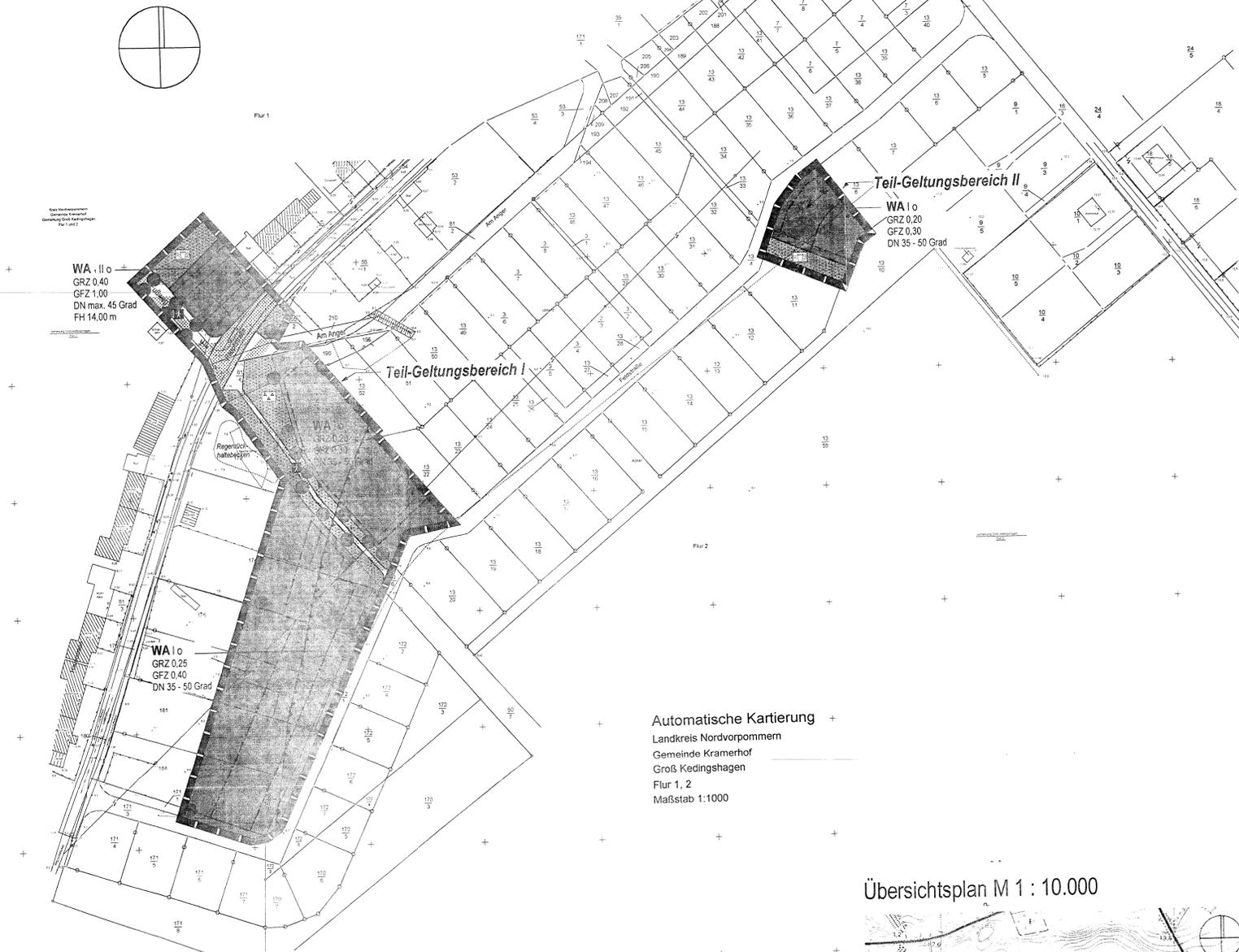


# Satzung der Gemeinde Kramerhof über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Wohngebiet Groß Kedingshagen)

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Teil B - Text (gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5)  
Es gilt die BauNutzungsverordnung vom 23. Januar 1990.

### 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.

### 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 Holzlatenzäune bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Darüber hinaus sind nur Hecken und Drahtzäune mit dazugehöriger Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

### Hinweise

(1) Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die in die Textlichen Festsetzungen übernommenen Örtlichen Bauvorschriften, zuletzt geändert durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.05.2000, aufgehoben. Die bisher geltenden Festsetzungen des Punktes 8 werden durch die o.g. Örtliche Bauvorschrift, Punkt 8, ersetzt.

(2) Die bisher geltenden Einschränkungen für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen entfallen. Ohne diese Einschränkungen sind die betroffenen Anlagen daher grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig - siehe Festsetzung, Punkt 3.

(3) Der weitere Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 besteht in der geringfügigen Verschiebung von Baugrenzen, einer Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des Flurstückes 56 und dem Fortfall von Festsetzungen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

(4) Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Tribseer Straße 27, 18439 Stralsund, vom 12.05.1998.

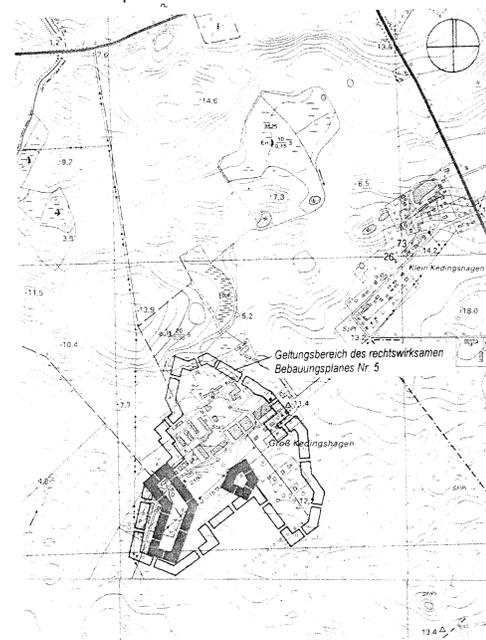
### Nachrichtliche Übernahmen

(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 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 Erteilung 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.

(2) Trinkwasserschutz  
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der noch nicht bestätigten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Schmedshagen. 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 Bauhöhenbeschränkung liegt mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche bei 60 m über NN. Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche liegt die Bauhöhenbeschränkung 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.

### Übersichtsplan M 1 : 10.000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990

#### 1. Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

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

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

o Offene Bauweise

--- Baulinie

--- Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsflächen

■ Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ öffentlicher Fuß- und Radweg

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

— oberirdische Stromleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen

■ öffentliche Parkanlage

■ private Gartenflächen (Hausgärten)

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

● Anpflanzen von Bäumen

● Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der dritten Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5

■ Nordwestliche Abgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

■ vorhandene bauliche Anlagen

■ vorhandene Grundstücksgrenzen

■ vorgeschlagene Grundstücksteilungen

■ Flurstücknummern

■ Höhenpunkte

■ vorhandene Zäune

■ Flurgrenze

■ künftig fortfallend

planung: blank./stralsund

architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blank Dipl.-Ing. Rolf Rotbarth  
Oasenmeyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
planung.blank.stralsund@t-online.de

Preamble:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof vom 10.10.2000 und nach Erklärung der Anzeigebehörde, daß Rechtsverletzungen innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr. 5 in der Gemarkung Groß Kedingshagen Flur 1 die Flurstücke 54 (Straße teilweise), 56 (t. w.), 81/3 (Straße t. w.) und 135 (Weg t. w.) und in der Flur 2 die Flurstücke 13/9, 13/10 (t. w.), 13/21, 13/53, 50/5 (Weg), 171/2, 172/10 bis 172/14, 174 (t. w.), 177, 178, 182 und 183, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 28.06.2000 bis zum 11.07.2000 erfolgt.

Klein Kedingshagen, den 11.10.2000 (Siegel) Seide, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Klein Kedingshagen, den 11.10.2000 (Siegel) Seide, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.08.2000 durchgeführt worden.

Klein Kedingshagen, den 11.10.2000 (Siegel) Seide, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.2000 und 05.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klein Kedingshagen, den 11.10.2000 (Siegel) Seide, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.08.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Klein Kedingshagen, den 11.10.2000 (Siegel) Seide, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 25.08.2000 bis zum 25.09.2000 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 16.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr im Amt Altenplein, Bauamt, Parkstraße 2, 18445 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, durch Aushang vom 09.08.2000 bis zum 31.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Klein Kedingshagen, den 11.10.2000 (Siegel) Seide, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 12.05.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Katastergrenzen wurden zum größten Teil in der Örtlichkeit nicht hergestellt. Es erfolgte eine graphische Ermittlung mit Hilfe der Flurkarte im Maßstab 1:4.000. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 09.08.2000 (Siegel) Dipl.-Ing. W. Holst (öffentl. best. Verm.-Ing.)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klein Kedingshagen, den 11.10.2000 (Siegel) Seide, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 10.10.2000 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.10.2000 gebilligt.

Klein Kedingshagen, den 11.10.2000 (Siegel) Seide, Bürgermeister

10. Bei der im Anzeigeverfahren erfolgten Prüfung des Bebauungsplanes durch den Landrat des Kreises Nordvorpommern wurden Rechtsverletzungen festgestellt. Diese wurden mit Maßgaben und Auflagen geltend gemacht.

Klein Kedingshagen, den 11.10.2000 (Siegel) Seide, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschlusses der Gemeindevertretung vom 10.04.2001 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Klein Kedingshagen, den 10.04.2001 (Siegel) Seide, Bürgermeister

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

Klein Kedingshagen, den 10.04.2001 (Siegel) Seide, Bürgermeister

13. Die Beschlussfassung der Satzung über den Bebauungsplan 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 11.04.2001 bis zum 26.04.2001 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 Erfordernis von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.04.2001 in Kraft getreten.

Klein Kedingshagen, den 26.04.2001 (Siegel) Seide, Bürgermeister

10.10.2000

### Satzung der Gemeinde Kramerhof über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

umfassend innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr. 5 in der Gemarkung Groß Kedingshagen Flur 1 die Flurstücke 54 (Straße teilweise), 56 (t. w.), 81/3 (Straße t. w.) und 135 (Weg t. w.) und in der Flur 2 die Flurstücke 13/9, 13/10 (t. w.), 13/21, 13/53, 50/5 (Weg), 171/2, 172/10 bis 172/14, 174 (t. w.), 177, 178, 182 und 183