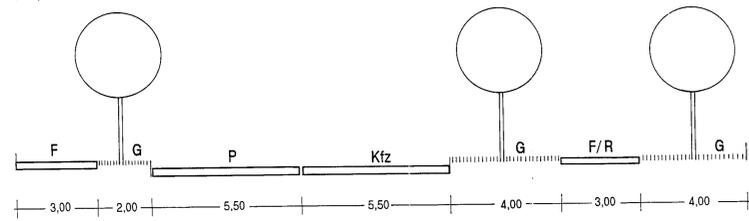
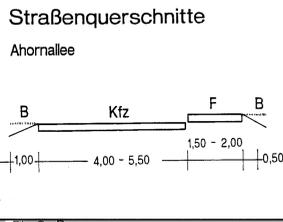


Teil A-Planzeichnung M 1:1000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 u. 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
---	Baugrenze
→	Hauptfrischrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie
[Symbol]	verkehrsberuhigter Bereich
[Symbol]	öffentliche Parkfläche
[Symbol]	Geh- und Radweg

Flächen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

[Symbol]	Flächen für Versorgungsanlagen
[Symbol]	Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

[Symbol]	Grünfläche
[Symbol]	Nutzung als Hausgarten

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

[Symbol]	Teich
----------	-------

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

[Symbol]	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen
[Symbol]	Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
----------	--

2. Darstellungen ohne Normcharakter

[Symbol]	vorhandene bauliche Anlagen
[Symbol]	vorhandene Grundstücksgrenzen
[Symbol]	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
[Symbol]	vorgeschlagene Gebäudeanordnung
[Symbol]	künftig fortfallend
[Symbol]	Flurstücksnummern
[Symbol]	Böschungen
[Symbol]	Zaun
[Symbol]	Stromleitung oberirdisch
[Symbol]	Stahlbetonmast
[Symbol]	unterirdischer Hydrant
[Symbol]	Schacht
[Symbol]	Wasserschleber

Hinweis

Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich liegt im Bereich einer mittelalterlichen Wüstung, daher sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 11 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) sind folgende Auflagen zu beachten:

- (1) Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Willigrad, 19069 Lübstorf, vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Alle archäologischen Arbeiten sind durch Fachpersonal auszuführen. Alle Einzelbaumaßnahmen sind genehmigungspflichtig.
- (2) Archäologische Prospektion vor Beginn der Bauarbeiten sowie nach Abnahme des Mutterbodens. Wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation eventuell auftretender Boden Denkmäler. Durchführung baubegleitender archäologischer Maßnahmen im Falle eines negativen Prospektionsbefundes.
- (3) Einvernehmliche Festlegung eines Maßnahmenplanes mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege über die Vorbereitung von Prospektionen, archäologische Ausgrabungen sowie baubegleitende Untersuchungen.

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtsgesetzes vom 9.09.1965 (BGBl. I S. 1273). Vervielfältigungen und Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

Planverfasser:

Planungsgruppe Blanck Architektur • Stadtplanung • Landespflege • Verkehrswesen Jungfernstieg 14, 18437 Stralsund Tel. (03831) 28 05 22 Fax. (03831) 28 05 23

Teil B-Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

(1) Bei der Bestimmung der Geschoßflächen sind Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Außenwände und Treppen ganz mitzurechnen.

2. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o.ä. sind so sparsam zu versiegeln, daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.  
(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder einer weiteren Verwendung zuzuführen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

(1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes an der Landesstraße II O 57 sind Aufenthaltsräume zum Schutz vor Immissionen durch Straßenverkehrslärm auf der von der Straße abgewandten Seite des Gebäudes unterzubringen. Auf der der Straße zugewandten Seite sind speziell lärmgedämmte Fenster und Türen einzubauen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind je angelegte 100 qm Fläche ein hochstammiger, einheimischer Obstbaum und zwei einheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle der zwei Sträucher kann auch ein einheimischer Laubbäumchen angepflanzt werden.  
(2) Auf der im Südosten festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in unregelmäßigem Raster von 2 mal 7 m einheimische, hochstammige Obstbaumarten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschge) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenoberfläche ist als Grasfläche mit 15% Wildkrautanteil anzulegen und einmal jährlich (im August) zu mähen, dabei ist die Mähnt zu abzuräumen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.  
(3) Auf der im Norden festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandene reich und seine Ufer zu erhalten. Die Einleitung von verschmutztem Wasser, die Veränderung oder Befestigung der Uferlinie und das künstliche Verändern des Wasserstandes sind auszuschließen. Die angrenzenden Flächen sind als private Freizeitanlagen oder Weide- und Wiesenflächen ohne Einsatz von Düngemitteln zu nutzen. Die Vegetation des Uferbereiches ist in ihrer Art und Menge durch Pflege im vorzustandigen Zustand dauerhaft zu erhalten. Bereiche, die frei von Bäumen und Sträuchern sind, sind durch Mähnt bzw. durch Gehölzschnitt vor einer Verbuschung zu bewahren. Bei verzehnten Abgang von Gehölzen ist gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung des Landes ist nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Stellen Winterlinden (Tilia cordata), Rotkastanien (Aesculus hippocastanum) oder Föhlahorn (Larix laricina) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

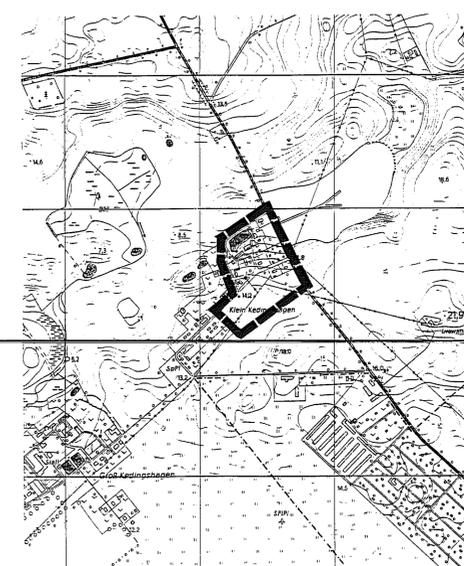
6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und Gewässer sind dauerhaft zu erhalten. Als Maßnahme, die den Fortbestand gefährden, wie Verdrückung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 8 Abs. 4 und § 83 BauO)

(1) Die Sackhöhe mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Erdschubboden darf 0,50 m nicht überschreiten.  
(2) Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walm-dächer mit einer Dachneigung von 38 - 55 Grad zulässig. Der Dachüberstand darf höchstens 0,60 m betragen.  
(3) Als Dachdeckung sind nur zulässig: rote oder braune Tonziegel, rote, rotbraune oder braune Betonplatten. Bei roten oder roten/rotbraunen Sichtmauerwerk, als gelbverputztes Mauerwerk in hellen Farbtönen (weiß, hellgrau oder sandfarben) oder als Holzverkleidungen, bis maximal 30 Prozent der gesamten Fassadenflächen, in hellen Farbtönen (naturbelassen, weiß oder helle beige- bis Brauntöne).  
(4) Außenwände sind nur zulässig als rotes/rotbraunes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk, als gelbverputztes Mauerwerk in hellen Farbtönen (weiß, hellgrau oder sandfarben) oder als Holzverkleidungen, bis maximal 30 Prozent der gesamten Fassadenflächen, in hellen Farbtönen (naturbelassen, weiß oder helle beige- bis Brauntöne).  
(5) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind mit einer geschlossenen Holzverkleidung oder einer anderen vollständig begründeten Verkleidung zu versehen oder so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücken nicht sichtbar sind.  
(6) Entfriedungen der Wohngrundstücke sind nur zulässig als Laubholzhecken, Drahtzaun mit dazugeplanter Laubholzhecke oder senkrechter Holzlatenzäun.

Übersichtsplan M 1:10000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.06.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof vom 31.05.1994 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohn-/Mischgebiet in der Ortslage Klein Kedingshagen zwischen der Prohrer Landstraße im Nordosten, der vorhandenen Siedlungsgrenze (Grenze zum Bebauungsplan Nr. 2) im Osten, der südlichen Begrenzung des Flurstückes 44 und dem Weg im Süden sowie der vorhandenen Siedlungsbegrenzung im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6.10.1992. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Amtsblatt vom 18.02.1993 bis zum 12.03.1993 erfolgt.  
Klein Kedingshagen, den 12.03.1993 [Signature]
2. Die für Raumordnung und Landesplanung erforderliche Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO genehmigt.  
Klein Kedingshagen, den 15.12.1992 [Signature]
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung vom 1.03.1993 bis zum 12.03.1993 durchgeführt.  
Klein Kedingshagen, den 12.03.1993 [Signature]
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme beauftragt worden.  
Klein Kedingshagen, den 18.03.1993 [Signature]
5. Die Gemeindevertretung hat am 30.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung genehmigt.  
Klein Kedingshagen, den 30.06.1993 [Signature]
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.07.1993 bis zum 23.08.1993 während folgender Zeiten (24 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorzugsweise schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 8.07.1993 bis zum 07.08.1993 durch Aushang und am 21.07.1993 im Amtsblatt des Amtes Altlandkreis Stralsund bekanntgemacht worden.  
Klein Kedingshagen, den 24.08.1993 [Signature]
7. Der katastermäßige Bestand am 01.01.1994 wurde als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Der im Kataster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem tatsächlichen Bestand überein. Die Errichtung der aktuellen Gebäude erfolgt nachträglich.  
Stralsund, den 08.06.1994 [Signature]
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.6.1993 und am 6.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Klein Kedingshagen, den 6.10.1993 [Signature]
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.10.1993 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.10.1993 gebilligt.  
Klein Kedingshagen, den 6.10.1993 [Signature]
10. Die Gemeindevertretung hat die Satzung des Bebauungsplan am 31.05.1994 aufgegeben. Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der Verabschiedung vorgebrachten Bedenken am 31.05.1994 geprüft.  
Klein Kedingshagen, den 31.05.1994 [Signature]
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 01.08.1994 genehmigt.  
Klein Kedingshagen, den 04.08.1994 [Signature]
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetrigert.  
Klein Kedingshagen, den 04.08.1994 [Signature]
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Übersichten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.08.1994 im Amtsblatt des Amtes Altlandkreis Stralsund bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ( §§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.08.1994 in Kraft getreten.  
Klein Kedingshagen, den 05.08.1994 [Signature]

Satzung der Gemeinde Kramerhof über den Bebauungsplan Nr. 1

für die Ortslage Klein Kedingshagen zwischen der Prohrer Landstraße im Nordosten, der vorhandenen Siedlungsgrenze im Osten, der südlichen Begrenzung des Flurstückes 44 und dem Weg im Süden sowie der vorhandenen Siedlungsbegrenzung im Westen