

VERFAHRENSVERMERKE
zur 1. Änderung B-Plan Nr.4

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.02.2007. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.02.2007 im Amtsblatt erfolgt.
Cramonshagen, 12.02.2007
Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 17 des LPlG beteiligt worden.
Cramonshagen, 12.02.2007
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 04.10.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Cramonshagen, 04.10.2007
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 12.02.2007 bis zum 22.02.2007 während folgender Zeiten öffentlich zur Auslegung ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, von einer Umverteilung wird nicht berücksichtigt, am 12.02.2007 durch den Bürgermeister öffentlich bekanntgemacht worden.
Cramonshagen, 12.02.2007
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 12.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Cramonshagen, 12.02.2007
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 12.02.2007 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1:5000 Regelsprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, 12.02.2007
Katasteramt LK NWV
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.02.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Cramonshagen, 12.02.2007
Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.02.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.2007 gegliedert.
Cramonshagen, 12.02.2007
Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Cramonshagen, 12.02.2007
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, sind am 12.02.2007 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragr. 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsrechten (Paragr. 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.02.2007 in Kraft getreten.
Cramonshagen, 12.02.2007
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.
Cramonshagen, 12.02.2007
Der Bürgermeister

Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Cramonshagen über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Alter Hof" im Ortsteil Cramonshagen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

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 Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16. 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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.02.2007 folgende Satzung der Gemeinde Cramonshagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Alter Hof" für den Ortsteil Cramonshagen, Flur 1, Flurstücke 254/6 und 255/3 teilweise, gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Cramonshagen,
Der Bürgermeister,

Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung

"Gebietsvorschlag für ein Europäisches Vogelschutzgebiet", hier SPA 73

Cramoner See



Maßstab 1 : 500



BF 1	WA
0,4	I

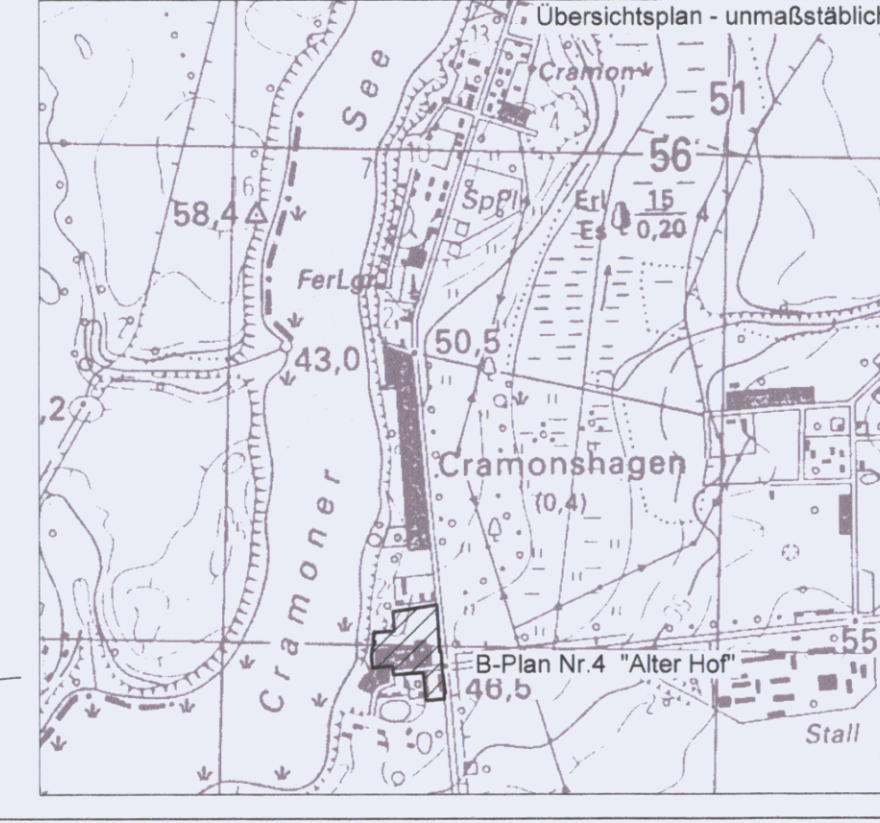
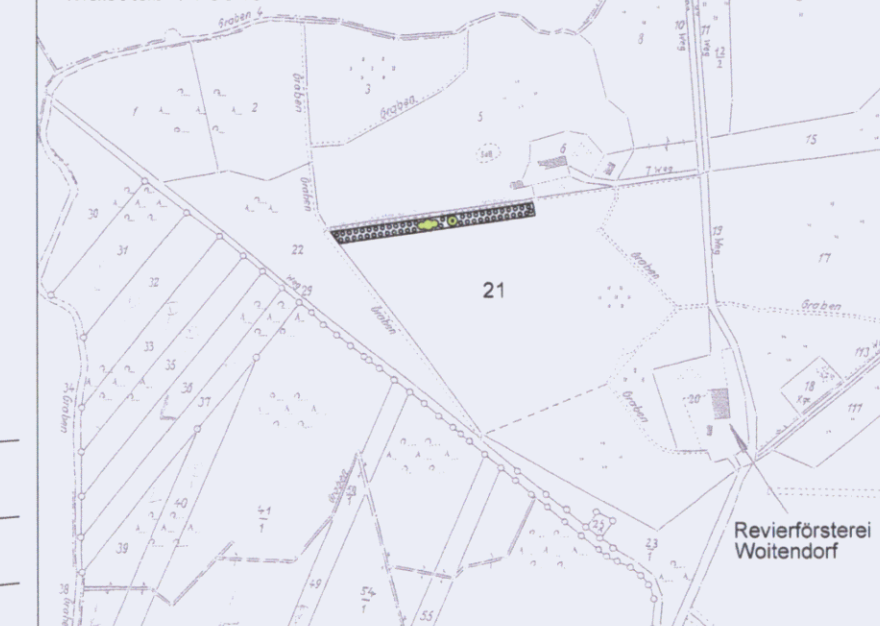
Baufeld
Gebietscharakter
Geschossigkeit
Bauweise
Grundflächenzahl



Hinweise

- 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 Kostenersatzungsbeitrag nach § 135a (2, 3) BauGB.
- 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 deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
- Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915, sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Herstellung der Wohngebäudebauten folgenden Herbstperiode vorzunehmen.
- 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.
- 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.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Die gekennzeichneten unterirdischen Leitungen dokumentieren einen ungefähren Verlauf.
- Es gilt die Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Cramonshagen vom 10.06.2003.

Externe Ausgleichsmaßnahme
in der Gemarkung Weitendorf
Flur 1
Flurstück 21
Maßstab 1 : 3845



PLANZEICHNERKÄRTE

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)
nur Einzelhäuser zulässig
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 VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-
ENTSORGUNG 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)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 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
Sträucher

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. 25 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)

Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Straßenbezeichnung
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Zaun
Bemaßung
100m Gewässerschutz
Haltestelle
Wohngebäude, Bestand
Nebengebäude
Überdachung
geplanter Abriss

Teil B - TEXT

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

- Bauliche Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für sportliche Zweckeausgeschlossen.
 - 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
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 - Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.
 - Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen die Oberkante festiger Erdgeschossfußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,40 und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,80 m und höchstens 3,60 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des angrenzenden Straßenschnitts) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
 - 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.
 - Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9a (1a) BauGB**
 - Auf den Grundstücken im Geltungsbereich sind Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, unter Beachtung der Sortenauswahl, 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.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö1 sind die bestehenden Gehölze zu pflegen und zu schützen. Die Fläche ist als parkartige Grünfläche zu entwickeln.
 - 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 Sortenauswahl, 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 Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - 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.
 - Die privaten Grünflächen P1 und P2 sind als Gartenland und Grünanlagen zu entwickeln.
 - Pflanzenliste Obstbäume (Sortenauswahl):
 - Apfel - Boskoop, Gravenstein, Holsteiner Cox, James Grieve, Weißer Klarapfel,
 - Birne - Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Bergamotte,
 - Kirsche - Schattenmorelle, Große Schwarze Knorpe, Pflaume - Königin Viktoria, Buhlers Frühzwetsche.
- Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
 - 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: 51%,
 - Grundstücke Baufeld 2: 18%,
 - Grundstücke Baufeld 3: 11%,
 - Parkplatz: 10%.Innerhalb eines Baufeldes erfolgt die weitere Zuordnung im Verhältnis der Grundstücksgröße.
 - 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 Weitendorf (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 hohen Wildschutzzaun zu versehen.
- Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V**
Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet
 - Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Walmd- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dachvariationen als zusammengesetztes Satteldach oder Walmdach, L-förmig mit ungleicher Firsthöhe sind zulässig.
 - 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/Schiepdach). Hiervon ausgenommen sind Garagen, Carports und andere Nebengebäude.
 - Es sind nur rote bis braune, grüne oder anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

Ausfertigung:	1. Ausfertigung
Rechtskraft:	mmt Ablauf d. 17.03.2008
genehmigungsfähige Planfassung:	Januar 2008
Entwurf:	Oktober 2007
Vorentwurf:	Juni 2006
Planungsstand	Datum:

Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Cramonshagen über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Alter Hof" im Ortsteil Cramonshagen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. - 3. Ausfertigung -