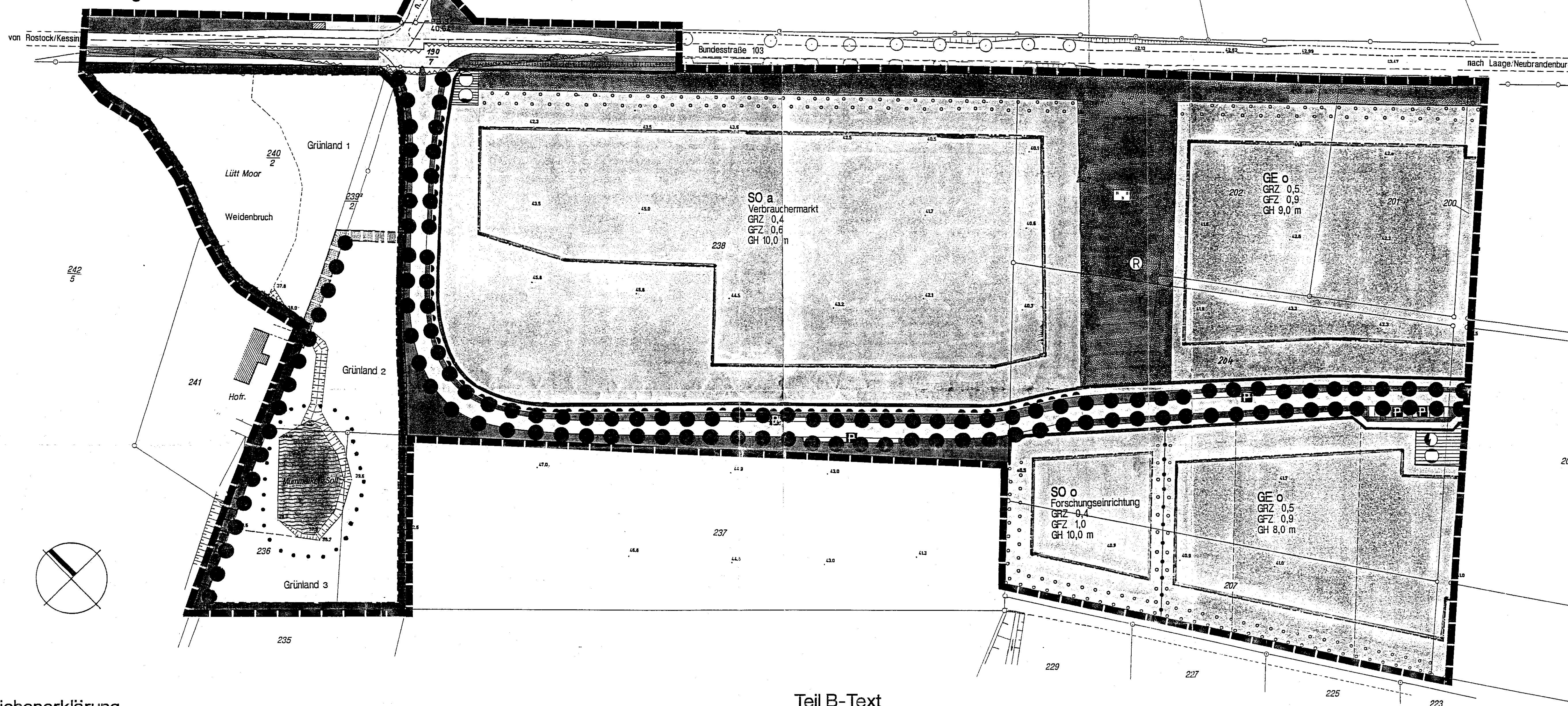


Teil A-Planzeichnung M 1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBL I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.6.1993 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung für das Gebiet Beselin südwestlich der Bundesstraße 103 zwischen dem Lütt Moor und dem alten Hohen-Schwarzer Weg im Nordwesten und der alten Ackerzufahrt im Südosten (Flurstücke 240/2, 239/2, 236, 235, 201, 202, 203, 204 und 207), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.3.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.3.1992 bis 6.4.1992 erfolgt.

Kessin, den 7.4.1992
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB beigelegt worden.

Kessin, den 2.4.1992
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 2.3.1992 bis 27.3.1992 durchgeführt worden.

Kessin, den 30.3.1992
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.4.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kessin, den 3.4.1992
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 26.3.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kessin, den 17.3.1992
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 1.3.05.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3857 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 1.3.05.94
(Signature) Leiter des Katasteramtes

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 8.4.1992 bis zum 8.5.1992 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 27.3.1992 bis 8.5.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kessin, den 11.5.1992
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 26.3.1993 bis 26.4.1993 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 10.3.1993 bis 18.3.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kessin, den 27.4.1993
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.3.1993, 29.5.1993 bzw. 29.9.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kessin, den 30.9.1993
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.9.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.9.1993 beigelegt.

Kessin, den 30.9.1993
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.9.1993 geändert. Daher wurde eine eingeschrankte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Kessin, den 30.9.1993
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ~~aktiv durch Verfassung~~ gemäß § 6 Abs. 4, § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB erteilt.

Kessin, den 30.05.1994
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Die ~~Wörterbestimmungen~~ wurden durch den sätzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.1996 erteilt. Die ~~Wörter~~ sind beachtet. Das ~~Wort~~ mit ~~Eintrag~~ des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern ~~ist~~ beigelegt.

Kessin, den 16.12.1996
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Die Erfüllung der Genehmigung 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 in der Zeit vom 1.12.1996 bis 12.12.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.12.1996 in Kraft getreten.

Kessin, den 16.12.1996
(Signature) Wulf, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Kessin über den Bebauungsplan Nr. 1.1. Änderung

für das Gebiet in Beselin südwestlich der Bundesstraße 103 zwischen dem Lütt Moor und dem alten Hohen-Schwarzer Weg im Nordwesten und der alten Ackerzufahrt im Südosten (Flurstücke 240/2, 239/2, 236, 238, 201, 202, 203, 204 und 207)

Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - SO Verbrauchemarkt Sondergebiet Verbrauchemarkt (§ 11 BauNVO)
 - SO Forschungseinrichtung Sondergebiet Forschungseinrichtung (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GFZ 0,6 Geschosflächenzahl
 - GRZ 0,5 Grundflächenzahl
 - GH 10,0 m Gebäudehöhe über den dargestellten Höhenpunkten als Höchstgrenze
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)**
 - a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsgrünflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Gas
 - Elektrizität
 - Wasser
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Abwasser
 - Regenrückhaltebecken
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Extensivgrünfläche, privat
 - Wassersflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Sill
 - Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Sichtdreiecke
 - Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Flurstück 241 belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - - - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - 237 Flurstücknummern
 - 44,0 Höhenpunkte
 - Böschungen
 - x zu beseitigen

Hinweise

1. Bundesfernstraßengesetz
An dem den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührenden Teilstück der Bundesstraße 103 dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden.

2. Trinkwasserschutzgebiet Warnow
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die Forderungen der Schutzverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.3.1990 und der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete I Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 101) für die Wassererfassungen Beselin, Hohen Schwarfs und Kessin sind einzuhalten.

3. Bodendenkmäler
Im Geltungsbereich sind archaische Fundplätze bekannt. Daher sind folgende Auflagen zu beachten:
(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf, vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Alle archaischen Arbeiten sind durch Fachpersonal auszuführen. Alle Einzelbaumaßnahmen sind genehmigungspflichtig.
(2) Archaische Prospektion vor Beginn der Bauarbeiten sowie nach Abnahme des Mutterbodens. Wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation eventuell auftretender Bodendenkmäler. Durchführung baubegleitender archaischer Maßnahmen im Falle eines negativen Prospektionsbefundes.
(3) Einvernehmliche Festlegung eines Maßnahmenplanes mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege über die Vorbereitung von Prospektionen, archaische Ausgrabungen sowie baubegleitende Untersuchungen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Kessin betrifft im Text-Teil B im einzelnen die Punkte 1-3 (entsprechend der Änderung der Nutzungsart Mischgebiet in Gewerbegebiet), 14 (zusätzlich festgesetzt), 8,3 (entfällt gegenüber dem Ursprungsplan) sowie 8,4 und 8,5 (geringfügig ergänzt). Alle übrigen textlichen Festsetzungen wurden nur der Übersicht halber aus dem Ursprungsplan mitaufgeführt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1, 1. Änderung.

Teil B-Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1, 11 BauNVO)
(1) In dem festgesetzten Sondergebiet Verbrauchemarkt sind zulässig: Verbrauchemarkt (Sortiment: Lebensmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Verkaufsfäche max. 3500 m², Fachmärkte (branchenspezifisches Sortiment), Verkaufsfäche max. 800 m²; Läden, Büros und Dienstleistungseinrichtungen; Tankstelle mit Autowaschanlage und Werkstatt.
(2) In dem festgesetzten Sondergebiet Forschungseinrichtung sind wissenschaftliche Einrichtungen und Institute mit Büros, Labors, Betriebswohnungen und den zugehörigen Versorgungsanlagen zulässig.
(3) In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Vermarktung von auf gleichem Grundstück produzierten Waren dienen.
(4) In den festgesetzten Gewerbegebieten sind wesentlich störende Nutzungen (Betriebe die den Abstandsflächen I bis IV gemäß Abstandsriß des Landes Nordrhein-Westfalen zugeordnet werden) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)
(1) In den festgesetzten Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 100 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
(2) Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind die Flächen von den Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
(2) Die festgesetzte Gebäudehöhe darf in den Sondergebieten durch transparente Glasbauten um max. 3,0 m überschritten werden.

4. Anschluß der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(1) Für jedes Grundstück in dem Sondergebiet Facheinzelhandel sind max. zwei Zufahrten, für jedes Grundstück in den übrigen Baugebieten max. eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Ausnahmeweise dürfen zwei bzw. drei Zufahrten angeordnet werden, wenn der Betriebsablauf dies erfordert.
(2) Zwischen Fahrbahn und Grundstücksflächen befindliche Parkstreifen, Grünflächen und Geh-/Radwege dürfen für Zufahrten nach 4(1) unterbrochen werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Die vorhandenen Sille, Weidenbrüche und Grünlandflächen sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, haben zu unterbleiben.
(2) Die Grünlandflächen 2 und 3 (heutige Ackernutzung) sind als Dauergrünland herzurichten. Alle Grünlandflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die Anwendung von Gift und Dünger ist nicht zulässig. Von März bis Juli (einschl.) ist keine Bewirtschaftung zulässig. Beim Mähen, das im August durchzuführen ist, sind 6,0 m breite Randstreifen stehen zu lassen.
(3) Es sind natürliche Wasserhältnisse wiederherzustellen, dazu ist die Grabenverbindung Mümmelken Soll - Lütt Moor landschaftsgerecht zu sanieren und mit flachen Böschungen auszustatten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(1) Auf den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Haselnuß, Kornerbsche, Liguster, Heckenkirsche, Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Feuerdorn, Hundsrose, Adelfrose, Brombeere, Schiele, Hartnagel, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, einmal verschult, drei Sträucher pro m² und zusätzlich Stieleiche, dreimal verschult, Stammumfang 18-20 cm, ein hochstämmiger Baum pro 150 qm.
(2) An den festgesetzten Orten in den öffentlichen Verkehrsflächen sind, jeweils abschnittsweise einmündig, Winterindien (tilia cordata) oder Stieleichen (quercus robur) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, viermal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(3) Mauern sind vollflächig mit Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie) zu begrünen oder derart mit Laubgehölzen gem. 6(1) abzupflanzen, daß sie nicht mehr einsehbar sind.

Übersichtsplan M 1:10000

