

# B-Plan Nr. 43 "Wohngebiet Alter Sportplatz" der Stadt Krakow am See

M 1:1000

Gemarkung Krakow am See  
Flur 6  
Plangebietsgröße: 35.770 m<sup>2</sup>

**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 am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichnerverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).  
Erstellt auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes vom 12.05.2016 von Ingenieurbüro Gontec Holger Scharnweber aus 18 292 Krakow am See.

## Text (Teil B) Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
  - Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Ausnahme: können zugelassen werden
    - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: können zugelassen werden
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen
Unzulässig sind:
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen (§ 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)
  - Unzulässigkeit von Windkraftanlagen  
Windkraftanlagen, auch Kleinwindkraftanlagen, sind im reinen und allgemeinen Wohngebiet unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**  
Es sind max. 1 oder 2 Vollgeschosse zulässig. Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Höchstmaße für die Firsthöhe und die Oberkante der baulichen Anlagen bei Flachdächern, bezogen auf die mittlere vorhandene Geländeoberfläche vor der jeweiligen Außenwand. Bei Geländeregulierungen im Auftrag der Stadt Krakow am See gilt die danach hergestellte Geländeoberfläche als vorhandene Geländeoberfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- Immissionsschutz**  
Ein Lärmschutzschirm mit einer Höhe der Schirmoberkante von 3,50 m über dem Höhenniveau der anliegenden Parzellen, der vor den an der nordwestlichen und westlichen Außenseite des B-Plangebietes liegenden Parzellen liegt, wird festgeschrieben.  
Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 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)
  - Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Artenschutz**  
Zur Vermeidung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln sind sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den geplanten Bauarbeiten auf den Zeitraum vom 01. September bis 01. März zu beschränken. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten vor dem wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung sind der zuständigen Behörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.  
**Eingriff-Ausgleich nach BauGB § 9 Nr. 20 und 25**
  - Einzelgehölzer auf Baufeldern**  
Für bodenversiegelnde Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 qm überbaute Fläche ein Baum in der Artenswahl Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Mehlebeere (Sorbus aria), Roldorn (Crataegus laevigata) oder Silber-Weide (Salix, StU 14-16 cm) auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ kann auch je angefangene 50 qm überbaute Fläche ein Obstgehölz (Hochstamm, StU 10 - 12 cm) gepflanzt werden.
  - Einzelgehölzer in öffentlichen Raum**  
Pflanzung von 36 Einzelgehölzen in Reihe oder in Gruppen gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen in der Artenswahl und Qualität wie TF 4.4.  
8 Bäume dieser Maßnahme werden in Pflanzinseln im Zusammenhang mit dem Straßenbau gepflanzt.

- Lärmschutzwall**  
Die Böschungen und die Krone des Lärmschutzwalls sind flächig auf 2.645 qm mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (ohne Überhälter), in folgende Artenzusammensetzung zu bepflanzen:  
Größtsträucher: Gemeine Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Holzapfel, Wild-Birne, Vogelbeere  
Sträucher: Gewöhnl. Pfaffenhütchen, Sandorn, Vogelkirsche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Kartoffel-Rose, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gemeiner Flieder, Gemeiner Schneeball  
Dabei ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:  
Größtsträucher: Hei. 2xv, 100 - 150 cm (4- bis 5-triebig)  
Kleinststräucher: Hei. 2xv, 60 - 100 cm (3- bis 4-triebig)  
Der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt untereinander ca. 1,0 m bis 1,5 m. Ca. 30 % der Pflanzfläche sind in Teilflächenbereichen sowie an den Außenrändern der Pflanzung am Waldfuß auf einem 2 m breiten Randstreifen der natürlichen Sukzession überlassen.
- Feldhecke**  
Gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung ist auf ca. 90 m Länge eine 5-reihige Hecke (mit Überhältern) mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen in der Artenzusammensetzung:  
Bäume, Überhälter: Stieleiche, Mehlebeere  
höhere Sträucher, Heister: Gemeine Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Holzapfel, Vogelbeere, Wild-Birne  
Sträucher: Roter Hartriegel, Gewöhnl. Pfaffenhütchen, Vogelkirsche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Kartoffel-Rose, Gemeiner Schneeball zu pflanzen.  
Dabei ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:  
Bäume als Hochstämme: 2xv, StU 10 - 12 cm  
Größtsträucher: Hei. 2xv, 150 - 175 cm (4- bis 5-triebig)  
Kleinststräucher: Hei. 2xv, 80 - 100 cm (3- bis 4-triebig)  
Der Abstand zwischen den Gehölzen in den Außenreihen beträgt untereinander ca. 1,2 - 1,5 m, in den mittleren Reihen 1,5 m. Der Reihenabstand beträgt jeweils 1,50 m. Die Bäume werden einzeln und die Sträucher in Gruppen mit je 2 bis 5 Pflanzen gepflanzt. Die Randbereiche werden als Pufferstreifen eingerichtet, welcher der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Die prozentuale Zusammensetzung hinsichtlich der Gehölzverteilung ist ausgehlichen vorzunehmen.
- Landschaftsrassen**  
Landschaftsrassensaat mit der Regelsaatmischung RSM 7.1.1 auf den ausgewiesenen Grünflächen in Randbereichen der Baufelder, des Lärmschutzwalls sowie das Kleingewässers und zu erhaltenden Gehölzbeständen.  
Die Flächen können mindestens zweimal im Jahr gemäht werden (nach dem 15.05. des Jahres, Pflanzschnitt im Herbst). Das Mähgut ist von der Fläche zu beraumen.
- Sukzession**  
Die Obstgartenfläche südlich des Baufeldes 2 ist auf einer Gesamtfläche 670 qm gänzlich aus der aus Bewirtschaftung zu nehmen und bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.
- Sukzession nach Ansatz Regiosaalgut**  
Neuansaat/Unteransaat mit Regio-Saatgut für die Region Ostdeutsches Tiefland (Regionmischung - Frischweiss) auf der Brachfläche östlich des Kleingewässers auf einer Gesamtfläche von 1.350 qm. Nach der Einsaat bleibt die Fläche dauerhaft unbewirtschaftet und wird der natürlichen Sukzession überlassen.
- Fertigstellungspflege**  
Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Einzelbäumen und Wildschutzaum um die flächige Gehölzpflanzung und Hecke gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. 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 dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanz- und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
- Ökopunkte**  
Der für den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 43 ermittelte verbleibende Kompensationsbedarf von 21.350 qm durch eine entsprechender Anzahl an Ökopunkten in einem umgesetzten Ökopool ausgeglichen werden.

**Satzung**  
der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Alter Sportplatz“

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussverfassung durch die Stadtvertretung vom .....2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Alter Sportplatz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Krakow am See, den .....2017 Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 26.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Krakower Seen-Kurier am .....2016 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom ..... bis ..... und am .....2017 in Form einer öffentlichen Versammlung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom .....2017 bis zum .....2017 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 .....2017 im Krakower Seen-Kurier mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Krakow am See, den .....2017 Siegel Der Bürgermeister

  - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohngebiet Alter Sportplatz“ der Stadt Krakow am See am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsveranschaulichten Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den .....2017 Siegel Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes

  - Der Bebauungsplan Nr. 43 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
  - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

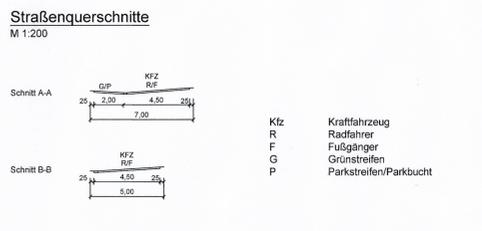
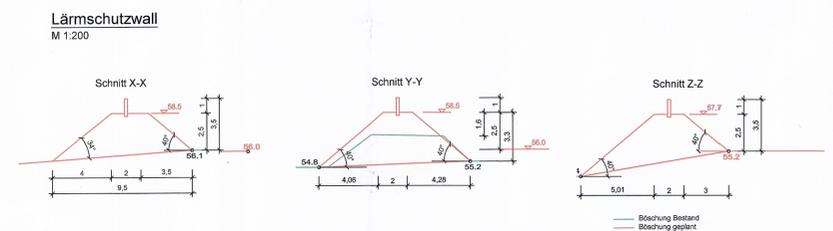
Krakow am See, den .....2017 Siegel Der Bürgermeister

  - 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 am ..... im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht 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 am ..... in Kraft getreten.

Krakow am See, den .....2017 Siegel Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl.-Ing. Wolfgang Geister  
Kirchenstrasse 11  
18 292 Krakow am See  
Tel.: 038457/ 51 444  
02. Februar 2017

Die Verfahrensvermerke wurden am .....2017 geändert.



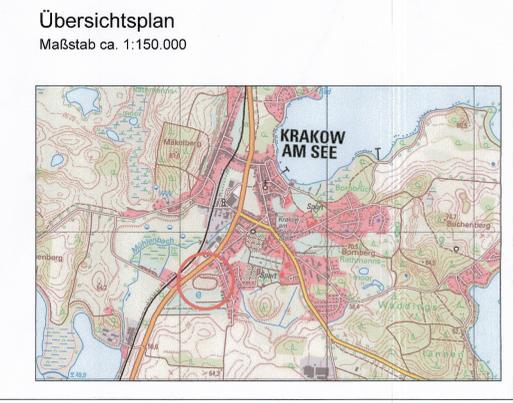
**Planzeichnerklärung**

**Normative Festsetzungen**

- Reines/Allgemeines Wohngebiet
- Nutzungsschablone
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- max. Zahl der Vollgeschosse
- max. zulässige Größe der Grundflächenzahl
- max. Dachneigung
- Oberkante als Höchstmaß bei Flachdächern
- Firsthöhe als Höchstmaß
- Textliche Festsetzungen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Grünfläche
- Landschaftsrassen nach TF 4.8
- Sukzessionsflächen nach TF 4.9 und 4.10
- Wasserfläche

**Darstellungen ohne Normcharakter**

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Gehölzrodung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 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 22 849
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereiche
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes
- Höhen Bestand
- Höhen geplant
- Nr. der Bauparzellen (Vorschlag)
- Längsgefälle der Straße
- Rammkernsondierung von Baugrundlabor Dipl.-Ing. Busse + Partner GbR vom 14.07.2016



**Stadt Krakow am See**

**Bebauungsplan Nr. 43**  
**"Wohngebiet Alter Sportplatz"**

**Entwurf für Behördenbeteiligung**

E:\BPP 43 Alter Sportplatz\B-Plan 43 Alter Sportplatz 2017-02-02.dwg