Satzung der Gemeinde Cramonshagen über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet "Alter Hof" im Ortsteil Cramonshagen, Flur 1; Flurstücke 250/2, 252/2, 253/3 - 253/7, 254/4 - 254/10, 255/2, 255/3, 259/1 und 259/2

VERFAHRENSVERMERKE

zum B-Plan Nr. 4

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.04.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 06.04.2006 erfolgt.
   Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
   Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB wurde am Beschluss vom 12.06.2006 bzw. in der Zeit vom 26.06.06 bis 13.07.06 durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
   Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist in der Zeit vom 25.06.2006 bis 13.07.06 gemäß § 2 Abs. 2 nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.
   Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 09.10.2006 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den Angaben zur umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 23.10.2006 bis zum 23.11.2006 während folgender Zeiten:
   Montag 8-12 u. 13.-15.00 Uhr
   Dienstag 8-12 u. 13.-16.00 Uhr
   Mittwoch 8-12 u. 13.-15.00 Uhr
   Donnerstag 8-12 u. 13.-18.00 Uhr
   Freitag 8-12.00 Uhr
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 11.10.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

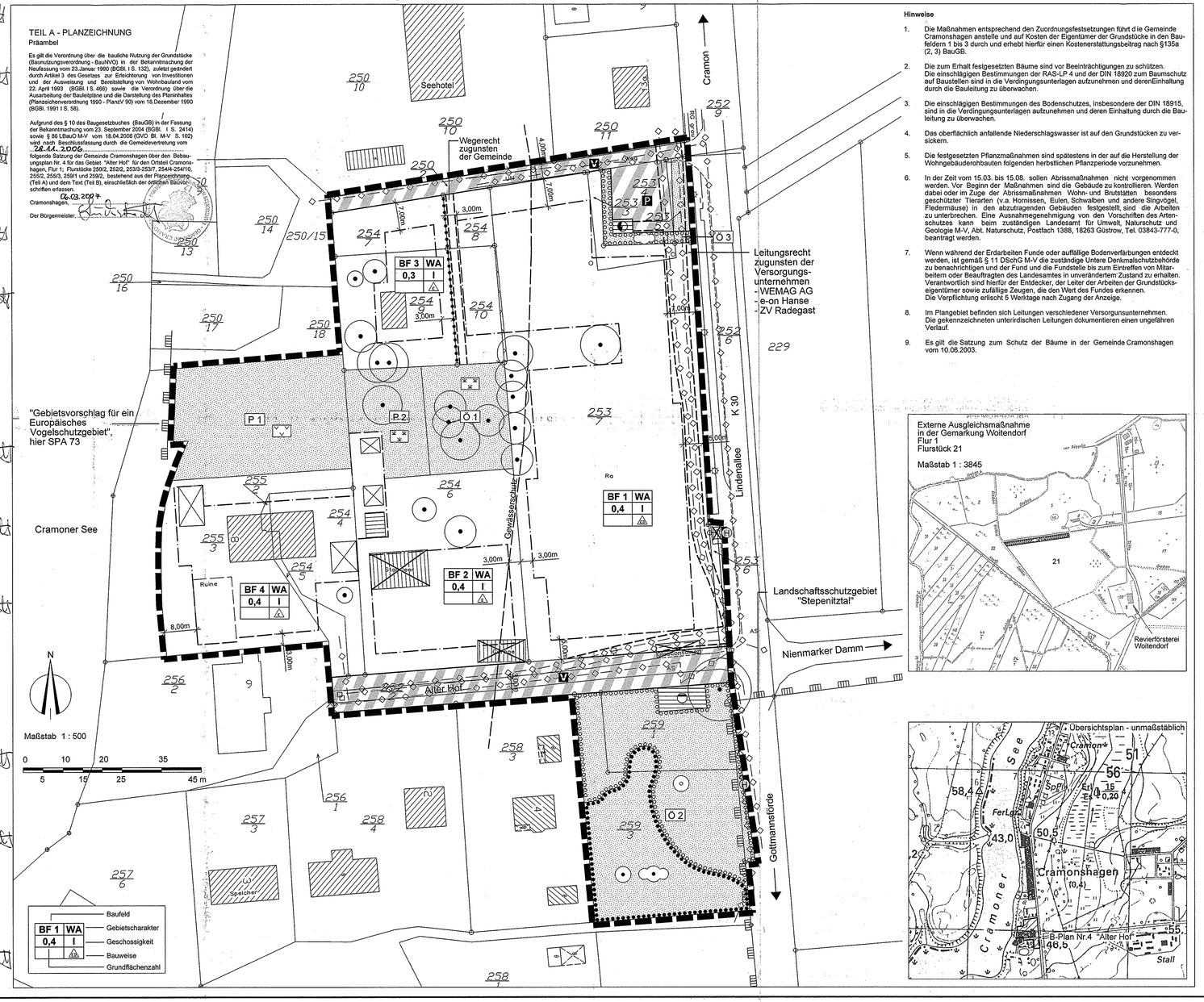
8. Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 28.11.2006 geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 13.03.07 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 1:1000 vorliegt.~~
   ~~Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.~~
   Wismar, 13.03.07 — Siegelabdruck — i.A. — Katasteramt LK NWM

10. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
    Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der beigefügten Begründung sowie des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.
    Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss 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 am 06.03.2007 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 21.03.2007 in Kraft getreten.
    Cramonshagen, 06.03.2007 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Präambel

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 86 LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVO Bl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.11.2006 folgende Satzung der Gemeinde Cramonshagen über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Alter Hof" für den Ortsteil Cramonshagen, Flur 1; Flurstücke 250/2, 252/2, 253/3-253/7, 254/4-254/10, 255/2, 255/3, 259/1 und 259/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften erlassen.

06.03.2007
Cramonshagen, ... Der Bürgermeister

Hinweise

1. Die Maßnahmen entsprechend den Zuordnungsfestsetzungen führt die Gemeinde Cramonshagen anstelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke in den Baufeldern 1 bis 3 durch und erhebt hierfür einen Kostenerstattungsbeitrag nach §135a (2, 3) BauGB.
2. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die einschlägigen Bestimmungen der RAS-LP 4 und der DIN 18920 zum Baumschutz auf Baustellen sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und derenEinhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
3. Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915, sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
4. Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
5. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Herstellung der Wohngebäuderohbauten folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
6. In der Zeit vom 15.03. bis 15.08. sollen Abrissmaßnahmen nicht vorgenommen werden. Vor Beginn der Maßnahmen sind die Gebäude zu kontrollieren. Werden dabei oder im Zuge der Abrissmaßnahmen Wohn- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten (v.a. Hornissen, Eulen, Schwalben und andere Singvögel, Fledermäuse) in den abzutragenden Gebäuden festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen. Eine Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften des Artenschutzes kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Abt. Naturschutz, Postfach 1388, 18263 Güstrow, Tel. 03843-777-0, beantragt werden.
7. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
8. Im Plangebiet befinden sich Leitungen verschiedener Versorgunsunternehmen. Die gekennzeichneten unterirdischen Leitungen dokumentieren einen ungefähren Verlauf.
9. Es gilt die Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Cramonshagen vom 10.06.2003.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (Paragr. 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
Ö1 P1 — Öffentliche / Private Grünfläche

Zweckbestimmung:
Hausgarten
Rasen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität
Abwasserpumpstation

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)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung
Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung
Bäume
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Alter Hof — Straßenbezeichnung
vorhandene Flurstücksgrenze
254/10 — Flurstücksnummer
Zaun
3,00m — Bemaßung
100m Gewässerschutz
Haltestelle
Wohngebäude, Bestand
Nebengebäude
Überdachung
geplanter Abriss

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wie
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3 Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,40 und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,80 m und höchstens 3,80 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßennitte des angrenzenden Straßenabschnitts) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

1.5 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Anliegerstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

1.6 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a und §9 (1a) BauGB

2.1 Auf den Grundstücken im Geltungsbereich sind Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, unter Beachtung der Sortenauswahlliste, in folgender Gesamt-Anzahl je Baufeld zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten:
- Grundstücke Baufeld 1: 8 Stück,
- Grundstücke Baufeld 2: 4 Stück,
- Grundstücke Baufeld 4: 3 Stück.

2.2 Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist als parkartige Grünfläche zu nutzen.

2.3 In der öffentlichen Grünfläche Ö2 sind in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen 12 Stück Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, unter Beachtung der Sortenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m. Das Grünland im Bereich der Obstwiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Der Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2.4 In der Fläche Ö3 ist eine zweireihige Hecke aus Laubsträuchern (Haselnuss, Roter Hartriegel, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Traubenkirsche) anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

2.5 Die privaten Grünflächen P1 und P2 sind als Gartenland und Rasen zu nutzen.

2.6 Pflanzenliste Obstbäume (Sortenauswahlliste)
Apfel - Boskoop rot, Gravensteiner, Holsteiner Cox, James Grieve, Weißer Klarapfel,
Birne - Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Bergamotte,
Kirsche - Schattenmorelle, Große Schwarze Knorpel, Pflaume - Königin Viktoria, Buhlers Frühzwetsche.

3. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

3.1 Die Ausgleichsmaßnahmen zur Anpflanzung und Pflege der Obstwiese in der öffentlichen Grünfläche Ö2 werden den Grundstücken im Geltungsbereich in folgendem Verhältnis zugeordnet:
- Grundstücke Baufeld 1: 61%,
- Grundstücke Baufeld 2: 18%,
- Grundstücke Baufeld 3: 11%,
- Parkplatz: 10%.

Innerhalb eines Baufeldes erfolgt die weitere Zuordnung im Verhältnis der Grundstücksgröße.

3.2 Für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird folgende Maßnahme außerhalb des Gemeindegebietes entsprechend § 9 (1a) BauGB zugeordnet:
Auf dem Flurstück 21 der Flur 1 in der Gemarkung Woitendorf (Gemeinde Königsfeld) ist auf einer Länge von ca. 125 m und einer Breite von 4 m (an der Grenze zum Flurstück 5) eine zweireihige naturnahe Laubgehölzhecke mit drei Überhältern aus einheimischen standortgerechten Sträuchern / Bäumen in der Qualität verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm bzw. Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt 40 m. Die Hecke ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzmaßnahme ist mit einem 2 m hohem Wildschutzzaun zu versehen.

4. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet

4.1 Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dachvariationen als zusammengesetztes Satteldach oder Walmdach, L-förmig mit ungleicher Firsthöhe sind zulässig.

4.2 Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach). Hiervon ausgenommen sind Garagen, Carports und andere Nebengebäude.

4.3 Es sind nur rote bis braune, grüne oder anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

4.4 Die Fassaden der Hauptgebäude sind in rot- bis rotbrauner Verblendung bzw. Putz auszuführen. Holz ist in den Giebelbereichen zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

4.5 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

4.6 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinn des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung: 2. Auslegung	November 2006
Entwurf:	September 2006
Vorentwurf:	Juni 2006
Planungsstand	Datum:

Satzung der Gemeinde Cramonshagen über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Alter Hof" im Ortsteil Cramonshagen
Flur 1; Flurstücke 250/2, 252/2, 253/3 - 253/7, 254/4 - 254/10, 255/2, 255/3, 259/1 und 259/2

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte vom Katasteramt Wismar, ergänzt durch die Vermessung vom 16.05.2006 öffentlich bestellter Vermesser: Dipl. Ing. Lothar Bauer, Wismar

Maßstab: 1 : 500

Auftragnehmer: STADT & DORF Planungs - Gesellschaft mbH
19053 Schwerin, Obertorstraße 17
Tel. 0385/790140 Fax. 0385/7342 06
e-mail: stadtundorf.sw@t-online.de