

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.09.2000...
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 17 Abs. 1 LPfG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.06 durchgeführt worden...
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 12.06.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2004 bis zum 04.02.2006 während folgender Zeiten nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
7. Der katastrmäßige Bestand ist als richtig dargestellt bescheinigt...
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.05.03 und 06.02.2006 geprüft.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.

Satzung der Gemeinde Cramonshagen über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Erweiterung Fischerdamm" Ortsteil Neues Dorf mit Satzung über örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 LBauO M-V

Flurstücke: 201/3; 201/4; 200/12; 200/13; 200/14; 200/15; 200/17 anteilig; 200/8; 200/9; 168/9; 168/10; 166 ; 167/1 anteilig Flur 1 Gemarkung Cramonshagen

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214) ber. I S. 137), einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Cramonshagen vom 05.05.06 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Erweiterung Fischerdamm" Ortsteil Neues Dorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), zur Anzeige gebracht.



- PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WA Allgemeines Wohngebiet (Paragr. 4 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO): 0,3 Grundflächenzahl, I Zahl der Vollgeschosse
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO): nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise, Baugrenze
VERKEHRSLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB): Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, Verkehrsberuhigter Bereich
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR: Flächen für Versorgungsanlagen, Kläranlage, Pumpstation, TWSZ für die im Jahr 2003 die Aufhebung beantragt wird
GRÜNFLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Grünflächen P1 private Grünfläche, O1 öffentliche Grünfläche, Hausgarten
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB), Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNGEN: LSG "Stepenitz", unterirdische Leitungen (Abwasser- und Regenwasser)
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER: vorhandene Flurstücksgrenze, geplante Grundstücksgrenze, vorhandene Gebäude (Wohn-/ Nebengebäude), zu entfernendes Gebäude, Bemaßung

- Teil B - TEXT -
1.0 Bauplanerische Festsetzungen
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den WA-Gebieten die Ausnahmen "nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.
1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Oberkante fertiger Erdschossfußböden 0,40 m über den Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des dazugehörigen Straßenschnittes) nicht überschreiten.
1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beträgt die Traufhöhe der Wohngebäude als Höchstgrenze 4,50 m über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße. Traufhöhe ist gleich Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
1.4 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Anliegerstraße "A" sowie dem Fischerdamm und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.
1.5 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeschlossen.
2.0 Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a BauGB i. V. m. Anpflanz- und Erhaltungsgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a, 25b und mit § 9 Abs. 1a BauGB
2.1 In der öffentlichen Grünfläche O1 sind in den Baumreihen aus Fichten und jüngeren Kopfreihen die Fichten abzunehmen, die Kopfreihen hingegen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
2.2 Die in der öffentlichen Grünfläche O2 vorhandenen Rasenfläche, Baumgruppen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Entlang des Weges sind ergänzend zu den vorhandenen Esche links und rechts zwei weitere Eschen in der Qualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, so dass der Abstand der Bäume untereinander in der Reihe 8-10 m beträgt. Auf der öffentlichen Grünfläche O2 sind weiterhin drei Strauchgruppen von jeweils ca. 20m² Größe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Pflanzabstand von 1 m sind pro Strauchgruppe 25 Sträucher, insgesamt somit 75 Sträucher zu pflanzen. Als Gehölzarten sind Eberesche, Roter Hartriegel, Salweide, Feldahorn, Hundsrose und Faulbaum (Qualität: Strauch verpflanzt, 3-4 Tr., 60-100 cm) zu verwenden.
2.3 In der öffentlichen Grünfläche O3 mit einer Breite von 5 m und einer Länge von ca. 55 m ist eine dreireihige Hecke (Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m) mit Sträuchern der unter Nr. 2.5 aufgeführten Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
2.4 Die private Grünfläche P1 sind die Anlagen des Wasserwerks nach dessen Stilllegung, einschließlich vorhandener Bodenaufhöhungen und unterirdischer Bauwerksteile abzutragen. In der privaten Grünfläche P1 sind 15 Stück Apfelbäume (Qualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10-12 cm), jeweils 3 Stück der Sorten "Gravensteiner", "Hasenkopf", "Mecklenburger Orangenapfel", "Rheinische Schafsnase" und "Roter Boskoop" anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, so dass der Abstand der Bäume im Raster untereinander 10 m beträgt. Die gesamte Grünfläche P1 ist mit Landschaftsrasen einzulassen und als Streubstreuweiese dauerhaft zu erhalten.
2.5 In der privaten Grünfläche P2 sind die Anlagen des Wasserwerks nach dessen Stilllegung zu beseitigen. In der privaten Grünfläche P2 mit einer Breite von 8 m ist eine vierreihige Hecke (Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m) mit Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Als Gehölzarten sind Schwarzer Holunder, Weißdorn, Schwarzdorn, Eberesche, Roter Hartriegel, Salweide, Feldahorn, Hundsrose und Faulbaum (Qualität: Strauch verpflanzt, 3-4 Tr., 60-100 cm) zu verwenden. Ab Grenze des Geltungsbereichs ist davon ein 3 m breiter Saum als krautige Ruderalfläche (vorgelegter Gras- und Staudensaum) durch Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Nutzung des Saums ist unzulässig.
2.6 Die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen O1, O2 und der privaten Grünfläche P1 sind dem Baufeld 1, die Ausgleichsmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche O3 und der privaten Grünfläche P2 dem Baufeld 4 zuzuordnen.
3.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
3.1 Die Dächer der Wohngebäude sind mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad auszuführen.
3.2 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO und kann mit Bußgeld bestraft werden.
3.3 Ausnahmen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 Nr. 1 LBauO M-V sind zulässig, wenn die sich aus der Begründung ergebenden baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Hinweise:
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 des 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 Wertage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
3. Im Bereich des Flurstückes 200/12 (Baufeld 1) befinden sich weitere Versorgungsleitungen, deren Lage nicht genau bekannt ist.

STADT & DORF Planungs - Gesellschaft mbH
19053 Schwerin, Obotritterring 17
Tel. 0385/76014-0 Fax. 0385/734296
e-mail: stadtdorfan@t-online.de

Satzung der Gemeinde Cramonshagen über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Erweiterung Fischerdamm", Ortsteil Neues Dorf
Maßstab 1 : 1000
Februar 2006