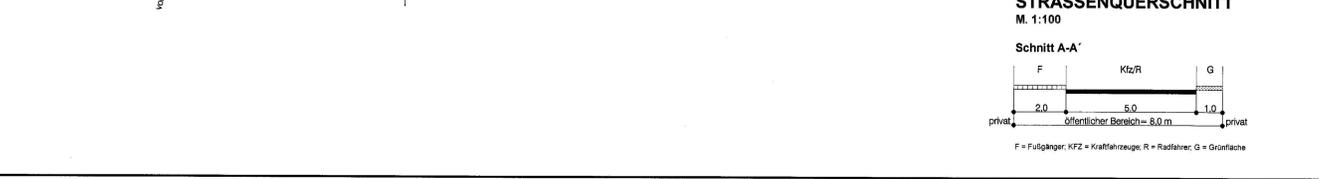
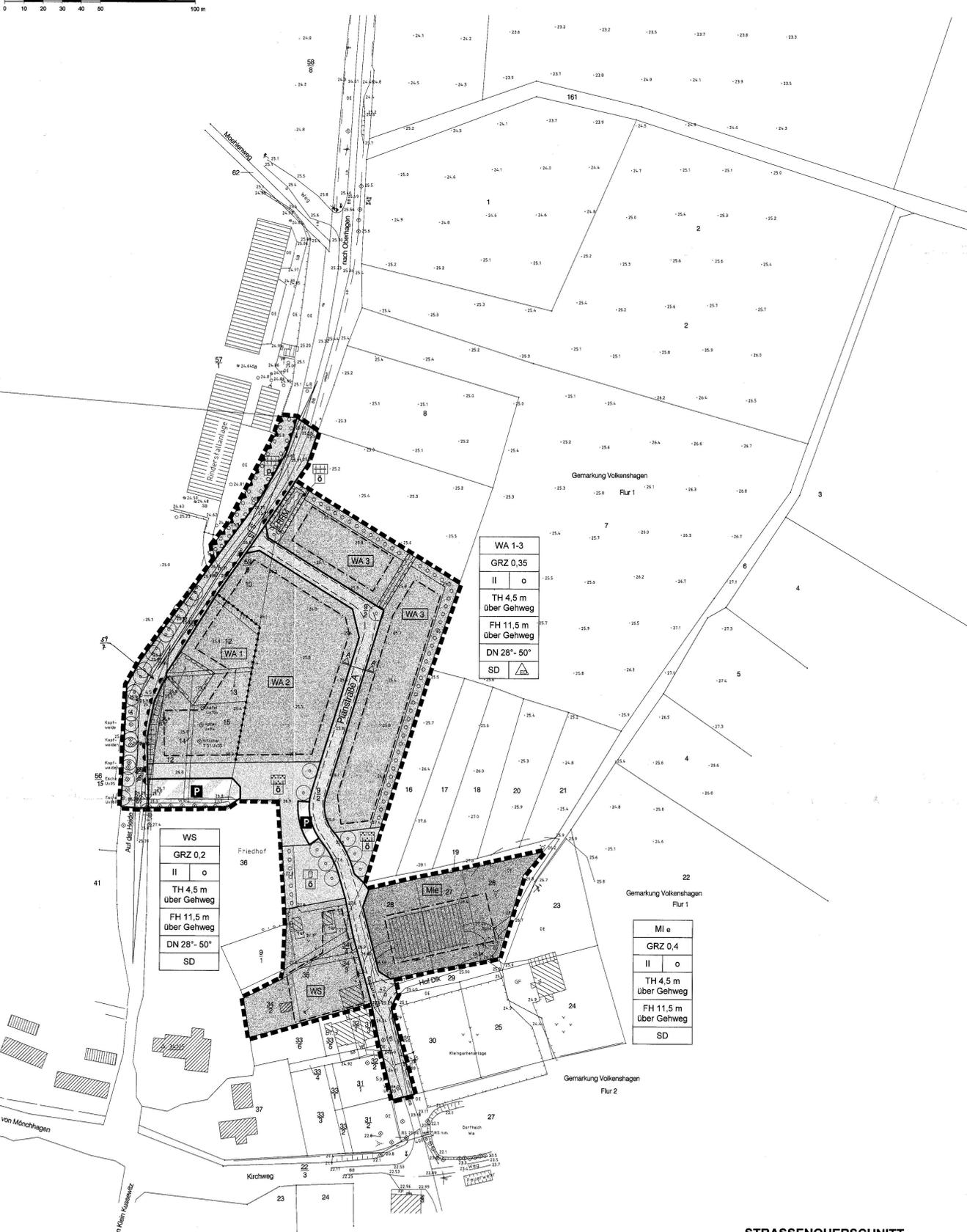
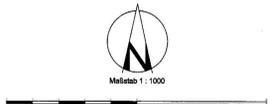


# SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN KUSSEWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VOLKENSHAGEN - AN 'N HOGEN BARG

ÖSTLICH DER STRASSE NACH OBERHAGEN, NÖRDLICH UND ÖSTLICH DES FRIEDHOF

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Neufassung vom 05. Mai 1998 (GOBl. M-V Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Klein Kussewitz vom 23. 04. 2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Volkenshagen - An 'n Hogen Barg für den Bereich östlich der Straße nach Oberhagen, nördlich und östlich des Friedhofs in Volkenshagen mit den Flurstücken 9/2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 34/1 bis 34/4, 35 und Teilen der Flurstücke 19, 29, 38 und 59/5 der Flur 1 der Gemarkung Volkenshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaufeldern vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestands (Planzeichnungsverordnung 1993 - PlanV 93) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 68).

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)
- Kleinsiedlungsgebiete WS (§ 2 BauNVO)
  - Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
  - Mischgebiete, eingeschränkt Mi e (§ 6 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (oberstes Geschöß ist Dachgeschoss)
  - FH Firsthöhe als Höchstmaß über Gehweg
  - TH Traufhöhe als Höchstmaß über Gehweg
  - DN Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - SD Steildach als Sattel- oder Krüppelwalmdach
  - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- o Straßenverkehrsflächen
  - o Straßenbegrenzungslinie
  - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P öffentliche Parkfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- o Grünflächen
  - o öffentliche Grünflächen
  - o private Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- o Spielplatz
  - o naturnahe Parkanlage, auch § 9 Abs. 1 Nr. 20
  - o Schutzgrün
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- o Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:**
- o RRM Regenrückhalte mulde
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- o Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - o Anpflanzungen von Bäumen
  - o Erhaltung von Bäumen
  - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- o mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - o Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  - o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - o Sichtfläche
  - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- o vorhandene Höhe nach HN
  - o Nummer des Baugebietes
  - o vorhandene Flurstücksgrenze
  - o Flurstücksbezeichnung
  - o Bemaßung (z.B. 5,0 m)
  - o vorhandene hochbauliche Anlage
  - o vorhandener Baum, Baumart, Stammumfang in cm
  - o vorgesehene Straßenführung
  - o Abgrenzung von Baugebieten

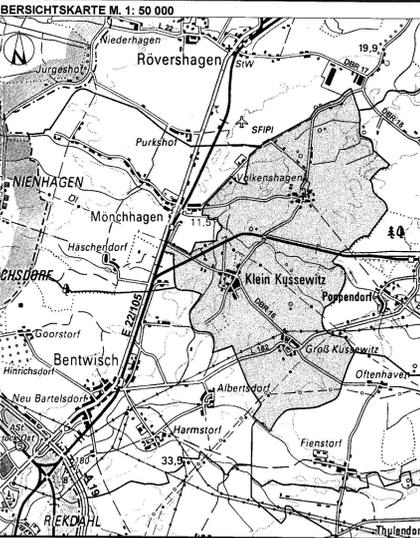
## TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
- I. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:** § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 BauNVO
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:
    - bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 4 BauNVO;
    - nicht zugelassen werden: Orientierungstürme, Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind zulässig:
    - bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 2 Abs. 2 BauNVO;
    - bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind in den Baugebieten zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO)
  - Für die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten gilt eine Größe von 600 m<sup>2</sup> als Mindestmaß. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Carports und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nicht zulässig.
  - Die im Teil A festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstmaß von der Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehwegs bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhautoberkante. Die Oberkante des Gehwegs gilt auch als Bezugspunkt für die im Teil A festgesetzte Firsthöhe. (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - In den eingetragenen Sichtflächen sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Oberkante der einmündenden Fahrbahn zulässig mit Ausnahme hochstammiger Bäume.
- II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 86 LBO M-V**
- Die Firstrichtung der Wohngebäude ist parallel oder im rechten Winkel zur nächstgelegenen Straße festgesetzt. Im Baugebiet I wird die Firstrichtung der Wohngebäude im rechten Winkel oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
  - Die Festsetzung der Dachneigung im Teil A ist für Nebengebäude, Garagen und Carports nicht zwingend.
  - Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz- oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk oder Holzverkleidungen zu verwenden.
  - Zäune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m als Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen; zwischen Maschendrahtzäunen und Straßenbegrenzungslinie ist Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Müllsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.
- III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG:** § 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB
- Auf den Verkehrsflächen und auf den angrenzenden Grünflächen sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume in Reihen oder als Einzelbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von den dargestellten Baumstandorten bis zu 3 m sind zulässig. Die Straßenbäume sind als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in folgenden Arten zu pflanzen:
    - Planstraße A: Winterlinde (Tilia cordata)
    - Straße „Auf der Heide“: Korbweide (Salix viminalis)
 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich der Straße „Auf der Heide“ sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste zu pflanzen; dabei ist einschließlich der vornehmsten erlaubten Höhe eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> Gehölz je 100 m<sup>2</sup> Fläche zu gewährleisten. An den Rändern der Grünfläche mit der Regenrückhalte mulde ist eine Reihe Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste zu pflanzen.
  - Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbau- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Entlang des Nordrandes und des Ostendes des Wohngebietes ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 5 m breite, dreireihige Feldhecke mit einem heimischen, standortgerechten Gehölz je 1 m<sup>2</sup> Fläche fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20 m Heckenlänge ist ein Laubbau zu pflanzen.
  - Im Baugebiet Mi e sind 15 Bäume und 400 m<sup>2</sup> Hecke zu pflanzen.
  - Für die Pflanzgebiete im Plangebiet gelten folgende Mindestqualitäten (soweit nicht vorstehend anders festgesetzt):
    - Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 bis 125 cm.
  - Gehölzliste:
 

Baumarten:	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Winterr-Linde
Quercus robur	Sorbus aucuparia
Eberesche	Sorbus intermedia
Schwedische Mehlbeere	Prunus avium
Vogelkirsche	
Sträucher:	
Roter Hirtensiegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pflaumenblüten	Evonymus europaeus
Hassel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Sal-Weide	Salix caprea
  - Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abrubungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traubereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
  - Die befestigten Flächen der Gehwege, der öffentlichen und privaten Plw-Stellplätze sowie Wege innerhalb von Grünflächen sind in einer luft- und wasserundurchlässigen Bauweise (Rasengesteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen.
- IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:**
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf der Fläche der Planstraße A anfallende Regenwasser ist im Bereich der allgemeinen Wohngebiete über die Regenrückhalte mulde entlang der Straße „Auf der Heide“ zu versickern und im Bereich des Kleinsiedlungsgebietes und des Mischgebietes in den Dorfteich einzulassen.
- HINWEISE:**
- Das Wohngebiet „An 'n Hogen Barg“ liegt 1 km von der Grenze des Landplatzes Purkshof entfernt, innerhalb der Platzgrenze, d.h. das Wohngebiet wird umfassen. Dadurch können Lärmbeeinträchtigungen auftreten. Entsprechend den Auflagen zur Genehmigung des Flugbetriebes und den Betriebsvorschriften wird auch bei einer Zunahme der Zahl der Starts und Landungen die Fluglärmmmission im geplanten Wohngebiet als zumutbar eingeschätzt, da ein Überschreiten der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 (BzA) im Tage und 40 (BzA) nachts nach DIN 18005 nach der Schallmissionsprognose GP 125/93 nicht zu erwarten ist. Dieser Hinweis ist dem Erwerber eines Grundstücks vom Bauträger mitzuteilen, wenn der künftige Grundstücks- und Gebäudeeigentümer nicht bereits als Bauherr durch Einsicht in den Bebauungsplan Kenntnis von diesem Hinweis erlangt hat.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V in der Fassung vom 06.01.1999 (GOBl. M-V S. 13) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdbauer, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Bei der Realisierung von Bauvorhaben entstehende Abfälle, hier insbesondere Bodenaushub und Bauabfälle aus Rückbau von Gebäuden und baulichen Anlagen, sind entsprechend § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-AbfG) vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten. Bodenaushub ist vorrangig auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzuliefern. Nicht verwertbare Abfälle aus dem Baugebieten sind entsprechend § 10 KrW-/AbfG zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen anzuliefern. Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Kreises Bad Döberan besteht Anschlusspflicht für Verden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abnormer Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angeordnet, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbeseitiger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
- Im Hinblick auf den vorbestehenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Kartengrundlage:** Lage- und Höhenplan, M. 1: 1000, Stand Oktober 1993  
 Vermessungslinie Marthey & Schmidt  
 Bäderstr. 3, 18146 Rostock-Hinrichsdorf  
 ergänzt durch APM nach Katasterkarte Stand Juni 1999 und ort. Aufnahme
- Planverfasser:** Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
**Bauleitplanung:** Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Schumacher, AK MV 945-51-3-4  
 Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 42026, Fax: 4202611
- Bearbeitungsstand:** 08. 11. 2001

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 13.07.1992 - 24.08.1992 durch Auslast erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.03.1994/19.04.1994 durchgeführt worden.
- Dem von der Gemeindevertretung am 20.05.1999 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan wurde im Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 15.02.1999 die Genehmigung erteilt. Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.05.1999 wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit einem verkleinerten Geltungsbereich fortgesetzt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. 12. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 25. 09. 2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25. 10. 2000 bis zum 25. 11. 2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anzeigen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20. 10. 2000 im Mitteilungsblatt des Amtes Caspik bekannt gemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand 15.06.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorarbeit, die eine Prüfung nur grob erfolgte, für die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3840 / 1: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25. 09. 2000 und dem 02. 04. 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 09. 10. 2001 (AZ: 08/12/010 1055/03) B2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.2002 erfüllt. Die Hinweise sind beschieden. Der wasserrechtliche Bescheid des Amtes Caspik ist bestätigt.
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer zur Einsichtnahme einsehbar ausliegen kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.02.2002 im Mitteilungsblatt des Amtes Caspik bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Abweisung sowie die Abweisung von Mängeln der Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.02.2002 in Kraft getreten.



**GEMEINDE KLEIN KUSSEWITZ**  
 Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 2**  
**Volkenshagen - An 'n Hogen Barg**  
 östlich der Straße nach Oberhagen,  
 nördlich und östlich des Friedhofs

Klein Kussewitz, 18146 Rostock  
 Bürgermeister