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten.
Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zulässig.
- Nebenanlagen**
Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- Grundstücksgröße**
 - Einfamilienhäuser freistehend
Die Mindestfrontbreiten der Grundstücke sollen 20 m nicht unterschreiten.
Die Grundstückstiefe soll = 22 m sein.
 - Doppelhäuser
Die Mindestfrontbreiten sollen 16 m nicht unterschreiten.
Die Grundstückstiefe soll = 25 m sein.
 - Reihenhäuser
Die Mindestfrontbreiten sollen 5,5 m bzw. 7,5 m bei Grundstückstiefen von 30 m bzw. 25 m nicht unterschreiten.

Festsetzungen aus dem Schalltechnischen Gutachten zum B-Plan (SF)

- Im Plangebiet sind in Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bauliche Vorkehrungen im Sinne des passiven Schallschutzes (bauliche Vorkehrungen am Gebäude) vorzusehen.
Das betrifft die der B 103 zugewandten Gebäudeseiten der mit WA festgesetzten Bebauungsgebiete.
- Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei vom Lärmpegelbereich I auszugehen ist.
- Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei vom Lärmpegelbereich II auszugehen ist.
- Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei vom Lärmpegelbereich III auszugehen ist.
- Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte durch die besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmung durch vorgelagerte Bauten oder das Gebäude selbst u.ä.) nachgewiesen wird.
- Schlafräume sind an der der Lärmquelle abgewandten Gebäudesite (Osten, Süden) anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem die Orientierungswerte durch die besonderen baulichen Verhältnisse unterschritten sind.
- Bei Anordnung der Schlafräume an der der Lärmquelle zugewandten Gebäudesite, sind geschalldämmende Fenster mit integrierter künstlicher Be- und Entlüftung anzuordnen, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Fall des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens nachgewiesen wird oder plausibel ist, daß durch schon existierende Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude, der Orientierungswert nachts unterschritten ist, oder der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem die Orientierungswerte durch die besonderen baulichen Verhältnisse unterschritten sind.

Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan

- Innerhalb der ausgewiesenen Flächen von zu erhaltender Vegetation, Bäumen und Sträuchern, sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- An den festgelegten mindestens 9 qm großen Baumstandorten zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen sind folgende heimische Großbäume in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen:

Tilia cordata	Winter - Linde
Aesculus hippocastanum	Gem. Roßkastanie
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Carpinus betulus	Weißbuche

An den festgelegten mindestens 6 qm großen Baumstandorten sind folgende kleinkronige Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen:

Crataegus laevigata "Paul & Scarlet"	Rotdorn
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	heimische Mehlbeere
- Die Sicht-, Lärm- und Windschutzpflanzungen sollten mit nachfolgenden Gehölzen angepflanzt werden:

Sorbus torminalis	Elsbeere
Rosa villosa	Apfel - Rose
Corylus avellana	Haselnuß
Acer campestre	Feld - Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehendorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
- Der Kruggraben ist in Abstimmung mit der Fachplanung umzugestalten Als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme sollen folgende Gehölze verwendet werden:
 - Am Süd - West - Ufer: Anlegen einer Erlenreihe mit Alnus glutinosa (Schwarzerle)
 - Am Nord - Ost - Ufer: Es sollen vereinzelt Weidengebüsche, Großbäume angelegt werden mit:

Salix alba	Weiß - Kopfweide
Salix viminalis	Kubler - Weide
Salix caprea	Grau - Weide
Fraxinus excelsior	Esche

Pflegemaßnahme: Alle 10 Jahre ist der entlang des Grabens entstehende Gebüsch- und Baumbestand partiell auf den Stock zu setzen. Alle 5 Jahre sind die Wiesen und Rohrichtflächen zu entkusseln.
- Um den Eingriff, der durch Flächenversiegelung entsteht, auszugleichen, ist auf der Fläche des 2. BA ein Waldrand von 160 m Länge und ca. 10 m Breite zu schaffen.
Als Alternative Ersatzmaßnahme für den Waldrand soll die Fläche zwischen den Garagen und dem Schulportplatz dienen, die sich im Besitz der Stadt befindet.
Diese 2.200 qm große Fläche soll eine Aufwertung erfahren durch die Entfernung von abgelagertem Müll und Bauschutt.
Weiterhin ist die seegerechte Naßweide durch die partielle Anstauung des Grabens als biotopenkennende Maßnahme, wie im Plan dargestellt, zu verbessern.
Folgende Gehölzer sollen in unterschiedlichen Qualitäten Verwendung finden:

Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erlc
Salix cinerea	Grau-Weide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- In den öffentlichen Grünflächen wie z.B. am Spielplatz und entlang der Straßen sind zu mindestens 60 % standortgerechte heimische Gehölze und Stauden zu verwenden.
Qualität: Sträucher 2 mal verpflanzt, 60 - 100 cm, Mindestabstand 1,20 m
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Die Fertigstellungs- oder Anpflanzungstermine sind nach DIN bis zur Abnahme zu beauftragen.
Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind mindestens für 1 Jahr sicherzustellen.
- Die endgültigen Baumstandorte werden durch die später erfolgende Aushauplung vorgegeben.
Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird dadurch nicht verändert.

Gestalterische Festsetzungen (GF)

- Ortliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.4.1994)
- Dachneigung**
Vorgeschrieben ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45°. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - Materialien für die Fassadengestaltung**
Zulässig sind ausschließlich Ziegelsicht- und Verbundmauerwerk sowie Putzputzen. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - Dacheindeckungen**
Zulässig sind ausschließlich Dachziegel, Dachbetonsteine und Biberschwanzziegel. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - Stellung der baulichen Anlage**
Die Firstlinie der Gebäude soll parallel zur Straßenflucht verlaufen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebenanlagen.
 - Einfriedigungen**
Zulässig für Einfriedigungen von Wohn- und Vorgärten sind Holzlatzenzaune, Hecken und Rankgerüste, sowie Mauern und Pfeiler kombiniert mit Eisengittern.
Die Höhe der Zaune, Mauern und Hecken sollte 60 cm bis 1,20 m betragen.
Die Rankgerüste dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
-
- Die gestalterischen Festsetzungen betreffen nur die Wohngebäude.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 23.02.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.03.93 bis 28.04.93 und durch Abdruck im "Krakower-Seenkurier" am 18.03.93 erfolgt.
Krakow am See, den
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO am beauftragt.
Krakow am See, den
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.03.93 durchgeführt worden.
Krakow am See, den
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07./05.07.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Krakow am See, den
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 30.06.93 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Krakow am See, den
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.07. bis zum 10.09.93 nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 04.08.93 im "Krakower-Seenkurier" und in der Zeit vom 08.07. bis zum 13.07.93 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Krakow am See, den
- Der katastermäßige Bestand am 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 1:1000 und 1:2500 vorliegen. Respektansprüche können nicht abgeleitet werden.
Güstrow, den
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Krakow am See, den
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom gebilligt.
Krakow am See, den
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt.
Krakow am See, den
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
Krakow am See, den
- Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird am durch die Stadtvertretung beschlossen.
Krakow am See, den

Entwurf und Verfahrensbetreuung:
Linstow, den 15.04.93
Geändert: Juli 1994, April 1995
Projektleitung: Dipl.-Ing. St. Marx
Technische Mitarbeiter: G. Giesert
 INGENIEURBÜRO LINSTOW
Linstow, Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 144, 17420 Linstow
Tel. 0377/20 91 - Fax 0377/20 27 32

STADT KRAKOW AM SEE
Bebauungsplan Nr. 3
"Beerboomscher Weg - 1. Bauabschnitt"
2. Änderung

