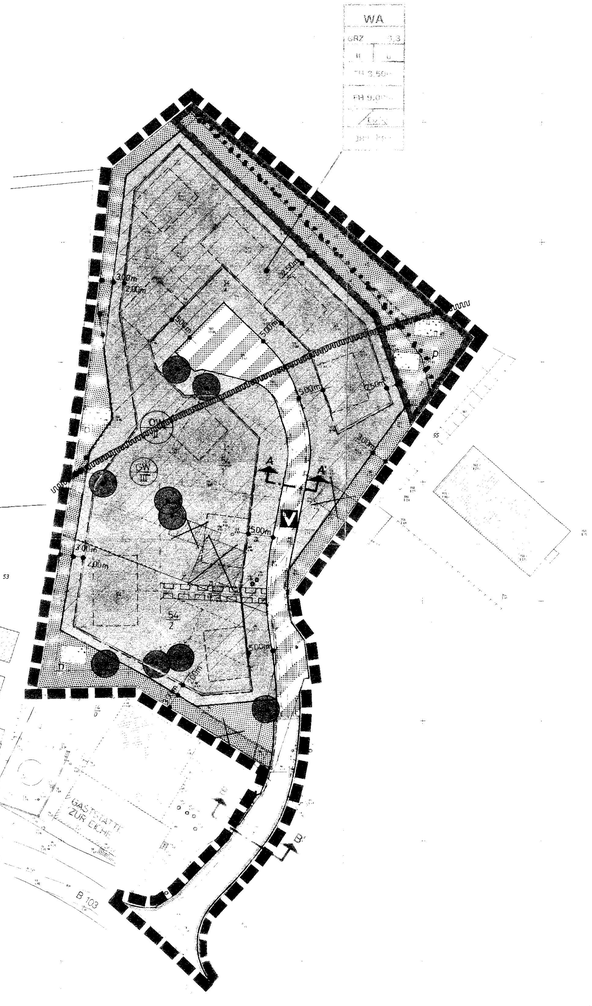
SATZUNG DER GEMEINDE KESSIN

ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

FÜR DAS EIGENHEIMGEBIET NÖRDLICH DER GASTSTÄTTE "ZUR EICHE" IN KESSIN

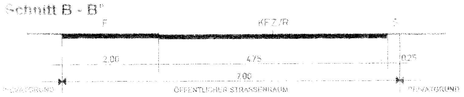
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Straßenquerschnitte M 1 : 50

Schnitt A - A"

Schnitt B - B"



F = Fußgänger
R = Radfahrer
KFZ = Kraftfahrzeuge
S = Sicherheitsabstand

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18 Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

TH maximale Traufhöhe in m

FH maximale Firsthöhe in m

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

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

38°-49° Dachneigung als Mindestmaß (hier 38° - 49°)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

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

Grünflächen

P private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Feldgehölzhecke

Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:

OW II Schutzgebiet für Oberflächengewässer, Schutzzone II

GW III Schutzgebiet für Grundwasser, Schutzzone III

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 2 Satz 1 des 1. Gesetzes zum Naturschutz in M/V)

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 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

16.05 vorhandene Höhe nach HN (hier 16,05)

vorhandene Flurstücksgrenze

54/A Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

entfallende hochbauliche Anlage

unverbindliche Vormerkungen

vorhandener Trafo

vorhandener Laubbaum

vorhandener Nadelbaum

Gartenland

Gebüschfläche

Bemaßung

Bauleitplanung:
APR Architekten & Planer Rostock GmbH, Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Mohr, Architekt und Stadtplaner
Mitglied der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern und Bundesarchitektenkammer
Rose Tannenweg Str. 19 18055 Rostock Tel. 0381 45 58 68 Fax 0381 31727

TEIL B TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung ... § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

3. Maß der baulichen Nutzung ... § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 20 BauNVO
Die zugelassene Grundflächenzahle (GRZ) darf nicht überschritten werden.
Als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Das zweite Vollgeschoß ist nur im Dachraum zulässig.
Alle Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden (Traufhöhe, Firsthöhe) sind Höchstmaße, bezogen auf die mittlere Höhe des von der Gebäudegrundfläche überdeckten vorhandenen Geländes. Für Nebengebäude wird eine maximale Traufhöhe von 3,00m festgesetzt. Die Höhen dürfen durch technisch und funktionell bedingte Teile baulicher Anlagen überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

4. Nebenanlagen ... § 14 BauNVO
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ausgeschlossen werden Anlagen für die Kleintierhaltung.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) ... § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50m Höhe.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Im Baugebiet ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstückseigentümer zu belastende Fläche festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im Plangebiet werden folgende besonderen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgenommen:
Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **festgesetzten privaten Grünflächen** sind so zu erhalten bzw. anzulegen, daß die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopverbundes mit Ausgleichsfunktionen für die beeinträchtigten Bestandteile des Natur- und Landschaftshaushalts sowie die Gestaltung des Ortsbildes gewährleistet ist.

8. Grünordnung
Die Feldhecke am nördlichen Baugebietsrand ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen. Zuständig sind die Eigentümer der Flächen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind biologisch aktiv auszubilden und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
Flächen für Fußgänger und Radverkehr sowie Zufahrten und PKW-Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasser und luftdurchlässigen Belag auszuführen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Vorgarten sind als Wiesenfläche mit Gehölz und Staudenpflanzungen auszubilden.
Als Einfriedungen sollten Hecken in einer Höhe von 0,80 - 1,00m Verwendung finden. Der Bau geschlossener Wände als Einfriedung ist nicht statthaft. Die Einheitlichkeit des Straßenbildes muß gewährleistet werden. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Der Flächenanteil an unüberbauter Fläche bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt mind. 70%. Für jede 50qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. 1 großkroniger oder 2 kleinkronige einheimische Laubbäume anzupflanzen. 15% der gesamten Freifläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Für mind. alle fensterlosen Fassaden, Pergolen, Carports u. ä. sind Kletterpflanzen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

9. Gestalterische Festsetzung ... gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit §§ 12 und 83 BauO
Stellplatzflächen sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (Schotterrasen, Betonrasensteine o.ä.).
Je Grundstück sind maximal 2 Garagen zulässig. Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptkörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
Ein Mindestabstand von 3,0m von Garagentor zu den Planstraßen darf nicht unterschritten werden.
Garagentore dürfen nur bis zu 0,50m unterhalb der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie liegen.

Die Mindestdachneigung im Baugebiet beträgt 38 Grad. Die Steildächer sind mit ungiasierten Ton-Falzpfannen in roter bis rotbrauner Farbe zu decken. Bei Garagen und Carports (§ 1 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind geneigte Pächer mit Dachneigungen unter 30 Grad zulässig.
Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird parrallel zur straßenseitigen Baugrenze festgesetzt.

Zulässig sind Rauh- bzw. Glattputzflächen für alle Fassadenabschnitte der baulichen Anlagen mit bzw. ohne Anstrich. Zulässig ist eine Verblinderung der Fassaden. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
Putzbauten dürfen nur mit einem Remissionswert von mindestens 40% in der Farbhelligkeit gestrichen werden. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

10. Sonstige Festsetzungen
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt, ist die Fundstelle zu sichern und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.
Zur Orientierung über die in den Trinkwasserschutzgebieten zu beachtenden Schutzbestimmungen bzw. in den verschiedenen Trinkwasserschutzzonen zu berücksichtigenden unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen wird auf folgende Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) verwiesen:
Schutzgebiete für Seen (Technische Regeln Arbeitsblatt W 103, Februar 1975)
Dieses Arbeitsblatt ist sinngemäß für Oberflächenwasserschutzgebiete anzuwenden.
Zusätzlich ist auf § 136 des Landeswassergesetzes vom 30. 11. 1992 (GVO Bl. M-V S. 669) zu verweisen, wonach die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 02. 07. 1982 (GBl. DDR I. S. 467) (sowie eventuell nach früheren wasserrechtlichen Vorschriften) festgelegten Schutzgebiete bestehen bleiben.
Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen(u. a. Heizöl) ist aufgrund der Lage in der TWSZ II (OW) verboten!

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Kessin, 18.10.1993 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.
Kessin, 18.10.1993 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kessin, 18.10.1993 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 23.06.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Kessin, 18.10.1993 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung haben in der Zeit vom 16.07.1993 bis zum 30.07.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 06.07.1993 bis zum 16.07.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kessin, 18.10.1993 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kessin, 18.10.1993 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 29.09.93 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 : 1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 13.10.93 Im Auftrag

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.09.1993 gebilligt.
Kessin, 18.10.1993 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

9. **Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde aufgrund eines Verfahrensfehlers erneut ausgelegt. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22. 11. 1993 bis zum 07. 12. 1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.**
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 11. 11. 1993 bis zum 26. 11. 1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kessin, 17.02.1994 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

10. **Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß der Kreisverwaltung des Kreises Rostock - Land vom 16. 03. 1994 Az: 63 - 13031170 PE: 18. 02. 1994 mit Hinweisen erteilt.**
Kessin, 04.05.1994 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

11. **Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.**
Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.
Kessin, (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

12. **Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.**
Kessin, 04.05.1994 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister

13. **Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu schalten ist, sind in der Zeit vom 27.05.1994 bis zum 10.06.1994 durch Aushang 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.06.1994 in Kraft getreten.**
Kessin, 04.05.1994 (Siegelabdruck) Wulf Bürgermeister