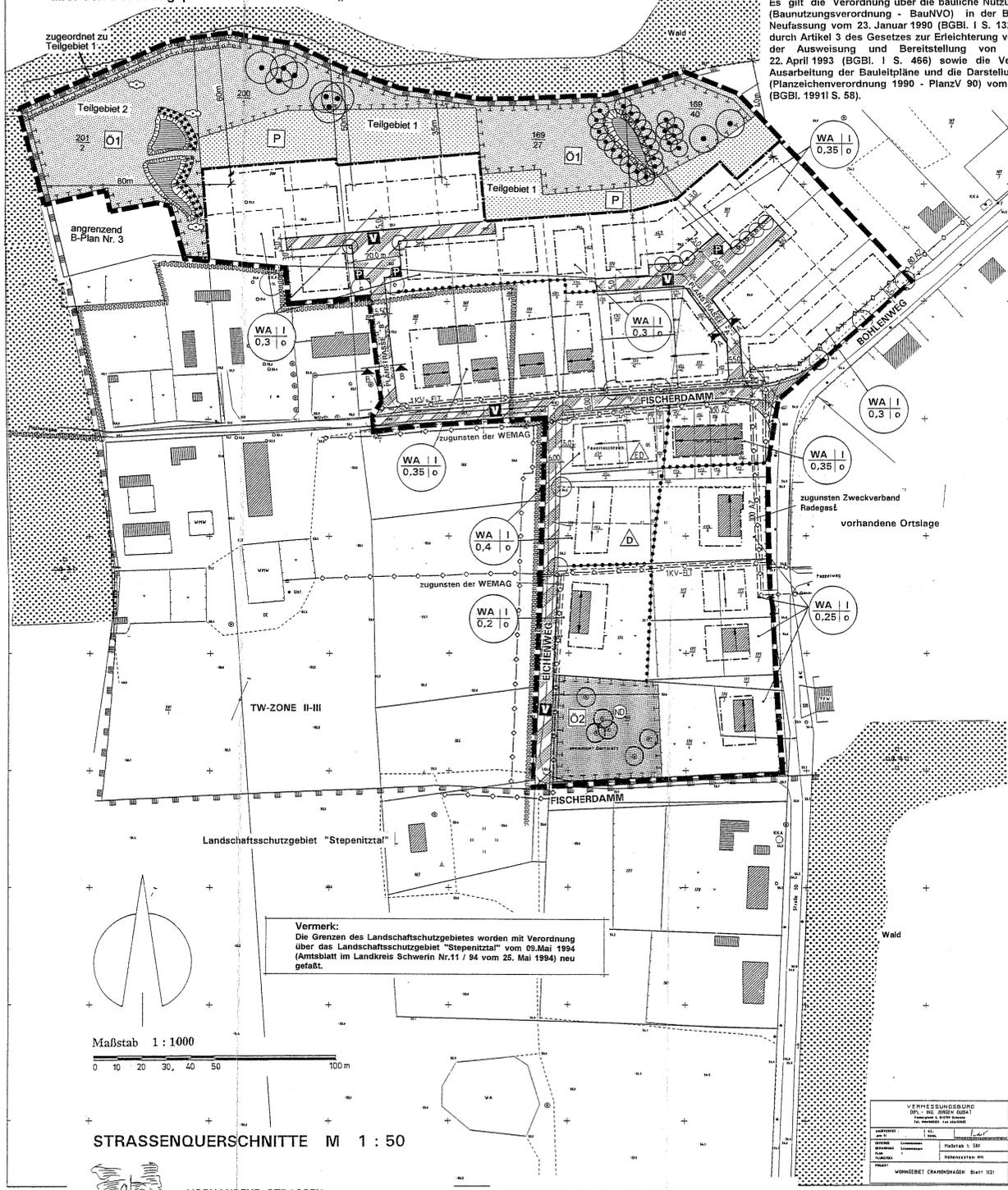


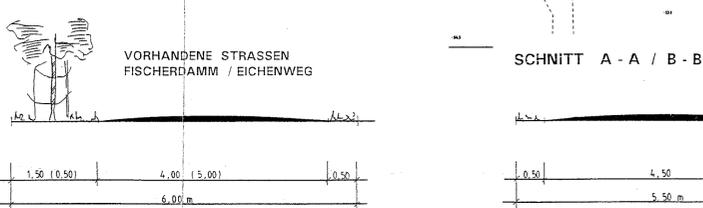
Verfahrensmerkmale zur 1. Änderung

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.  
Cramonshagen, ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.  
Cramonshagen, ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden / auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... ist nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
Cramonshagen, ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Cramonshagen, 10.10.05 ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 10.10.05 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Cramonshagen, 10.10.05 ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ...  
nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom ... durch Aushang an den örtlich bekanntgemacht worden.  
Cramonshagen, 10.10.05 ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, ...  
Siegelabdruck Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Cramonshagen, 10.10.05 ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) bekanntgemacht worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. oder Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Cramonshagen, ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.  
Cramonshagen, 10.10.05 ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.  
Cramonshagen, ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.  
Cramonshagen, ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Cramonshagen, 22.08.05 ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die 1. 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, ist am 22.08.2005, ... 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 (Paragr. 214 und 215 BauGB) sowie Paragr. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.08.2005 in Kraft getreten.  
Cramonshagen, 22.08.05 ...  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Cramonshagen über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Neues Dorf – Am Fischerdamm“



STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 50



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1999 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Neues Dorf - Am Fischerdamm“ der Gemeinde Cramonshagen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

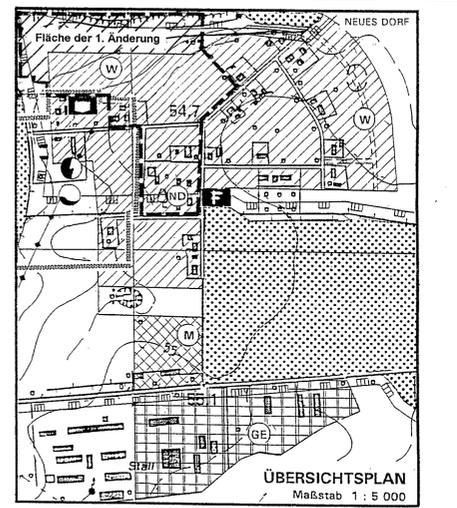
**Vermerk:**  
Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden mit Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Stepenitztal" vom 05. Mai 1994 (Amtsblatt im Landkreis Schwerin Nr. 11 / 94 vom 25. Mai 1994) neu gefaßt.

Teil B - TEXT

- Festsetzungen über die bauliche Nutzung**
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen „Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen“ in dem Bebauungsgebiet nicht zulässig.
  - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenzlinie und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der Baulinie nicht zulässig.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 ist für jedes Grundstück maximal eine Zufahrt in einer Breite von 3,0 m zulässig.
  - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird die maximal zulässige Traufhöhe für die Wohngebäude mit 3,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
  - Gemäß § 9 Abs. 2 für die Berechnung der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenschnittes als Bezugspunkt.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote/Landschaftspflege**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind für die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzende Bäume Einzelbäume zu pflanzen: Kugel-Ahorn (Acer plantanosifolius „Globosum“) oder Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) mit einem Stammumfang von 18 - 18 cm.
  - Die öffentliche Grünfläche Ö1 / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf Dauer als extensives Grünland mit einer Mahd pro Jahr und Bieräumung des Schnittgutes, ohne Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen zu nutzen. Innerhalb der Fläche können Versickerungsmulden in naturnaher Gestaltung und Bepflanzung bis zu einer Gesamtgröße von 600 m<sup>2</sup> angelegt/erhalten werden.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche Ö2 / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ehemaliger Dorfplatz) die vorhandenen Bäume zu schützen und zu pflegen (Überprüfung der statischen Sicherheit des Totholzes).
  - In der privaten Grünfläche (Hausgärten) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig, ausgenommen Einfriedungen/Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m.
  - Zuordnungssetzung nach § 1a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB  
Zu Teilgebiet 1 wird für den Ausgleich folgende Maßnahme zugeordnet: Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine zweireihige freiwachsende Hecke (Verband 1 x 1,5 m, Arten zu jeweils vier in Gruppen) mit Sträuchern der Arten Haselnuss, Schlehe, Roter Hartriegel, Hundrose und Schwarzer Holunder in der Qualität Strauch, zweimal verpflanzt, Höhe 80-100 cm, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist die Freihaltung eines Brachesaums von > 5 m erforderlich.

- Fortsetzung Zuordnungssetzung nach § 1a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB**  
Zu den Teilgebieten 1 und 2 werden für den Ausgleich folgende Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 5517, Flur 1, Gemarkung Cramonshagen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:  
Zu Teilgebiet 2: Waldseitig wird eine 3,357 m große Teilfläche als extensives Grünland, mit pro Jahr ein- bis zweimaliger Mahd und Bieräumung des Schnittgutes, ohne Düngung und chemische Pflanzenschutzmaßnahmen, hergerichtet und dauerhaft genutzt.  
Zu Teilgebiet 1: Auf der als extensivgrünland zu entwickelnden Teilfläche sind zehn Obstbäume entsprechend Sortenliste in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 10 m.  
**Sortenliste:**  
Apfel: Boskoop rot, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Jonathan, James Grieve, Weißer Klarapfel  
Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Bergamotte  
Kirsche: Schattenmorelle, Große Schwarze Knorpel  
Pflaume: Königin Viktoria, Bulbers Frühzwetsche
- Gestalterische Festsetzungen**  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V
- Fassaden**  
Die Fassaden sind in roten oder rotbraunen Ziegeln oder farbigen (pastellfarbenen) Putzflächen auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszubilden.
- Dächer**  
Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalm-/ (Teilwalm) dächer mit einer Neigung von 38 bis 50 Grad auszuführen. Die Dachbauten sind nur als Zweischindel oder Schieppauppen zulässig. Die gesamte Länge der Dachbauten des jeweiligen Gebäudes darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.
- Garagen**  
Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im Hauptbaukörper integriert sind.
- Oberkante Erdgeschoss-Fußböden**  
Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschosfußböden darf 0,4 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßeneinde) nicht überschreiten.
- Mülltonnen**  
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
- Öböhälter**  
Öberliche Gas- und Öböhälter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- Vorgärten**  
Die Vorgärten sind landschaftsgemäß mit Rasen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Je Grundstück entlang des Bohlenweges und der Eichenallee ist ein Laubbäum im Vorgartenbereich zu pflanzen.
- Einfriedungen**  
Einfriedungen zum Straßenraum hin sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Laubbäumen zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen (Zäune) erreichen, welche eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- Verkehrsflächen**  
Alle öffentlichen Verkehrsflächen, PKW-Stellflächen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in wasserdrüchtligem Material zu befestigen (Schotter, wassergebundene Decke oder breittreug verlegten Pflaster).

- PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 11 - 11 BauNVO  
WA Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
0,4 Grundflächenzahl  
1 Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 11, 22 und 23 BauNVO  
O Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
nur Doppelhäuser zulässig  
Baulinie  
Baugrenze  
Finstriechung
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Ö öffentliche Grünfläche  
P private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Hausgärten
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Anpflanzen  
Sträucher  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Erhaltung  
Bäume  
Sträucher
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Wasserflächen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Geltungsbereich 1. Änderung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugleisen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugleises  
z. B. § 11 Abs. 4, § 116 Abs. 5 BauNVO
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN**  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
§ 9 Abs. 6 BauGB  
Landschaftsschutzgebiet  
Naturdenkmal  
Trinkwasserschutzgebiet  
Zone II/III  
Wasserleitung (unterirdisch)  
Elektrleitung (unterirdisch)  
Leitungsröhre  
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER  
vorhandene Flurstücksgrenze  
156 Flurstücknummer  
künftig fortfallende Flurstücksgrenze  
geplante Grundstücksgrenze  
Höhenspunkt  
vorhandene Nutzungsgrenze  
vorhandene Gebäude



**STADT & DORF**  
Planungs- & Gesellschaft mbH  
19053 Schwabowitz, Ostseestrasse 17  
Tel. 0385-70014-0 Fax 0385-733006  
www.stadtdorf.de

Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Cramonshagen über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Neues Dorf – Am Fischerdamm“  
M. 1: 1 000 3. Ausfertigung Juni 2005