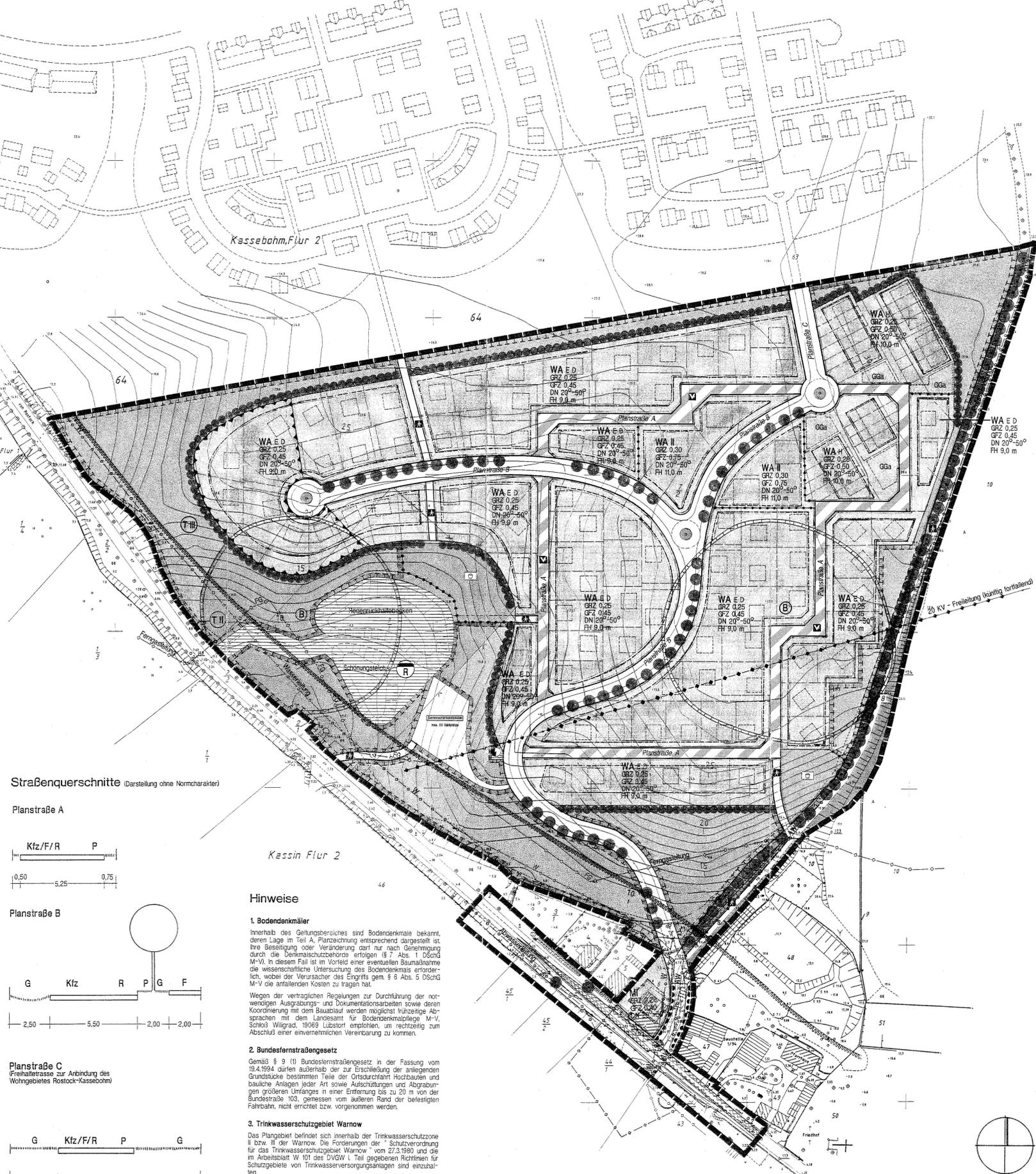
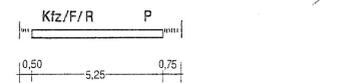


# Satzung der Gemeinde Kessin über den Bebauungsplan Nr. 5

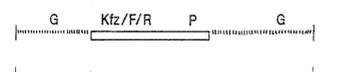
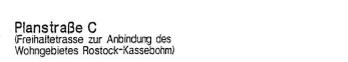
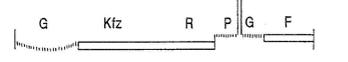
Teil A - Planzeichnung M 1: 1000



**Straßenquerschnitte** (Darstellung ohne Normcharakter)



**Planstraße C**  
Freihaltefläche zur Anbindung des Wohngebietes Rostock-Kassebohm



**Hinweise**

**1. Bodendenkmäler**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bodendenkmäler bekannt, deren Lage im Teil A, Planzeichnung entsprechend dargestellt ist. Ihre Beseitigung oder Veränderung darf nur nach Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde erfolgen (§ 7 Abs. 1 DStDG M-V), in diesem Fall ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals erforderlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gem. § 6 Abs. 5 DStDG M-V die anteiligen Kosten zu tragen hat.

Wegen der vertraglichen Regelungen zur Durchführung der notwendigen Ausgrabungs- und Dokumentationsarbeiten sowie deren Koordination mit dem Bauablauf werden möglichenfalls Inanspruchnahmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf empfohlen, um rechtzeitig zum Abschluß einer einvernehmlichen Vereinbarung zu kommen.

**2. Bundesfernstraßengesetz**  
Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 19.10.1994 dürfen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art sowie Aufsichtungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 103, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

**3. Trinkwasserschutzgebiet Warnow**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II bzw. III der Warnow. Die Forderungen der "Schutzverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" vom 27.3.1980 und die im Arbeitsblatt W 101 des DVGW i. Teil gegebenen Richtlinien für Schutzgebiete von Trinkwasserversorgungsanlagen sind einzuhalten.

## Zeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschöflächenzahl
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 20, 22, 23 BauNVO)

- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Baugrenze
- DN Dachneigung
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- GGa Gemeinschaftsgaragen

**Besonderer Nutzungswert von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erorderlich wird** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Geminschaftsstellplätze (max. 50 Stellplätze) zugunsten Flurstück 46 und 1/1 der Flur 2 der Gemarkung Kessin

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Sichtreiecke

**Verkehrsflächen, Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsgrün
- Geh- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität (Trafostation)
- Regenwasserkläranlage

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich
- Kinderspielfeld, öffentlich

**Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhalten von Bäumen

**Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Festsetzungen über die Grundrißorganisation

**Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Bereichen, in denen sich Bodendenkmäler befinden, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 Abs. 1 DStDG M-V).
- Trinkwasserschutzzone II
- Trinkwasserschutzzone III
- Versorgungsleitung (Ferngas-, Wasser-, Abwasserleitung), unterirdisch
- Versorgungsleitung (Elektrizität, 20 KV), oberirdisch

**Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- künftig fortfallend
- Flurstücknummern
- Böschung
- Höhenlinien

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urhebergesetzes vom 9.9.1965 (BGBl. I S. 1273). Vervielfältigung oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

planung: blank  
architektur: stadplanung landspflege verkehrswesen  
Dr.-Leber-Str. 77 23966 Wismar Tel. (03841) 21 18 37 Fax (03841) 21 18 63

## Teil B - Text

Es gilt die Bauzuvorverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsleichteitungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In dem festgesetzten Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsläden im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig. Vergnügungsläden im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung einer katholischen Korrosionsschutzanlage (Tiefanode) für die im Plangebiet verlaufende Ferngasleitung zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebädefront.

(2) Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche sind die Flächen für Gemeinschaftsanlagen anteilmäßig mitzurechnen.

(3) Bei der Ermittlung der Geschöflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

### 3. Maßnahmen auf Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(1) Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Innerhalb der mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) festgesetzten Fläche ist für eine geeignete Grundrißorganisation sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Schlafräume auf der schallabgewandten Seite (Nord-, Nordosten) der Wohngebäude angeordnet werden.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Sukzessionsflächen (Wildwiesen) anzulegen und zu erhalten. Dazu ist einmal jährlich (im August) eine Mahd mit anschließender Entfernung des Mahlgutes durchzuführen. Am Rand (zu den festgesetzten Feldreihen) ist ein 4 m breiter Übergangstreifen als Heckenraum zu bepflanzen.

(2) Das Regenrückhaltebecken und der Schönungsteich der Regenwasserkläranlage sind mit tieflach auslaufenden Böschungen naturnah zu gestalten.

(3) Regenwasser von Dachflächen in den festgesetzten Gebieten für Einzel- und Doppelhausbebauung ist über ein Rotor- oder Rigolensystem in ein auf dem Grundstück gelegenen Sickerschacht - Schluckbunnen - zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein. Ausnahmen mit einer Regenwasserableitung von den Grundstücken erfordern eine Bestätigung durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband nach Vorlage eines Baugrundgutachtens.

### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) In den Haupterschließungsstraßen sind an den festgesetzten Stellen Rotkastanien (*Aesculus hippocastanum*), 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mind. 3 m breite, freiwachsende Hecken aus Haselnuß (*Corylus avellana*), Schilpe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißbeere (*Sorbus aria*) sowie heimischen Weidenarten (*Salix spec.*), einmal versetzt, zwei Pflanzen pro Quadratmeter, herzustellen.

(3) Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen Kinderspielfläche sowie entlang ihrer Grenzen ist das Anpflanzen von Arten mit giftigen, Blättern, Blüten oder Früchten und von Arten mit Dornen nicht zulässig.

### 7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

(1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdrängung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

### 8. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung

(1) Eindringungen dürfen nur als beplante, unverfügbare Feinstenmauern oder Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.

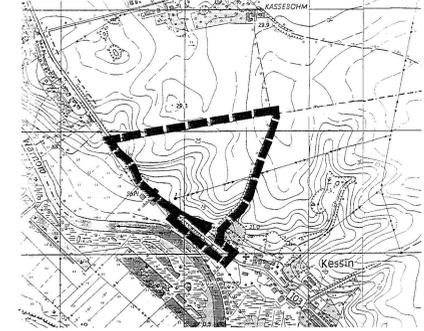
(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(4) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Zehldächer, Walmdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer auszuführen. Zulässige Dachdeckungen sind Ziegel, Betonplatten in rot bis braun, Schiefer oder Dachbegrünung.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 Quadratmeter zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.

(6) Die Straßendecke in den privaten Wohnwegen (sowie Grundstückseinfahrten) ist als geplästerte Oberfläche mit wasserdrichtenden Fugen auszubilden.

## Übersichtsplan M 1: 10000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsleichteitungs- und Wohnbaulandgesetzes in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466) sowie nach § 86 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl-Vorp. G. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 4.10.1995 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Kessin für das Wohngebiet Kessin-Nordwest zwischen der Gemeindegrenze zur Hansestadt Rostock im Norden, dem Weg nach Kassebohm im Osten und der Bundesstraße 103 im Südwesten bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Verfahrensvermerke:**  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.3.1993. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.7.1994 bis 28.7.1994 erfolgt.

Kessin, den 8.3.1995  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Kessin, den 8.3.1995  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5.3.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kessin, den 8.3.1995  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 5.12.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kessin, den 20.12.1994  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 5.12.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kessin, den 8.3.1995  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.1995 bis zum 16.1.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsschrift oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.12.1994 durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger Warnow-Gst bzw. in der Zeit vom 18.12.1994 bis 30.12.1994 durch Aushang ortstüblich bekanntgemacht worden.

Kessin, den 8.3.1995  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7.3.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kessin, den 13.3.1995  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Kessin, den 8.3.1995  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 8.3.1995 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte (Gemeinde Kessin, Gemarkung Kessin, Flur 2) im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 01.10.1995  
*Leiter* (Siegel) Leiter des Katasteramtes

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 4.10.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 4.10.1995 gebilligt.

Kessin, den 5.10.1995  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 3.12.1995 mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.

Kessin, den 15.1.1996  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmässigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.1.1996 mit dem Hinweis nicht beachtet. Das wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 15.1.1996 bestätigt.

Kessin, den 15.1.1996  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kessin, den 15.1.1996  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Erteilung 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 am 15.1.1996 durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger Warnow-Gst ortstüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsverfahren (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.1.1996 in Kraft getreten.

Kessin, den 15.1.1996  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kessin, den 15.1.1996  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Erteilung 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 am 15.1.1996 durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger Warnow-Gst ortstüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsverfahren (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.1.1996 in Kraft getreten.

Kessin, den 15.1.1996  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kessin, den 15.1.1996  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Erteilung 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 am 15.1.1996 durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger Warnow-Gst ortstüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsverfahren (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.1.1996 in Kraft getreten.

Kessin, den 15.1.1996  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kessin, den 15.1.1996  
*Budtzer* (Siegel) Budtzer, Bürgermeisterin

## Satzung der Gemeinde Kessin über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Wohngebiet Kessin-Nordwest zwischen der Gemeindegrenze zur Hansestadt Rostock im Norden, dem Weg nach Kassebohm im Osten und der Bundesstraße 103 im Südwesten.