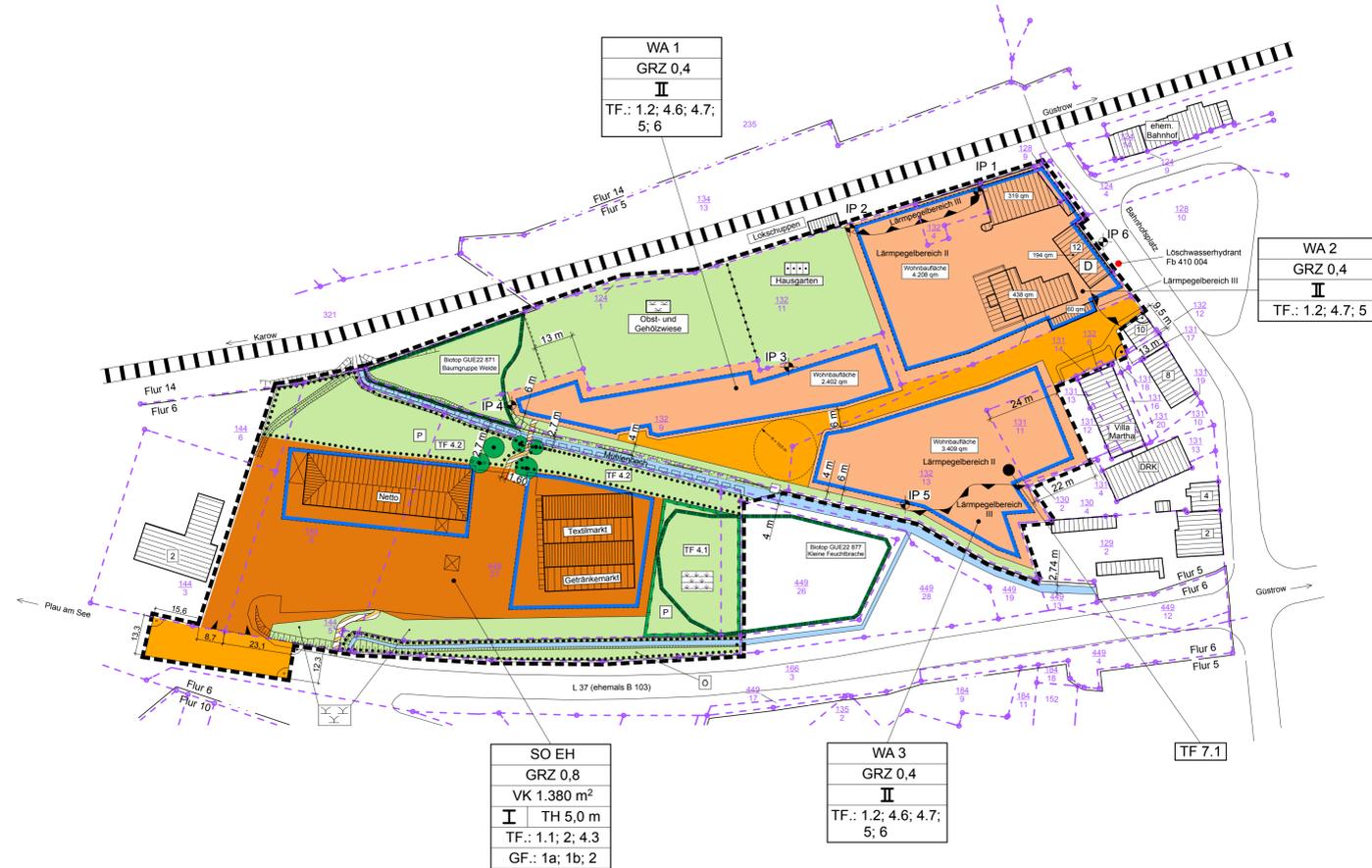


Satzung der Stadt Krakow am See über den B-Plan Nr. 41 "Am Mühlenbach" der Stadt Krakow am See M 1:1.000

Gemarkung Krakow am See
Flur 5 und 6
Plangebietsgröße: ca. 31.405 m²

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

- B-Plan Nr. 21 "Stellwerkswiese"**
Mit der Rechtswirksamkeit des B-Plans Nr. 41 "Am Mühlenbach" wird der B-Plan Nr. 21 "Stellwerkswiese" aufgehoben.
- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Es wird ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Zulässig sind im Hauptsortiment die Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie
- Textilien
- Getränke (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Die festgesetzte max. Traufhöhe im SO EH bezieht sich auf die Höhenlage der vorhandenen Straßenbefestigung im Bereich der Kundeneingänge der jeweiligen Gebäude. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Grünordnerische Festsetzung**
4.1 Die Nasswiese ist durch Zuführung des anfallenden Regenwassers von den befestigten Freiflächen 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. Das Mähgut ist zu bürsten. Weitere Maßnahmen sind unzulässig. Eine Ausbringung von Düngemitteln und Herbiziden o.ä. Stoffen ist auf dieser Fläche unzulässig.
- entfällt**
- Grünordnerische Festsetzung**
4.1 Die Nasswiese ist durch Zuführung des anfallenden Regenwassers von den befestigten Freiflächen 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. Das Mähgut ist zu bürsten. Weitere Maßnahmen sind unzulässig. Eine Ausbringung von Düngemitteln und Herbiziden o.ä. Stoffen ist auf dieser Fläche unzulässig.
- entfällt**
- entfällt**
- Zur Kompensation der verlustig gehenden Nistplätze für lokale Vorkommen des Hausrotschwanzes und der Zwergfledermaus ist auf dem Flurstück 132/9 oder 132/10 ein Schwalbenturm zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Am Schwalbenturm sind in mindestens 3 m Höhe zwei Großraum-Flachkästen (Firma Schwieger 3FF oder 1FFH) für Zwergfledermäuse und Nistkästen in Form von Halb- oder Nischenbrüterhöhlen für den Hausrotschwanz anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Die Baufeldfreimachung hat zwischen November und Februar, also außerhalb der Paarungszeit sowie der Brut- und Wochenstubezeit von Fledermäusen und Vögeln zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Im Bereich der Hausgärten sowie der Obst- und Gehölzwiese sollen zur Vermeidung einer Gefährdung der Eisenbahntrasse keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Die voraussichtliche Wuchshöhe soll kleiner als der Abstand zur Bahntrasse sein.**

Gestalterische Festsetzungen (GF)

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

- Für die Oberflächen der Fassaden im Sondergebiet Einzelhandel sind ausschließlich Verblendmauerwerk, Putz und Holz zulässig.
- Für die Dachflächen im Sondergebiet Einzelhandel sind ausschließlich Betondachsteine und Dachziegel zulässig.
- Für die Gebäude der Hauptnutzung im Sondergebiet Einzelhandel sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38° zulässig.

Satzung

der Stadt Krakow am See über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkswiese" und über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 07. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom2019 folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkswiese" und über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Krakow am See, den2019 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Krakower Seen-Kurier am 18.05.2018 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 22.10. bis 02.11.2018 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom2019 bis zum2019 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, am2019 im Krakower Seen-Kurier mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am2019 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom2019 mitgeteilt worden.

Krakow am See, den2019 Siegel Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach" der Stadt Krakow am See am2019 wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den2019 Siegel Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes

- Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkswiese" und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Am Mühlenbach" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Krakow am See, den2019 Siegel Der Bürgermeister

- 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 am2019 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 § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am2019 in Kraft getreten.

Krakow am See, den2019 Siegel Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18 292 Krakow am See
Tel.: 038457/ 51 444
06.03.2019

Die Verfahrensvermerke wurden am2019 ergänzt.

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- Sonderbaufläche
- Nutzungsschablone
- WA Allgemeines Wohngebiet
- I max. Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,3 max. zulässige Größe der Grundflächenzahl
- VK Verkaufsfäche
- TH = 8 m Traufhöhe als Höchstmaß
- TF Textliche Festsetzungen
- GF Gestalterische Festsetzungen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Grünfläche
- Wasserfläche

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- 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 B49
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 "Stellwerkswiese"
- Nachrichtliche Übernahme
- IP 4 Immissionsorte nach Schallschutzgutachten

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:15.000



Stadt Krakow am See



Bebauungsplan Nr. 41 "Am Mühlenbach" und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkswiese"

Entwurf für Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 41 "Am Mühlenbach" der Stadt Krakow am See

M 1:1000

Gemarkung Krakow am See

Flur 5 und 6

Plangebietsgröße ca. 30.820 qm

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 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Erstellt auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 21 "Stellwerkweise" von Dezember 2004 und Flurkartenzug vom 30.05.2016.

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden

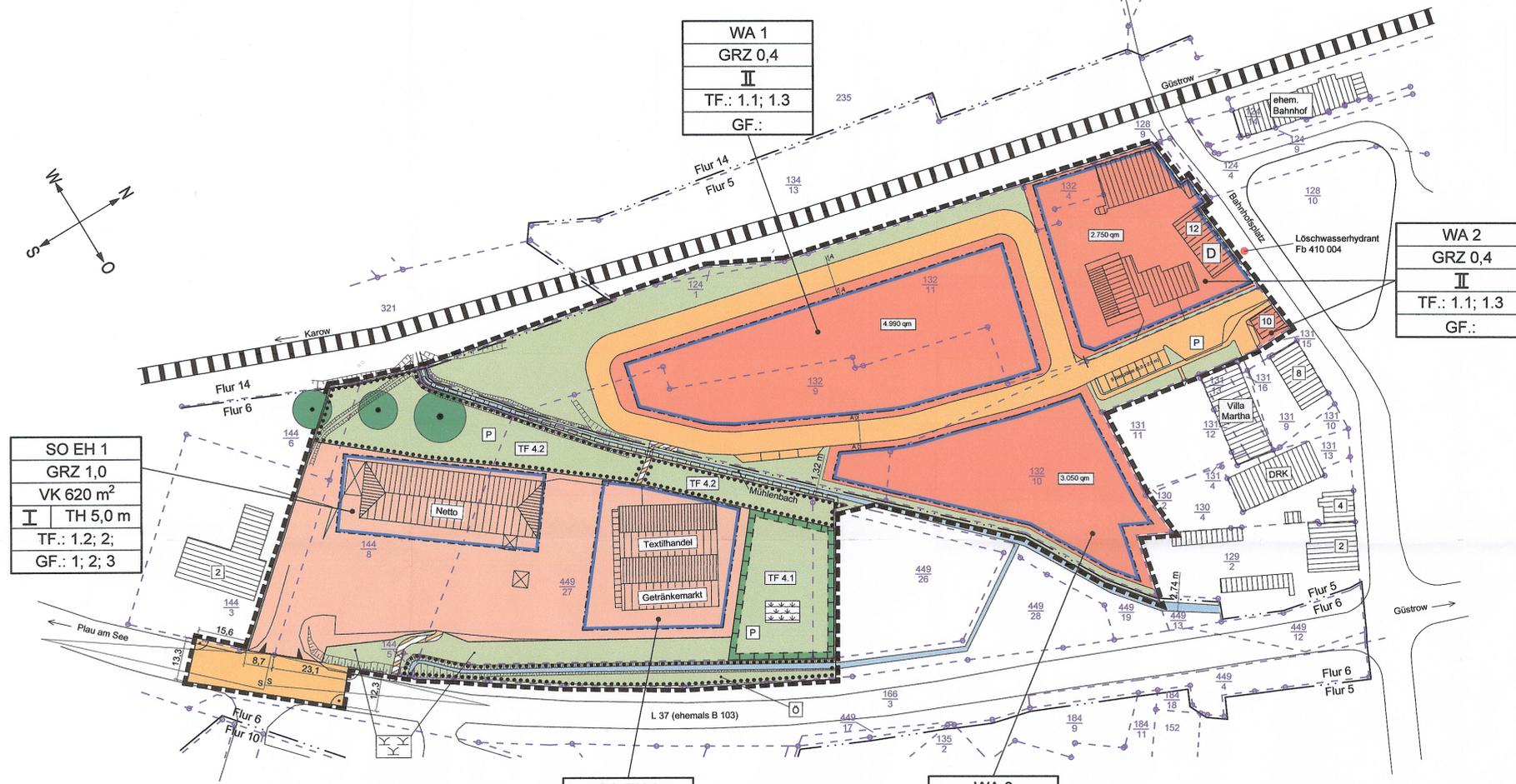
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen

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)
 - Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Hauptsortiment die Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerie
 - Textilien
 - Getränke
 - Unzulässigkeit von Windkraftanlagen. Windkraftanlagen, auch Kleinwindkraftanlagen, sind im reinen und allgemeinen Wohngebiet unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel beträgt im Plangebiet 1.380 m². Die Größe der Verkaufsfläche des Textilmarktes wird auf 400 m² begrenzt.
 - 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 0,5 m über der mittleren Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) im Zufahrtsbereich des Grundstücks liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Die Nasswiese ist durch Zuführung des anfallenden Regenwassers von den befestigten Freiflächen 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. Das Mähgut ist zu beräumen. Zum Baugebiet ist ein Weidezaun aus Holz zu errichten. Weitere Maßnahmen sind unzulässig. Eine Ausbringung von Düngemitteln und Herbiziden o.ä. Stoffen ist auf dieser Fläche unzulässig.
 - Der Gewässerabschnitt des Mühlenbaches einschließlich des Gehölzsaumes ist von Unkraut 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 1,5 m über dem Traufbereich 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 im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 - Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB)



SO EH 1
GRZ 1,0
VK 620 m ²
I TH 5,0 m
TF.: 1.2; 2;
GF.: 1; 2; 3

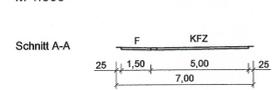
WA 1
GRZ 0,4
II
TF.: 1.1; 1.3
GF.:

WA 2
GRZ 0,4
II
TF.: 1.1; 1.3
GF.:

SO EH 2
GRZ 0,3
I TH 5,0 m
TF.: 1.2; 2;
GF.: 1; 2; 3

WA 3
GRZ 0,4
II
TF.: 1.1; 1.3
GF.:

Straßenquerschnitt



Planzeichenerklärung

- Allgemeines Wohngebiet
- Sondergebiet Einzelhandel
- Nutzungsschablone sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel
 - WA Allgemeines Wohngebiet max. Zahl der Vollgeschosse
 - max. zulässige Grundflächenzahl
 - max. zulässige Verkaufsfläche
 - Textliche Festsetzungen
 - Gestalterische Festsetzungen
- Baugrenze
- Bahnanlage
- Straßenverkehrsflächen
 - private Straße
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Einfahrtsbereich
- Grünfläche
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
- Nasswiese
- Straßenbegleitgrün
- Wasserfläche
- Erhaltung von Bäumen
- Einzeldenkmal
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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
- Grenze Bebauungsplan Nr. 21 "Stellwerkweise"
- Darstellungen ohne Normcharakter
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze
 - Nachrichtliche Übernahme
 - bauliche Anlagen vorhanden
 - Sichtdreiecke

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 Baugrenze zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe darf für Werbeanlagen um max. 4,00 m überschritten werden.

Stadt Krakow am See
Bebauungsplan Nr. 41
"Am Mühlenbach"

Vorentwurf Maßstab 1:1000
23.03.2018

Planung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert