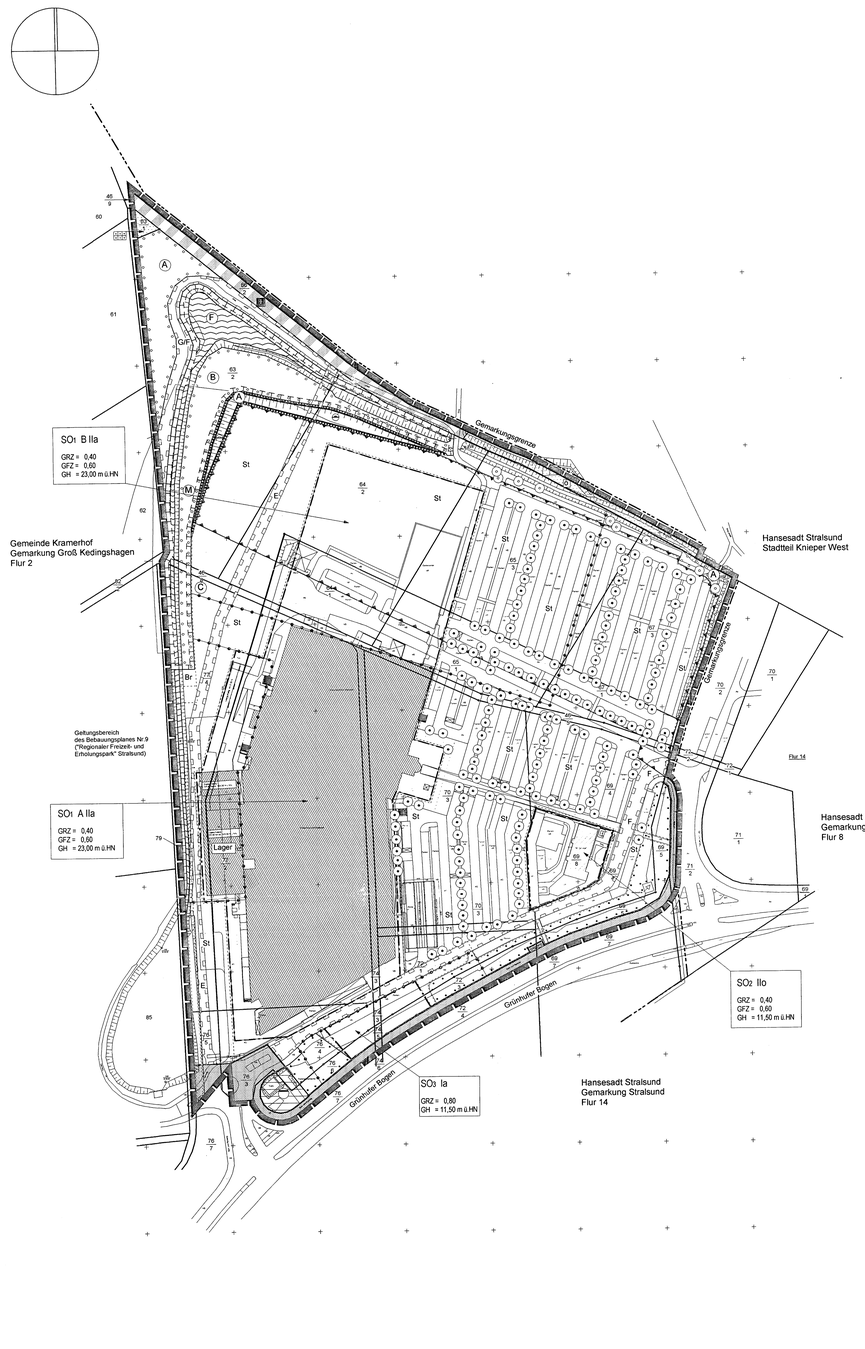
Satzung der Gemeinde Kramerhof über den Bebauungsplan Nr. 11 (Einkaufszentrum "Grünhufer Bogen")

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1und 11 BauNVO)

- SO — Sondergebiet Einkaufszentrum
- A — Gliederung SO gem. Text (Teil B) Nr. 1(2) und (3)
- SO — Sondergebiet Schnellrestaurant
- SO — Sondergebiet Tankstelle

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß über NN
- II — Zahl der Geschoss als Höchstmaß
- Lager — besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

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

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Geh- und Radweg

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

- Flächen für die Abwasserbeseitigung

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

- Wasserflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- öffentlich
- Dauerkleingärten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Br — Umgrenzung von Flächen zur Errichtung einer Brücke
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gem. Text (Teil B) Nr. 6
- F — Fahrrecht
- G/F — Geh- und Fahrrecht
- E — SWS Energie GmbH
- Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlage
- vorhandene Stellplätze
- vorhandener Wall
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 70/3 — Flurstücksnummern
- Böschungen
- Gräben
- Zaun
- künftig fortfallend
- (A) – (F) — Bezeichnung der Flächen für die Festsetzungen
- (M) — Zweckbestimmung Mähwiese
- Flurgrenze

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 23 D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 06 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Gründorientierte Festsetzungen in Zusammenarbeit mit Henning Klapper, Freischaffender Landschaftsarchitekt - Planungbüro für Gartengestaltung, Stadtökologie, Landschaftsplanung - Großer Elderkamp 12, [illegible]

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993. Für die Definition Begriffe „Sortimente" und „Verkaufsflächen" gilt der Einzelhandelserlass des Ministeriums f. Arbeit u. Bau M-V vom 04.07.1995

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 11 (3), 18 und 19 (4) BauNVO)

(1) Im Sondergebiet SO1 (Einkaufszentrum) sind einschließlich der jeweiligen Nebenanlagen nur zulässig:
- Einzelhandelseinrichtungen,
- Speise- und Schankwirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe, die in Beziehung zum Einkauf stehen,
- kerngebietstypische Vergnügungsstätten,
- sonstige Vergnügungsstätten,
- Geschäfts- und Bürorräume,
- Freizeiteinrichtungen,
- sportlichen Zwecken dienende Anlagen,
- Räume für freie Berufe,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- eigenständige Werbeanlagen und
- Lagerflächen

(2) Im Sondergebiet Einkaufszentrum **SO1 A** ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.000 m² zulässig.

(3) Im Sondergebiet Einkaufszentrum **SO1 B** ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 8.000 m² zulässig. Von der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im **SO1 B** sind maximal 5.500 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder) zulässig. Ohne Flächenbeschränkung sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche nur nicht innenstadtrelevante Sortimente (Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf und Brennstoffe) zulässig.

(4) Im Sondergebiet **SO2** (Schnellrestaurant) sind einschließlich der jeweiligen Nebenanlagen nur Schnellrestaurants zulässig.

(5) Im Sondergebiet **SO3** (Tankstelle) sind einschließlich der jeweiligen Nebenanlagen nur eine Tankstelle und eine Kfz-Waschanlage zulässig.

(6) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,8 überschritten werden.

(7) Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von zwei Sammelwerbeanlagen bis zu 36,00 Meter über NN überschritten werden.

(8) Als eigenständige Werbeanlagen sind max. 15 Großplakatanschlagtafeln (Eurotafeln) sowohl an den zulässigen Gebäuden als auch als eigene bauliche Anlagen zulässig. Die Errichtung ist nicht zulässig innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und innerhalb der Sichtdreiecke der Stellplatzzufahrten und Fahrgassen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper über 50 Meter Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

(2) Sammelwerbeanlagen sind nur in einem Abstand von maximal 25 Metern von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches („Grünhufer Bogen"), jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

(1) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(2) Auf den festgesetzten Flächen für die Brücke (Br) ist die Errichtung einer überdachten Fußgänger- und Radfahrbrücke über den Graben zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche (Ö) festgesetzte Grabenbereiche sind im Bereich der Uferböschungen mit wechselnden Böschungswinkeln weich zu profilieren und mit Aufweitungen im Grabenbett zu gestalten. Die Böschungen sind um ein Vierteljahr zeitversetzt zu mähen. Frühester Mahdtermin ist Mitte Juni.

5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Aufschüttungen ist die Anlage eines Walls bis zu einer Höhe von 2,20 Meter über den angrenzenden Stellplatzflächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

(1) PKW - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Betonpflaster oder gleichwertigen Oberflächen zu versehen. Ausnahmen sind auf einer Fläche bis zu 1.400 m² zulässig.

(2) Überschüssiges Regenwasser der Stellplätze und Zufahrten ist über ein Drainagesystem innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.

(3) Innerhalb der Flächen **B** sind 50 % als zweischürige Mähwiese (M) mit der Mahd Mitte Juni und Mitte September auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Auf den übrigen 50 % der Flächen sind flächendeckend heimische, standortgerechte Sträucher, zu mindest 20 % als Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 200 bis 250 cm, bzw. als verpflanzte Sträucher mit drei Trieben, Höhe 100 bis 150 cm, 1 Pflanze je m², zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Arten sind: Bergahorn, Feldahorn, Roterle, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Roter Hartriegel, Haselnuss, Wießörn, Pfaffenhütchen, Rainweide, Rote Heckenkirsche, Wildapfel, gemeine Traubenkirsche, Schlehe, Wildbirne, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, weißblütige Rose, Rosmarin-Weide, Hechtrose, Schwarzer Holunder, Salweide, Küblerweide, Grauweide, Ebereesche, Flieder und gemeiner Schneeball. Je 90 m² Gehölzfläche ist zusätzlich ein einheimischer standortgerechter Laubbaum, Hochstamm bzw. Stammbusch dreimal verpflanzt, Stammumfang zu drei Vierteln mindestens 16 bis 18 cm und zu einem Viertel mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Arten sind: Bergahorn, Feldahorn, Roterle, Hainbuche, Esche, Stieleiche und Winterlinde.

(4) Innerhalb der Fläche **F** sind die Grabenaufweitungen mit flachen Uferböschungen sowie mit Flachwasserzonen und geschwungener Uferlinie auszuführen. Es sind mindestens 60 m² Fläche bis 50 cm unter den Grundwasserspiegel auszuheben, um eine ganzjährige wasserführende Fläche zu sichern.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

(1) Zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs wird ein Fahrrecht (F) festgesetzt. Dieses Recht schließt die Befahrbarkeit in beide Richtungen und die Einrichtung von Haltestellen und Bereitstellungsplätzen ein.

(2) Zugunsten der Allgemeinheit wird ein Geh- und Fahrrecht für einen Rad- und Fußweg (G/F) festgesetzt.

(3) Zugunsten der SWS(Unternehmensgruppe Stadtwerke Stralsund) wird ein Leitungsrecht für eine Elektroversorgungsleitung (E) festgesetzt.

8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

(1) Auf den Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist je fünf Stellplätze ein Laubbaum, Hochstamm bzw. Stammbusch dreimal verpflanzt, Stammumfang zu drei Vierteln mindestens 16 bis 18 cm und zu einem Viertel mindestens 18 bis 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Arten sind: Bergahorn, Spitzahorn, Roterle, Stieleiche, schwedische Mehlbeere und Winterlinde.

(2) Die Grünflächen im Bereich der Stellplätze (Pflanzstreifen) sind flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Sträucher sind überwiegend Blütensträucher und immergrüne Laubgehölze (z. B. Buchsbaum, Strauchmispel in Sorten, Johanniskraut in Sorten , Japanischspäre in Sorten Zwergliguster, Böschungsmyrte, Blauraute, Fingerstrauch in Sorten, Zwerg-Purpurweide, Moorweide niedere Kranzspiere) zu verwenden.

(3) Auf den Flächen **A** und **B** (Aufschüttungen und Randbereiche) sind flächendeckend heimische, standortgerechte Sträucher, zu mindest 20 % als Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 200 bis 250 cm, bzw. als verpflanzte Sträucher mit drei Trieben, Höhe 100 bis 150 cm, 1 Pflanze je m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Arten sind: Feldahorn, Roterle, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Wießörn, Pfaffenhütchen, Rainweide, rote Heckenkirsche, Schlehe, Wildapfel, gemeine Traubenkirsche, Schlehe, Wildbirne, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, weißblütige Rose, Rosmarin-Weide, Hechtrose, Schwarzer Holunder, Salweide, Küblerweide, Grauweide, Ebereesche, Flieder und gemeiner Schneeball .Je 90 m² ist zusätzlich ein einheimischer Laubbaum, Hochstamm bzw. Stammbusch dreimal verpflanzt. Stammumfang zu drei Vierteln mindestens 16 bis 18 cm und zu einem Viertel mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Arten sind: Bergahorn, Feldahorn, Roterle, Hainbuche, Esche, Stieleiche und Winterlinde. Auf den Flächen **A** und **B** sind dazu die auf dem im Geltungsbereich enthaltenden Wall (Flächen **D** und **E** des GO-Planes) stehenden Pflanzen zu verwenden.

(4) Auf den Flächen **C** (Grabenbereich) sind flächendeckend heimische, standortgerechte Gehölze, zu mindestens 20 % als Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 200 bis 250, bzw. als verpflanzte Sträucher mit drei Trieben, Höhe, 100 - 150 cm, 1 Pflanze je m², zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Arten sind: Roterle, Öreberweide, Salweide, Korbweide, und gemeiner Schneeball. Je 80m² ist zusätzlich ein einheimischer standortgerechter Laubbaum, Hochstamm dreimal verpflanzt, Stammumfang zu drei Vierteln mindestens 16 bis 18 cm und zu einem Viertel mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Arten sind: Roterle, Esche und Silberweide.

(5) Die auf den Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Zulässige Arten sind aus den textlichen Festsetzungen Nr. 8 (3) und (4) zu entnehmen.

9. Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 (§ 9 (1a) i. V . m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 a BNatSchG werden außerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen festgesetzt.

(1) Innerhalb der Gemarkung Groß Kedingshagen Flur 1 ist auf den Flurstücken 97 und 98 auf insgesamt 0,202 ha eine 225 Meter lange und 9 Meter breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zulässig: Feldahorn - Acer campestre, Haselnuß - Corylus avellana, Wießörn -Crataegus monogyna, Schlehe - Prunus spinosa, Hundsrose - Rosa canina, gemeine Brombeere -Rubus fruticosus und schwarzer Holunder - Sambucus nigra. Es werden 80 % leichte Sträucher bzw. leichte Heister mit 1 Stück/qm und 20 % Sträucher bzw. Heister mit 0,8 Stück/qm gepflanzt. Als Überhälter werden 5 Stieleichen

- Quercus robur - als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen, 12 - 14 cm Umfang in die Hecke teilweise gepflanzt. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden und ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren sicherzustellen. Die übrigen Flächen von 1,515 ha sind als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu bewirtschaften. Auf dem Flurstück 114 sind 0,329 ha als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu bewirtschaften. Weitere 0,243 ha auf diesem Flurstück sind als Brache auszubilden. Dazu ist 1. auf sämtlichen Flächen jegliche organische und mineralische Düngung zu unterlassen. 2. Werden die oberen trockenereren Bereiche der Flurstücke 97 und 98 jeweils zu einem Drittel folgendermaßen bearbeitet: - ein Drittel ist ein bis zweimal jährlich zu mulchen (Ende Juni bzw. Anfang Juli und Anfang August); - ein Drittel ist im Jahr lang der Sukzession zu überlassen; ein Drittel ist in der ersten Junihälfte und Anfang August zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. 3. Die feuchteren Bereiche sind durch einen Herbstschnitt und in den ersten Jahren durch einen 2. Schnitt nach dem 15. Juni zu pflegen. Anschließend ist alle 2-3 Jahre eine Mahd mit Mitte September vorzunehmen, wobei lediglich die Hälfte der Fläche zu mähen ist. Das Mähgut ist in jedem Fall abzutransportieren.

(2) Innerhalb der Gemarkung Hilsdebrandshagen, Flur 5 ist auf dem Flurstück 19 auf einer Länge von 365 Metern eine zehn Meter breite viereihige Hecke mit Überhältern aus folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Haselnuß - Corylus avellana, Wießörn - Crataegus monogyna, Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Rotbuche - Fagus sylvatica, Vogelkirsche - Prunus avium, Schlehe - Prunus spinosa, Stieleiche - Quercus robur, Hundsrose - Rosa canina, gemeine Brombeere -Rubus fruticosus und schwarzer Holunder - Sambucus nigra. Heister in der Größe ≥ 150/175 cm und Sträucher in der Größe ≥ 80/100 cm werden im Verhältnis 1 : 20 gepflanzt. Die Pflanzabstände betragen in der Reihe 1 m bis 1,5 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden und es ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren sicherzustellen.

(3) Innerhalb der Gemarkung Altenpleen, Flur 5, ist auf dem Flurstück 53/3 eine Fläche von 2,385 ha als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung erfolgt wie unter (1) beschrieben.

(4) Entlang der Straße von Groß Kedingshagen nach Klein Kordshagen sind in der Flur 2 der Gemarkung Groß Kedingshagen auf den Flurstücken 99/3, 96/3, 87/3, 82/3, 80/4 und 81/6 22 Einzelbäume (Arten/Qualität) in Ergänzung der straßenbegleitenden Baumreihen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. es ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren sicherzustellen. Es sind entsprechend der vorhandenen Pflanzung Roßkastanien - Aesculus hippocastanum, Bergahorn - Acer pseudo-platanus und Winterlinden - Tilia cordata in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang zulässig.

(5) In der Gemarkung Ehmenhorst, Flur 2 wird entlang der süddstlichen Grenze des Flurstücks 10/6 auf eben diesem Flurstück auf einer Länge von 200 m sowie entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 11 auf eben diesem Flurstück auf einer Länge von 250 m eine 2-reihige Feldhecke mit einer Gesamtbreite von 6 m angelegt und dauerhaft erhalten. Zulässige Arten sind: Feldahorn - Acer campestre, Haselnuß - Corylus avellana, Wießörn - Crataegus monogyna, Pfaffenhütchen - Euonymus europaea, Schlehe - Prunus spinosa, schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Hundsrose - Rosa canina und Brombeere - Rubus fruticosus gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1 - 1,5 m. Es werden 80 % leichte Heister bzw. leichte Sträucher und 20 % Sträucher bzw. Heister gepflanzt. Als Überhälter werden 9 Stück Stieleichen - Quercus robur, H., 3 x v., m. DB., 12 - 14 gepflanzt. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden und es ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren sicherzustellen.

(6) Auf dem Flurstück 53/3 in der Gemarkung Altenpleen, Flur 5, ist in einer Größe von 0,481 ha extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung erfolgt wie unter (1) beschrieben.

10. Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dürfen, zum Schutz des angrenzenden Altenheimes vor unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen, Stellplätze und ihre Zufahrten zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht betrieben werden. Davon ausgenommen ist die Nutzung der Zufahrt für Busse des öffentlichen Personennahverkehrs zwischen 22:00 und 01:00 Uhr.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 der LBauO M-V)

(1) Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten können bis zu 30 % mit einer Überdachung versehen werden.

(2) Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

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

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, sind in einer Breite von fünf Metern ab Böschungsoberkante die Bebauung, die Bepflanzung und die Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig. Die Flächen sind als Unterhaltungsstreifen für den Graben 2-1 zu nutzen.

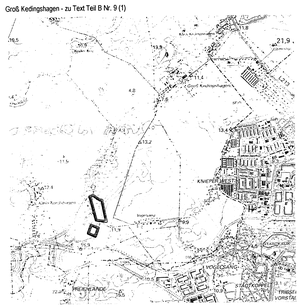
Nachrichtliche Übernahmen

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen das Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

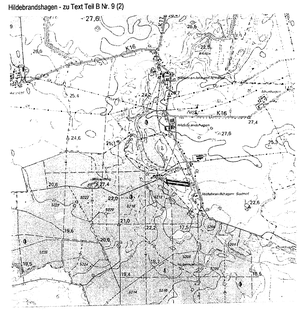
(2) Der Geltungsbereich liegt Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Stralsund-Kedingshagen. Die zulässige Bauhöhengrenze liegt bei 60 Meter über NN. Für jede - auch zeitweilige - Überschreitung ist die Zustimmung bzw. Genehmigung des Ministeriums f. Wirtschaft u. Angelegenheiten d. Europäischen Union M-V, Luftfahrtbehörden erforderlich. § 15 i. Verbindung m. § 17 Luft-VG erforderlich.

Übersichtspläne für Zuordnungsfestsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches M 1:25.000

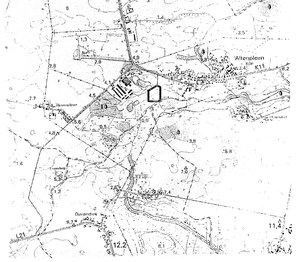
Groß Kedingshagen - zu Text Teil B Nr. 9 (1)



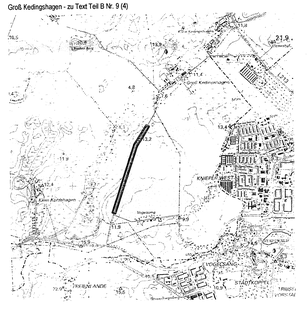
Hildebrandshagen - zu Text Teil B Nr. 9 (2)



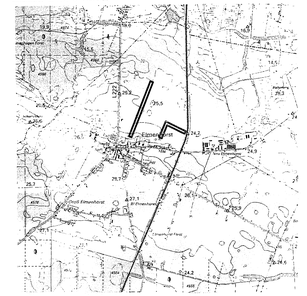
Altenpleen - zu Text Teil B Nr. 9 (3)



Groß Kedingshagen - zu Text Teil B Nr. 9 (4)



Ehmenhorst - zu Text Teil B Nr. 9 (5)



Übersichtsplan M 1:10.000

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V Seiten 468, 612), geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof vom 22.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet des Einkaufszentrums „Grünhufer Bogen" zwischen der Gemarkungsgrenze zur Hansestadt Stralsund im Nordosten und Südosten, dem Grünhufer Bogen im Süden und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 (Regionaler Freizeit- und Erholungspark" Stralsund) im Westen, umfassend die Flurstücke 46/5, 46/8, 63/1, 63/2, 64/1, 64/2, 65/1, 65/3, 67/1, 67/3, 69/4, 69/5, 69/7, 69/8, 70/3, 71, 71/2, 72/1, 72/3, 74/3, 74/5, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6, 77/2 und 77/4 sowie teilweise die Flurstücke 66/2, 72/4, 74/6 und 76/7 der Flur 2 der Gemarkung Groß Kedingshagen in der Gemeinde Kramerhof, 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 13.09.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Altenpleen Nr. 10/95 am 26.09.1995 erfolgt.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß ist gemäß § 17 LPlG M-V § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 13.02.1996 durchgeführt worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch Aushang vom 24.01.1996 bis 14.02.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.1996, 12.02.1996, 25.04.2005, 30.06.2005 und 16.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 09.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 02.05.2005 bis zum 02.06.2005 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 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 13.04.2005 bis 28.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2006 die geänderten Fassungen vom 13.04.2005 den jeweils geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

8. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14.07.2005 bis zum 24.07.2005 und vom 04.01.2006 bis zum 08.02.2006 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) § 3 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 28.06.2005 bis 01.08.2005 bzw. vom 19.12.2005 bis 10.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

9. Der Katasternäme Bestand am 22.06.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk: Eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 22.06.2006 — Katasteramt

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.08.2005, 05.09.2005, 11.04.2006 und 22.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 22.06.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.2006 gebilligt.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Klein Kedingshagen, den 23.06.2006 — Siegel, Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung 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 26.06.2006 bis zum 11.07.2006 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 Fälligkeit und das Erl