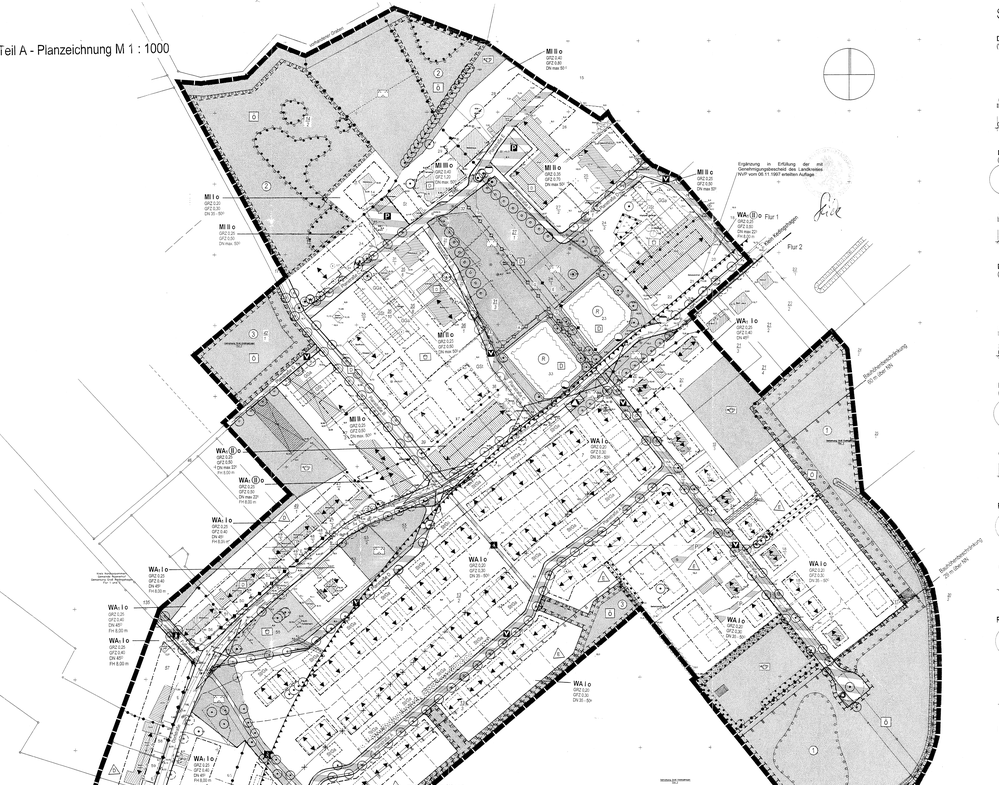
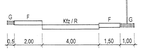
Satzung der Gemeinde Kramerhof über den Bebauungsplan Nr. 5 (Groß Kedingshagen)

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000

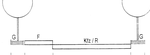


Straßenquerschnitte

Dorfstraße
(vom Abzweig Planstraße C bis zum Ortseingang Vogelsang)



Dorfstraße
(von den Dorfteichen bis zum Abzweig Planstraße C)



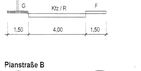
Dorfstraße
(Ortseingang Klein Kedingshagen bis zu den Dorfteichen)

Böttcherstraße
(Bis zum Abzweig Planstraße A)

Böttcherstraße
(Ab dem Abzweig Planstraße A)

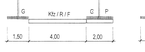
Planstraße A

Planstraße B

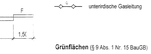


Planstraße C

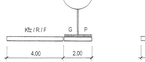
Planstraße D



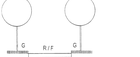
Planstraße E



Fußweg F



Planstraße G



Planstraße H

Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA1 Allgemeine Wohngebiete gemäß Text (Teil B), Punkt 8
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- DN Dachneigung
- FH maximale Firsthöhe über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- F Fuß- und Radweg
- V verkehrsberuhigter Bereich
- P Privatstraße

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Entsorgungsanlagen
- Abwasserpumpwerk
- Sammelbehälter des Dualen Systems
- Löschwasserentnahmestelle

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

- oberirdische Stromleitung
- unterirdische Abwasserleitung
- unterirdische Gasleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Sammelgaragenschaffache
- öffentliche Parkanlage
- öffentlicher Spielplatz
- private Gartenflächen (Hausgärten)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- mögliche Baumstandorte

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

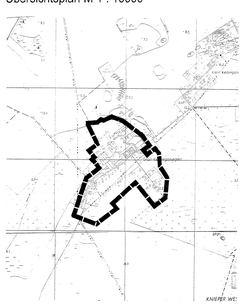
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- StGa Flächen für private Stellplätze oder Garagen
- GGa / GGl Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen
- Sp Spielplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung innerhalb des Baubeschränkungsbereiches gem. Luft-VG des Sonderlandeplatzes Stralsund – Kladringhagen
- 1 – 3 Bezeichnung der Flächen für die Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- bestehende Aufschüttung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Auseicht genommene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- 3.4 Höhenpunkte
- vorhandene Bäume
- vorhandene Zäune
- künftig fortfallend
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- Flurgrenze
- Sichtfeld
- Nordwestliche Abgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Ergänzung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Landkreises NVP vom 08.11.1997 erteilten Auflage)

Übersichtsplan M 1 : 10000



planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GIS
Dipl.-Ing. Jan Blanck, Dipl.-Ing. Ralf Wiederbrodt
Tribseer Damm 4a in 18439 Stralsund
Tel: 03831-29 93 22 Fax: 03831-29 93 23

Teil B – Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1; 4 und 6 BauNVO)

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

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

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl ganz mitzurechnen.

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

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St, GGl) zulässig. Sind derartige Flächen nicht ausgewiesen, dürfen Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

(3) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga, GGa) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

(1) 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 versickern oder innerhalb des Geltungsbereiches einer weiteren Nutzung zuzuführen.

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

(1) Als Straßenbegleitgrün sind an den festgesetzten Stellen jeweils folgende Bäume als Hochstamm, 3 x verschult, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- vorhandene Dorfstraße, zwischen den Einmündungen der Planstraße D („Anger"): Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Stammumfang 16 - 18 cm;
- obere Bereiche der Dorfstraße: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stammumfang 16 - 18 cm;
- vorhandene Böttcherstraße: Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Stammumfang 16 - 18 cm;
- Planstraße A: Winterlinde (Tilia cordata), Stammumfang 16 - 18 cm;
- Planstraße B: Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Stammumfang 16 - 18 cm;
- Planstraße C: Steieiche (Quercus robur), Stammumfang 14 - 16 cm;
- Planstraße D: Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Stammumfang 16 - 18 cm;
- Fußweg F: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stammumfang 16 - 18 cm;
- als öffentliche Grünfläche festgesetzter Fußweg (nach Stralsund): Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stammumfang 16 - 18 cm;
- Planstraße G: Winterlinde (Tilia cordata), Stammumfang 14 - 16 cm;
- Planstraße H: Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet") zu 70% und Apfeldorn (Crataegus x lavallei) zu 30 %, Stammumfang 14 - 16 cm.

(2) Am Übergang der als Sammelausgleichsflächen festgesetzten öffentlichen Grünflächen 1 und 3 zu den Baugebieten ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung eine mehrreihige Hecke zu entwickeln. Der Aufbau der Hecke hat stufig, von der Mitte zum Rand hin abfallend, zu erfolgen. Dazu sind im Abstand von 1 m zu den privaten Grundstücken und einem Reihenabstand von jeweils 1 m folgende Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm mit einem Anteil von 30% als Heister, 1 Pflanze pro m², zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 60% Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus);
- 30% Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Bruchweide (Salix fragilis), Purpurweide (Salix purpurea), Korbweide (Salix viminalis), Schwedisch Elbtrauben (rubus idaeus);
- 10% Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Zweiggriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Brombeere (Rubus fruticosus).

(3) Der am Rand der als Sammelausgleichsfläche festgesetzten öffentlichen Grünfläche 1 verlaufende Erdwall ist mit folgenden Sträuchern, 2x verpflanzt, 60-100 cm, 1 Pflanze pro m², zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten: Rose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus).

(4) Auf den innerhalb der als Sammelausgleichsfläche festgesetzten öffentlichen Grünfläche 1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechende Gehölze gemäß der Pflanzordnung aus Punkt 6.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Pflanzung der Traubeneiche (Quercus petraea) im Bereich der Bauhöhenbeschränkung bis höchstens 25 m über NN nicht zulässig ist.

(5) Auf dem innerhalb der als Sammelausgleichsfläche festgesetzten öffentlichen Grünflächen 2 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende einheimische Laubgehölze von der Mitte zum Rand hin abfallend anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Moorbirke (Betula pubescens), Sandbirke (Betula verrucosa), Weide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Erle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Faulbaum (Rhamnus frangula), Traubenkirsche (Prunus padus), Holunder (Sambucus nigra), Brombeere (Rubus fruticosus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Ohrweide (Salix aurita), Asch-Weide (Salix cinerea), 2x verpflanzt, 60-100 cm mit einem Anteil von 30% als Heister, 1 Pflanze pro m².

(6) Die vorhandenen als Sammelausgleichsfläche festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden als extensive Mähwiese unterhalten. Hierzu sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd erfolgt nicht vor Ende Juni/Anfang Juli.

(7) Die als Spielplatz festgesetzten Flächen sind mit natürlichen Materialien wie Holz, Stein oder Sand zu gestalten. Wege innerhalb dieses Gebietes sind versickerungsfähig auszubauen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Desweiteren sind auf mindestens 15 % der Flächen als Randeinfassung folgende Laubgehölze, 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Kornelkirsche (Cornus mas), Haselnuß (Corylus avellana), Johannisbeere in Sorten (Ribes spec.), Hundsrose (Rosa canina), und zur Beschattung von mind. 15 % der Spielflächen und -geräte Obst- und Laubgehölze als Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm. Gemäß der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 13.03.1975 sind ausschließlich ungiftige Bäume und Sträucher zulässig. Nach Möglichkeit sind die angepflanzten Gehölze der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(8) An den festgesetzten Stellen innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind, diagonal zwischen dem Gutshaus und dem Teicheinfahrt, Eichen (Quercus robur 'Fastigiata') als Heister, dreimal verschult, Höhe 175 - 200 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(9) Auf den privaten Grundstücken ist pro 50 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hoch- oder halbstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle des Obstbaumes können auch ein Laubbaum mindestens 2x verpflanzt, oder vier einheimische Sträucher angepflanzt werden.

(10) Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je vier angefangene Einstellplätze eine der folgenden Laubbäume, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides), A. platanoides 'Fassoen'i Black', A. platanoides 'Schwedler'i oder Feldahorn (Acer campestre). Diese Baumpflanzungen können auf die vorgesamte Pflanzbindung aus 6.9 angerechnet werden.

(11) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Von dieser Festsetzung sind die Pappeln (Populus nigra) ausgenommen. Bei Ausfall ist Ersatz gleicher Art im Verhältnis 1 zu 2 bei Sträuchern und zu 10 cm Stammdurchmesser des entfallenden Baumes ein Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten des hinterliegenden Grundstückes 24/6 zur Sicherung der Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von insgesamt 5 Metern belastet.

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

(1) Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Drahtzaun mit dazugehörender Laubholzhecke oder als senkrechter Holzlattenzaun zulässig. Die maximale Höhe der Zäune beträgt 0,90 m.

(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Größe von 0,50 m² und im festgesetzten Mischgebieten bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig. Wanraeuchmelden sind nur im MI.

(4) Als Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Erdgeschoßfußbodenhöhe gilt die Oberkante der Straße, die der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gegenüberliegt.

(5) Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße betragen.

(6) Die festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptgebäude. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Haupthaus oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.

(7) Innerhalb der festgesetzten WA- sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldach- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dächer der Nebengebäude, Garagen und sonstigen Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.

(8) Außenwände der Hauptgebäude sind in den Baugebieten nur zulässig als weißes, rotes, rotbuntes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk, als weiß, hellgrau oder beige verputztes Mauerwerk sowie als naturbelassene, weiße, hellgraue oder beige Holzfassaden. Innerhalb der festgesetzten WA- sind Außenwände der Hauptgebäude nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk zulässig.

(9) Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist nur in roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtönen oder als Grasdach zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig. Innerhalb der festgesetzten WA- sind die Dachdeckungen nur in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Innerhalb der festgesetzten WA- sind für Dächer flacher als 23° gewegt sind, auch anthrazitfarbene und dunkelgraue Farbtöne zulässig.

(10) Innerhalb der festgesetzten WA- sind auf den vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachflächen nur Dachflächenfenster bis zu einer Größe von max. 1 m², Giebelgauben in der gleichen Dachneigung des Hauptdaches und Schleppgauben zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben und Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Traufänge betragen. Als Abstand zu von der Traufe mindestens 1,50 m, unterseinander sowie vom Ortgang mindestens 2,50 m, einzuhalten.

(11) Innerhalb der festgesetzten WA- dürfen die Dachüberstände, gemessen horizontal von der Außenwand, an der Traufe mindestens 0,20 m und höchstens 0,60 m und am Ortgang mindestens 0,15 m und höchstens 0,30 m betragen. Von der Begrenzung des Höchstmaßes sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 23° ausgenommen.

(12) Die v. g. örtlichen Bauvorschriften aus 8.4 bis 8.11 gelten nicht für Gebäude und Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

9. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs sind Außenbauteile mit einem erforderlichen Schallpegeldämm-Maß R'w von 40 dB sowie Fenster mit einem Schallpegeldämm-Maß R'w von 30 dB auszuführen. (Ergänzung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Landkreises NVP vom 08.11.1997 erteilten Auflage)

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 Besiedelung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten weitere Funde zu erwarten. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gelten diese ebenfalls als geschützt. Die Durchführung des Bebauungsplanes hat vermutlich eine Veränderung bzw. Nutzung der Bodenoberfläche zur Folge. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V besteht daher eine Genehmigungspflicht. Es gelten folgende Maßgaben:

- Es ist zu gewährleisten, daß die bekannten Bodendenkmale vor ihrer Beseitigung durch eine wissenschaftliche Dokumentation und Bergung geschützt werden. Dazu wird eine baubegleitende archäologische Untersuchung erfolgen. Hierdurch entstehende Kosten hat gemäß § 9 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 Erteilung einer Ausgrabungsgenehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Der entsprechende Antrag ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V schriftlich mit dem zur Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

(2) Denkmalpflege
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich der Schloßpark, die Gutsanlage mit Gutshaus, das Inspektorenhaus, der Pferdestall, zwei Wirtschaftsgebäude, der Park, die Einfriedungsmauer und zwei Teiche sowie ein Landarbeiterhaus auf der Denkmalliste des Kreises. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind in jedem Fall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

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

(4) Bauhöhenbeschränkung
Der Geltungsbereich liegt im Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Stralsund-Kladringhagen. Die zulässige Bauhöhengrenze liegt mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche bei 60 Meter über NN. Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche liegt die Bauhöhengrenze zwischen 60 Meter im Nordwesten und 25 Meter im Südosten über NN. Für jede - auch zeitweilige - Überschreitung ist die Zustimmung bzw. Genehmigung des Ministeriums für Wirtschaft und Arbeitsgerechtem der Europäischen Union M-V, Luftfahrtbehörde gem. § 15 in Verbindung mit § 17 LuftVG erforderlich.

Einrichtung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Landkreises NVP vom 08.11.1997 erteilten Auflage

Hinweise

Südostlich der Dorfstraße sind an einigen Tagen im Jahr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus dem südöstlich gelegenen Sonderlandeplatz Stralsund/Kedingshagen Lärmbeeinträchtigungen hinzunehmen, die über den Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete liegen. Deutlich wahrnehmbare Lärmbeeinträchtigungen in einem unzumutbaren oder gesundheitsgefährdenden Umfang bestehen dadurch nicht.

Innerhalb dieses Lärmpegelbereichs wird empfohlen, Außenbauteile mit einem erforderlichen Schallpegeldämm-Maß R'w von 40 dB, sowie Fenster mit einem Schallpegeldämm-Maß R'w von 30 dB vorzusehen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 06.07.1993 bis zum 19.07.1993 erfolgt.

Klein Kedingshagen, den 17.07.1993 (Siegel) Seide, Bürgerme ister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Klein Kedingshagen, den 26.08.1993 (Siegel) Seide, Bürgerme ister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.09.1996 und 16.04.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klein Kedingshagen, den 17.04.1997 (Siegel) Seide, Bürgerme ister

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.04.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Klein Kedingshagen, den 09.04.1997 (Siegel) Seide, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.05.1997 bis zum 21.06.1997 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 Amt Altenpleen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG 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 und daß während dieser Zeit die Gelegenheit zur Erörterung besteht (§ 3 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G) durch Aushang vom 10.04.1997 bis zum 28.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Klein Kedingshagen, den 22.05.1997 (Siegel) Seide, Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 01.07.1997 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Klein Kedingshagen, den 02.07.1997 (Siegel) Seide, Bürgermeister

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 24.07.1997 bis zum 08.09.1997 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 Amt Altenpleen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen G 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 durch Aushang vom 08.07.1997 bis zum 23.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Klein Kedingshagen, den (Siegel) Seide, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 07.10.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur anläßlich der Fortführung des rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 4000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht angeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 07.10.97

Leiter des Katasteramtes
Vermessungsamtes

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Ingnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.07. und 09.09.1997 geprüft. Das Ergebnis ist worden.

Klein Kedingshagen, den 10.09.1997 (Siegel) Seide, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 09.09.1997 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.09.1997 gebilligt.

Klein Kedingshagen, den 10.09.1997 (Siegel) Seide, Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 16.09.1997 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Klein Kedingshagen, den 23.10.97 (Siegel) Seide, Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den zuständigen/ordnungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 22.10.97 bzw. 23.10.97 bestätigt.

Klein Kedingshagen, den 23.10.97 (Siegel) Seide, Bürgermeister

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

Klein Kedingshagen, den 23.10.97

14. Die Erteilung der Genehmigung 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 27.10.97 bis zum 26.11.97 durch Aushang 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden. Der Satzung ist am 26.11.97 Kraft getreten.

Klein Kedingshagen, den 26.11.97 (Siegel) Seide, Bürgermeister

09.09.1997

Satzung der Gemeinde Kramerhof über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Wohn- und Mischgebiet Groß Kedingshagen, umfassend das gesamte Ensemble der ehemaliger