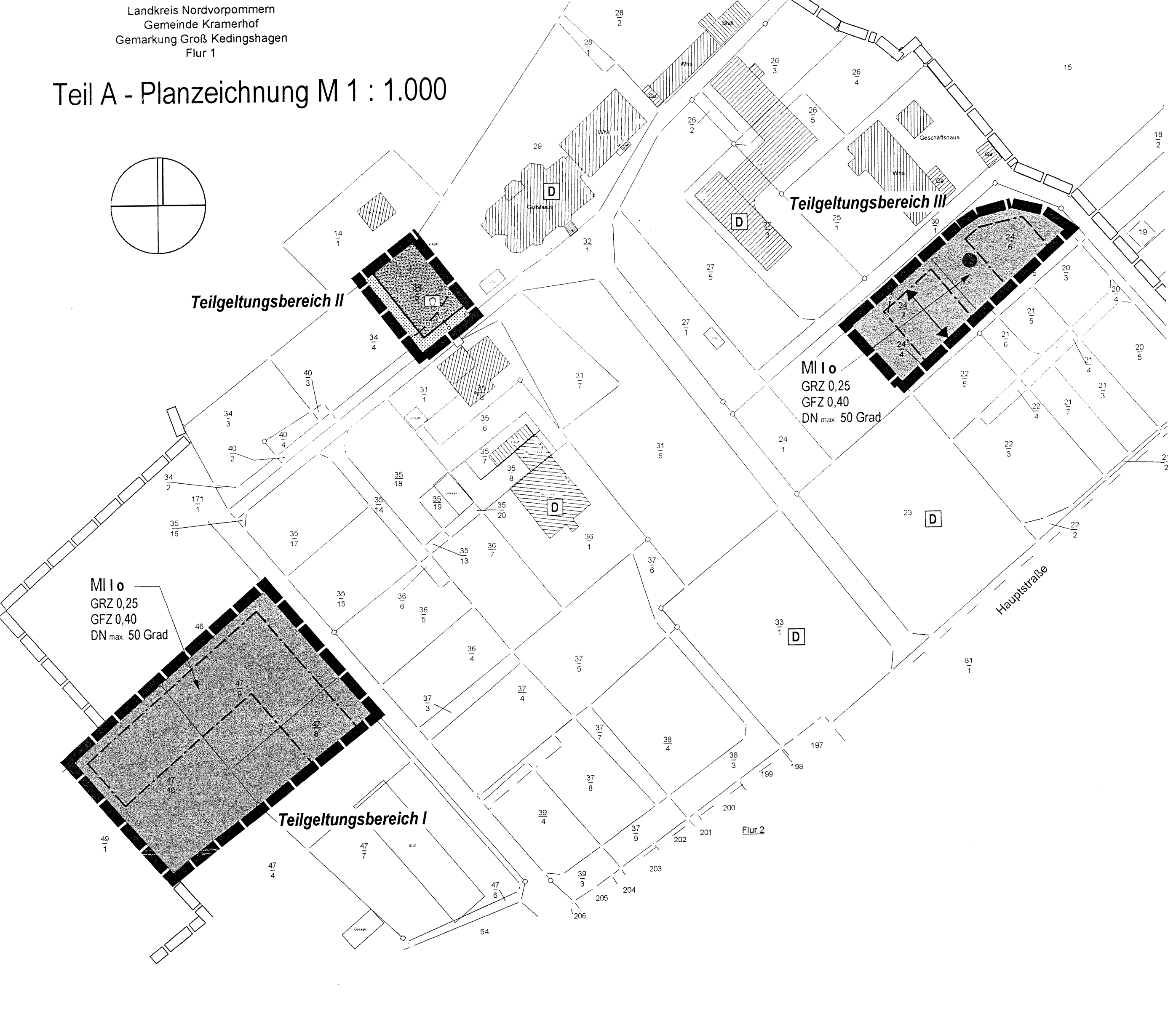


Satzung der Gemeinde Kramerhof über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Wohn- und Mischgebiet Groß Kedingshagen)



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90).

I. Festsetzungen

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

MI Mischgebiet

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

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
--- Baugrenze
↔ Hauptftrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

vorhandene unterirdische elektrische Leitungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
 [Symbol] Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5
 DN max. 50 Grad maximal zulässige Dachneigung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Nummer des Flurstücks

III. Nachrichtliche Übernahmen

[Symbol] Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweise

Plangrundlage:
Als Plangrundlage diente der Lageplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Tribseer Straße 27 in 18439 Stralsund mit Stand von Dezember 2002 sowie die amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern (M 1 : 1.000) mit Stand vom 19.02.2002.

Inhalt der Planänderung:
Der Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bezieht sich nur auf die Umwandlung einer Grünfläche in ein Mischgebiet und die Erweiterung der Baugrenzen in den Teilungsbereichen I und III sowie die Umwandlung eines Parkplatzes in einen Kinderspielplatz und die Schaffung einer öffentlichen Zufahrt für das hinterliegende Wohnhaus im Teilungsbereich II. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 bzw. seiner 2. Änderung bleiben bestehen und werden hier nur - soweit sie die Teilungsbereiche I bis III betreffen - der Übersicht halber mit dargestellt.

planung: blanck/stralsund

architektur stadtplanung landschaftspflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7 18915 Brandshagen Tel. 038328 65 73 5 Fax 038328 65 73 4

Teil B - Text

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

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

(2) In den festgesetzten Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich nicht 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. 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.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen und Wege sind freizuhalten. Daher sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

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

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe 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 verrieseln oder innerhalb des Geltungsbereiches einer erneuten Nutzung zuzuführen.

8. 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 Grasdach zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Anlagen zur passiven Solarenergiegewinnung sind zulässig.

(2) Einfriedungen sind nur als senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Darüber hinaus sind nur Hecken und Drahtzäune mit dazu gepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

(1) Bodendenkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte. Darüber hinaus sind angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten weitere Funde zu erwarten. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gelten diese ebenfalls als geschützt. Die Durchführung des Bebauungsplanes hat vermutlich eine Veränderung bzw. letztlich die Beseitigung der Bodendenkmale zur Folge. Gemäß § 7 Abs. 1 a DSchG M-V besteht daher eine Genehmigungspflicht. Daher gelten folgende Maßgaben:
Es ist zu gewährleisten, dass die bekannten Bodendenkmale vor ihrer Beseitigung durch eine wissenschaftliche Dokumentation und Bergung gesichert werden. Dazu wird eine baubegleitende archäologische Untersuchung erfolgen. Hierdurch entstehende Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.
Zur vertraglichen Regelung der Durchführung der Ausgrabungen ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten. Dieser ist Voraussetzung für die Ertelung einer Ausgrabungsgenehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Der entsprechende Antrag ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

(1) Trinkwasserschutz
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der noch nicht bestätigten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Schmiedshagen. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gem. DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

(3) Bauhöhenbeschränkung
Der Geltungsbereich liegt im Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Stralsund-Kedingshagen. Die zulässige Bauhöhengrenze liegt mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche bei 60 m über NN. Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche liegt die Bauhöhengrenze zwischen 60 m im Nordwesten und 29 m im Südosten über NN. Für jede - auch zeitweilige - Überschreitung ist die Zustimmung bzw. Genehmigung des Ministeriums für Wirtschaft und Angelegenheiten der Europäischen Union M-V, Luftfahrtbehörde gemäß § 15 in Verbindung mit § 17 Luft-VG erforderlich.

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

Innerhalb der 2,89 ha große Ausgleichsfläche (Feldgehölzinseln mit Sukzessionsflächen), die von der Gemeinde zum Zwecke der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Ökotothekregelung auf dem Flurstück 7/2 der Flur 1 der Gemarkung Klein Kedingshagen angelegt wird, werden 1.430 m² für den Eingriff innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 angerechnet. Es sind folgende Gehölze in der Qualität zweijährig verpflanzt, 50/80 cm zu pflanzen, mit einem Wildschutzzzaun einzufrieden und dauerhaft zu erhalten: Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stechpalme (Ilex aquifolium), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Schlehe (Prunus spinosa), Kriech-Rose (Rosa arvensis), Holunder (Sambucus nigra), Stechpalme (Ilex aquifolium) und Himbeere (Rubus idaeus).

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBI. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbaubehörde Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltschutzes vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof vom 08.04.2003 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den nördlichen Teil des Wohn- und Mischgebietes Groß Kedingshagen mit dem Teilungsbereich I - 47/8 (tw.), 47/9 und 47/10, dem Teilungsbereich II - 34/5 (tw.) sowie dem Teilungsbereich III - 24/8 und 24/7 (tw.), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.11.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom 19.11.2002 bis zum 16.12.2002.

Klein Kedingshagen, den 11.12.2002 (Siegel) Seide, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPiG) beteiligt worden.

Klein Kedingshagen, den 29.01.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 14.01.2003 durchgeführt worden.

Klein Kedingshagen, den 14.01.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klein Kedingshagen, den 30.01.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.01.2003 die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.

Klein Kedingshagen, den 15.01.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

6. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist am 14.01.2003 aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 14.01.2003 bis zum 03.03.2003 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr, Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr, Fr 8.00 bis 12.00 Uhr im Baumt des Amtes Altenplein, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Aushang vom 16.01.2003 bis zum 31.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klein Kedingshagen, den 02.02.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19.02.2002 wurde nach der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 19.02.2002 bis zum 03.03.2003 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr, Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr, Fr 8.00 bis 12.00 Uhr im Baumt des Amtes Altenplein, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Aushang vom 16.01.2003 bis zum 31.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 06.05.2003 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.04.2003 nach der Begründung mitgeteilt.

Klein Kedingshagen, den 24.06.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

9. Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 08.04.2003 mit Begründung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.04.2003 gebilligt.

Klein Kedingshagen, den 24.06.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

10. Bei der im Anzeigeverfahren erfolgten Prüfung des Bebauungsplanes durch den Landrat des Kreises Nordvorpommern wurden keine Rechtsverletzungen festgestellt.

Klein Kedingshagen, den 24.06.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt.

Klein Kedingshagen, den 24.06.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

12. Die Beschlussfassung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 vom 25.06.2003 bis zum 16.07.2003 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 (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.07.2003 in Kraft getreten.

Klein Kedingshagen, den 11.07.2003 (Siegel) Seide, Bürgermeister

08.04.2003

Satzung der Gemeinde Kramerhof über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

für 3 Teilungsbereiche im nördlichen Teil des Wohn- und Mischgebietes Groß Kedingshagen mit dem Teilungsbereich I - 47/8 (tw.), 47/9 und 47/10, dem Teilungsbereich II - 34/5 (tw.) sowie dem Teilungsbereich III - 24/8 und 24/7 (tw.)