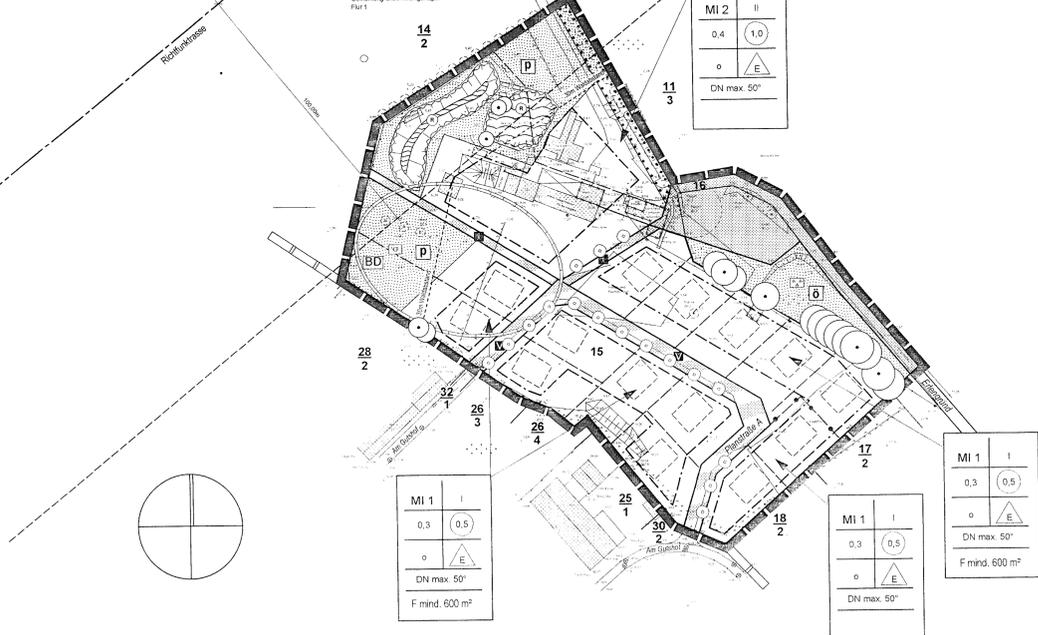
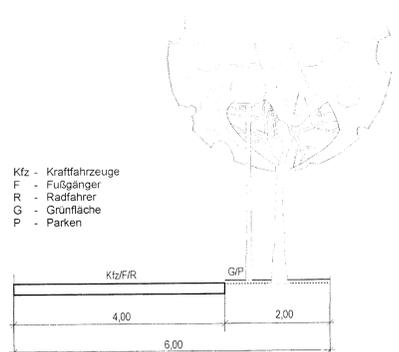


Satzung der Gemeinde Kramerhof über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Mischgebiet östlich des Gutshauses in Groß Kedingshagen"

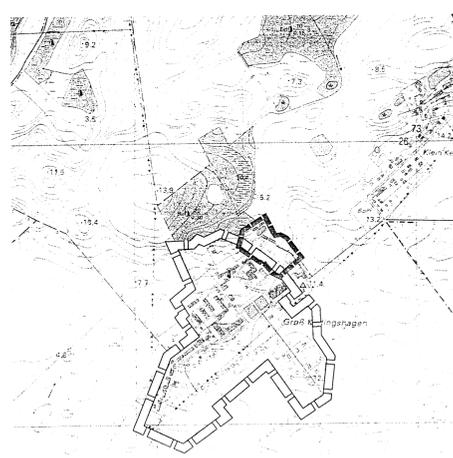
Teil A - Planzeichnung
M 1 : 1.000



Straßenquerschnitt, o.M.
Planstraße A (Darstellung ohne Normcharakter)



Übersichtsplan
Maßstab 1:10.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,40 Grundflächenzahl
1,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
F... 600 m² Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

O offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze

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

--- öffentliche Straßenverkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie
--- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
--- verkehrsberuhigter Bereich
--- Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

--- Grünfläche
0,3 öffentlich
0,5 privat
DN max. 50°
F mind. 600 m²

Wasserflächen und Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

--- vorhandener Teich
--- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
--- Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
--- Anpflanzung von Bäumen
--- Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

BD Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
--- maximale Dachneigung
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
--- Waldabstand

2. Darstellungen ohne Normcharakter

--- künftig fortfallend
--- mögliche Anordnung der Bebauung
--- vorgeschlagene Parzellierung
--- Katastergrenzen (aus dem Katasterzahlenwerk entnommen und noch nicht verhandelt)
--- Flurstücksnummer
--- Gebäude Bestand
--- Zaun + Hecke
--- Hecke
--- Baum mit Stammdurchmesser
--- Grünfläche
--- Schacht mit Deckelhöhe
--- Traufhöhe im Bestand
--- Firsthöhe im Bestand
--- Holzmast
--- Stromverteilerkasten
--- Tor
--- Telekommleitung
--- Höhe über HN

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 sind nur Wohngebäude zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

(2) In den festgesetzten Mischgebieten MI 2 sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

(3) In den festgesetzten Mischgebieten MI 2 sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

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

Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächen ganz mitzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen innerhalb des Mischgebietes MI 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m².

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Bebauungsfläche und der straßenseitigen Baugrenze.

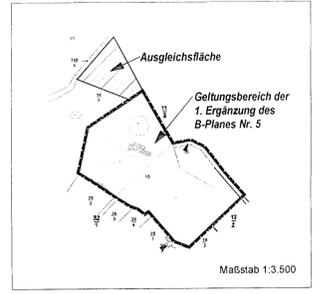
6. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

(1) Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten mit einer vollflächigen Versiegelung sind unzulässig.

(2) Entlang der Planstraße A und des Fußweges sind insgesamt 17 Ahorn-Bäume (*Acer platanoides*) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Pflanzqualität von 18/20 cm Stammumfang im Abstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zuordnungsfestsetzung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

(3) Auf dem Flurstück 14/2 der Flur 1, Gemarkung Groß Kedingshagen, ist auf einer Fläche von etwa 3.030m² eine Gebüschanpflanzung mit einer Sukzessionsfläche von 30% als Waldsaum anzulegen. Die Anpflanzung ist aus heimischen und standortgerechten Sträuchern mit der Pflanzqualität 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120 sowie einer Pflanze pro m² zu entwickeln. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzungen sind in Gruppen der gleichen Art vorzunehmen. Es sind folgende Gehölze zu pflanzen: *Cornus sanguinea* 5 %, *Corylus avellana* 10 %, *Crataegus monogyna* 19 %, *Euonymus europaeus* 5 %, *Lonicera xylosteum* 5 %, *Prunus avium* 5 %, *Prunus padus* 2 %, *Prunus spinosa* 19 %, *Rhamnus cathartica* 8 %, *Rubus fruticosus* 10 %, *Sambucus nigra* 3 %, *Sorbus aucuparia* 3 % und *Viburnum opulus* 5 %. Die gesamte Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden und zum Eingriffsbereich dauerhaft mit einem Zaun abzugrenzen. Eine Entwicklungspflege von fünf Jahren ist sicherzustellen.



7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der Gemeinde Kramerhof zur Sicherung einer Regenwasserleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von 5 Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung und Kontrolle der Anlagen.

8. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Die zum Erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, sind zu vermeiden. Bei Abgang der Baumreihe ist diese in voller Länge durch standortgerechte und heimische Gehölze einer gleichen Art mit einer Pflanzqualität von 18/20 cm Stammumfang und einem Pflanzabstand von 5 m zu ersetzen. Pflanzliste: *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Tilia cordata* (Winterlinde).

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur in roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtönen oder als begrüntes Dach zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

(2) Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur als senkrechte Holzzäunel, Hecken und Drahtzäune mit dazu gepflanzter Hecke zulässig. Dabei darf die Einfriedung an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000 EUR geahndet werden kann.

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europerechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof vom 13.12.2005 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Mischgebiet im Nordosten von Groß Kedingshagen zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohn- und Mischgebiet Groß Kedingshagen im Westen, dem alten Gutspark im Norden, dem Weg auf dem Flurstück 16 der Flur 1, Gemarkung Groß Kedingshagen im Osten und der südlichen Grenze des Flurstückes 15 der Flur 1, Gemarkung Groß Kedingshagen im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.08.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang am 12.08.2004 bis zum 27.08.2004.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPKG) beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.03.2005 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2005 das Erhaben der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aufstellung beschlossen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, heben in der Zeit vom 14.07.2005 bis zum 15.08.2005 während folgender Zeiten (Mo 9.00 bis 12.00 Uhr, Di 9.00 bis 12.00 Uhr, Do 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, Fr 9.00 bis 15.45 Uhr, Sa 9.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Altenpleen, Parkstraße 2 in 18445 Altenpleen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang am 12.08.2005 bis zum 13.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand am 21.12.2005 wird als Grundlage gestellt beschnitten. Hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand als eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 13.12.2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2005 gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.
11. Die Beschlussfassung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer erhalten ist, sind vom 27.03.2006 bis zum 10.04.2006 durch Aushang 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fähigkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.04.2006 in Kraft getreten.

13.12.2005

Satzung der Gemeinde Kramerhof über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Mischgebiet im Nordosten von Groß Kedingshagen zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohn- und Mischgebiet Groß Kedingshagen im Westen, dem alten Gutspark im Norden, dem Weg auf dem Flurstück 16 der Flur 1, Gemarkung Groß Kedingshagen im Osten und der südlichen Grenze des Flurstückes 15 der Flur 1, Gemarkung Groß Kedingshagen im Süden