

ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.1 FÜR DIE WOHNANLAGE "ZUR ASBECK"

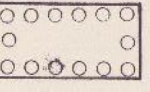
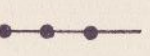
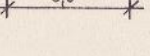
**WESTLICH DER STRASSE "ZUR ASBECK"
SÜDLICH DER BAHNLINIE IN KÜHLUNGSBORN**

PLANZEICHNUNG TEIL A

Zugrunde des § 7 BauBG MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (MBO) vom 28. April 1993 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.2008 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 für die Wohnanlage „Zur Asbeck“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.“



gem. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| |  Mischgebiet | (§ 6 BauNVO) |
| 2. | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| | 0,4 Grundflächenzahl | |
| | 0,8 Geschosßflächenzahl | |
| | II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| | 5,8 Traufhöhe in m über zugeordnetem Gehweg | |
| | 7,5 Firsthöhe in m über zugeordnetem Gehweg | |
| 3. | BAUWEISE, BAUGRENZEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 u. 23 BauNVO) |
| | o offene Bauweise | |
| | g geschlossene Bauweise | |
| |  nur Einzelhäuser zulässig | |
| |  nur Reihenhäuser zulässig | |
| | SD nur Steildach zulässig | |
| | 30°-32° Dachneigungswinkel | |
| |  Baugrenze | |
| 4. | VERKEHRSLÄCHEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| |  Straßenbegrenzungslinie | |
| |  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | o öffentlich |
| |  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verkehrsbenutzter Bereich | |
| 5. | GRÜNLÄCHEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| |  öffentliche Grünfläche | |
| |  Spielplatz | |
| 6. | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) |
| |  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
| |  Anpflanzung Bäume | |
| |  Anpflanzung Sträucher | |
| |  Erhaltung Bäume | |
| 7. | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| |  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) |
| | 66a Gemeinschaftsgaragen | |
| |  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| | 1 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG und der Grundstücksanlieger | |
| | 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksanlieger | |
| |  Firstrichtung | |
| | ③ Blocknummer | |
| |  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | |
| |  Bemessung in m | |
| | Von der Bebauung freizuhaltende Flächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) |
| |  Sichtdreieck | |
| |  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes | |
| | MG Müllsammelgefäße | |

Textliche Festsetzungen

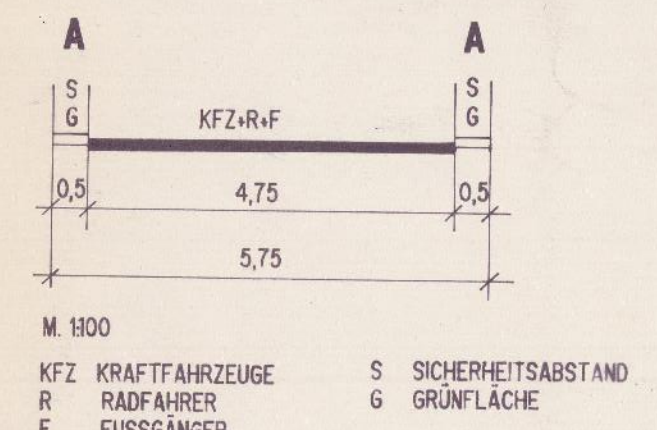
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. An der Kreuzung Grüner Weg / Mollitrasse Deutsche Bahn AG ist ein Sichtdreieck von 95 m entlang der Bahnlinie und 27 m entlang des Grünen Weges freizuhalten.
- In dieser Sichtfläche ist jeglicher Bewuchs über 0,8 m gemessen über der Fahrbahroberkante unzulässig.
- Im Bereich der Sichtfläche S dürfen gemäß der Forderung der Deutschen Bahn AG keine Baustoffe gelagert und keine Bautechnik aufgestellt werden. An der Nordseite der Grundstücksgrenzen zur Deutschen Bahn AG ist eine Abspernung ohne Sichtbehinderung gemäß der Forderung der Deutschen Bahn AG vorzunehmen.
2. ~~Im Mischgebiet sind nur Wohnungen und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten.~~
- Im Baublock 1 sind ausnahmsweise bis zu 2 Wohnungen pro Haus zulässig.
3. Das Geh- und Leitungsrecht auf der Fläche 1 umfaßt die Befugnis der Deutschen Bahn AG und der Grundstücksanlieger, die Flächen zum Zweck der Bewirtschaftung und Unterhaltung zu betreten.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Fläche 2 umfaßt die Befugnis der Grundstückseigentümer, für den Anschluß der Grundstücke eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten.
- II. Gestalterische Festsetzungen
4. ~~Für die Hauptdachflächen der Gebäude ist eine Dachneigung von 30° – 48° festgesetzt.~~ Die Gemeinschaftsgaragen sind mit einem flach geneigten Satteldach bis zu 15° Dachneigung zu versehen.
5. Die für alle Baublocke festgesetzten Steildächer sind mit Dachsteinen in roten oder rotbraunen Farbtönen zu decken.
6. Die Reihenhäuser in den Baublocken 2 und 3 sind innerhalb der Gruppe einheitlich in Farbe und Material einzudecken.
7. Außenwände der Reihenhäuser sind als Putzflächen auszuführen.
8. Für die Außenwand ist ein Holzanteil von 10 % zulässig. Das Holz ist mit Lasuren zu behandeln.
9. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem zugeordneten Gehweg bzw. über der zugeordneten Straße zulässig.
10. Es sind nur Holzfenster und -türen zulässig. Zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind unzulässig.
11. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Außenwerbung u.ä.) genutzt werden.
12. Zur Fassadengestaltung sind rote und rotbraune Klinker, weiße Putzflächen in Kombination mit roten und rotbraunen Klinkern sowie weiße Putzflächen zulässig. Die Bebauung der Einzelgrundstücke mit Fachwerkhäusern norddeutschen Stils ist erlaubt.
13. Zäune und Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.
14. Im Terrassenbereich ist bis auf eine Länge von 5 m und einer max. Höhe von 1,80 m ein Sichtschutz als Holz zulässig.
15. Pro Reihenhaushausgrundstück ist ein Gartengerätehaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche in leichter Holzkonstruktion mit einer max. Traufhöhe von 2,20 m und einer max. Grundfläche von 6 m² zulässig.
16. Die nachbarliche Abgrenzung in den Vorgärten der Reihenhäuser mit Zäunen ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Abgrenzung mit max. 10 cm hohen Steinen.
17. Zwei Drittel der Vorgartenflächen sind mit Rasen anzulegen.
18. Müllsammelgefäße sind mit einem Sichtschutz aus rankenden Pflanzen mit einer max. Höhe von 1,60 m zu versehen.
19. Die Straßenflächen sind mit einem großflügig verlegten Pflaster in roten bis rotbraunen Farbtönen zu gestalten.
20. Antennenanlagen sind an den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Hausseiten unterzubringen.
- III. Grünordnerische Festsetzungen
21. Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen. Auf der entlang des verkehrsberuhigten Bereichs verlaufenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist je Grundstück ein Laubbau zu pflanzen. Nadelbäume sind unzulässig.
22. Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche parallel zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind notwendige Zugewungen zu den Wohngebäuden von je max. 1,50 m Breite zulässig.
23. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle ihres Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.
24. Vorhandene festgesetzte Bäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
25. Auf der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Plangebietes ist ein Kinderspielfeld anzulegen. Zwei Drittel der Fläche sind mit Rasen zu gestalten.
26. Auf den festgesetzten Baumstandorten (Anpflanzung Bäume) sind Linden mit einem Stammumfang von mindestens 18cm zu pflanzen und zu unterhalten sowie im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Die Bäume sind mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 3. 2. 1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist zum 06.08.97 bis zum 30.09.97 durch Abridruck in am..... erfolgt.
- Kühlungsborn, 31.04.95
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 19.04.95 beteiligt worden.
- Kühlungsborn, 31.04.95
3. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.
- Kühlungsborn, 31.04.95
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.08.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Kühlungsborn, 31.04.95
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.04.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Kühlungsborn, 31.04.95
6. Der katastermäßige Bestand am 06.02.95, wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerartigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nach § 11 Abs. 2 BauGB da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3800 vorliegt, nicht abgeleitet werden kann.
- Kühlungsborn, 31.04.95
7. Die Vornaben- und Erschließungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.04.95 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vornaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.04.95 gebilligt.
- Kühlungsborn, 31.04.95
8. Die Genehmigung dieses Vornaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.02.95 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
- Kühlungsborn, 21.08.95
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.04.95 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.08.95, AZ 1 613 090 bestätigt.
- Kühlungsborn, 21.08.95
10. Die Vornaben- und Erschließungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt.
- Kühlungsborn, 21.08.95
11. Die Erteilung der Genehmigung des Vornaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bestandszeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 8.09.1995 in Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Veranrenten- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfristen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 4, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr.3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 8.09.1995 in Kraft getreten.
- Kühlungsborn, 02.09.1995

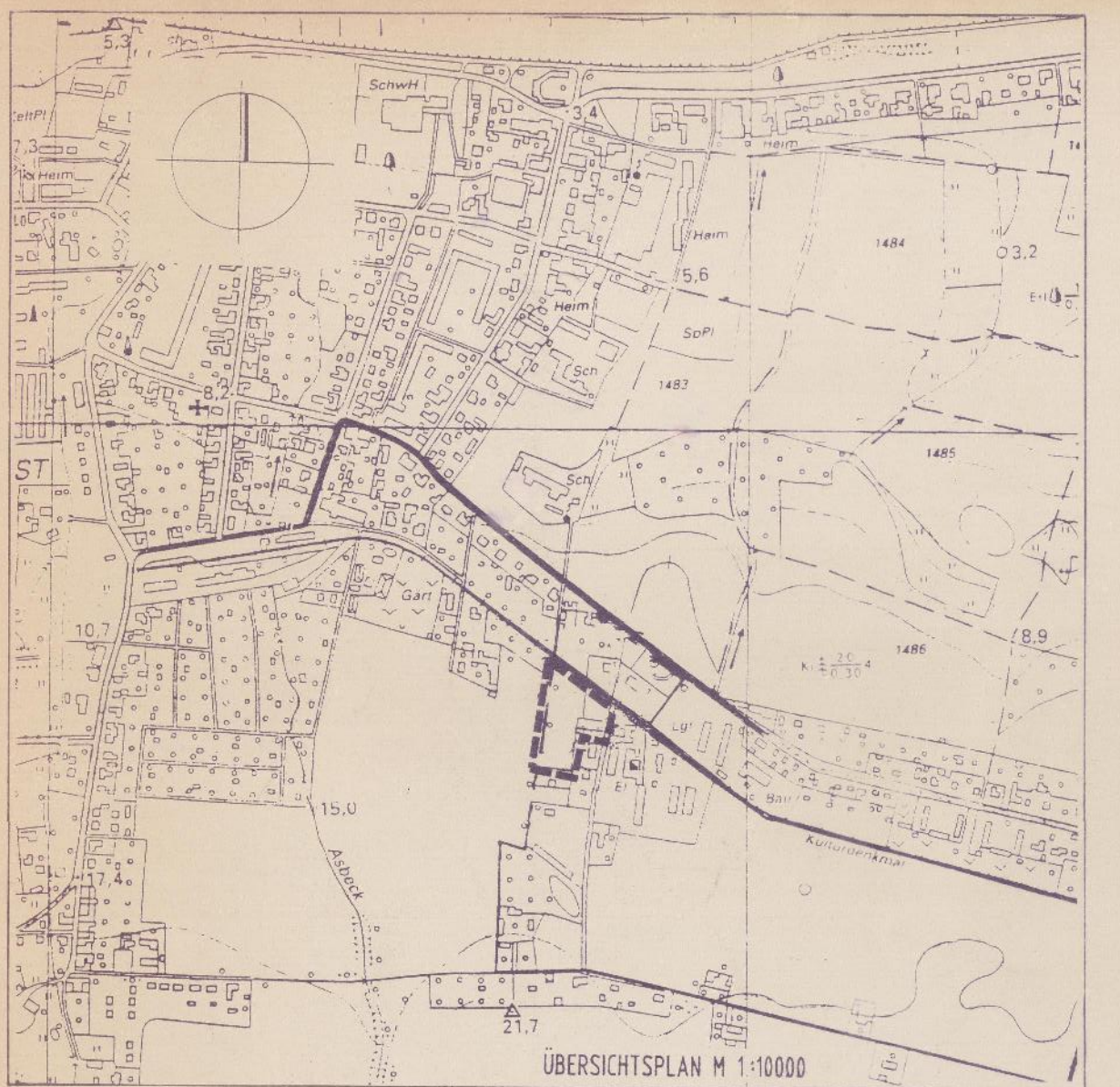
STRASSENPROFIL



Nachtrag zu den textlichen Festsetzungen:

27. Unabhängig von den in der Pflanzcheinung festgesetzten Pflanzzeiten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 10 m² Fläche ein Strauch (z.B. verpflanzte Baumstumpfsqualität ohne Ballen) und auf 50 m² ein Laubbaum (auch Obstbaum) zur Minderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu pflanzen. Alle gründerischen Festsetzungen sind vom Investor zu tragen. Die Pflanzungen sind artgerecht zu verankern und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

zu 4. Die Dachneigung der Hauptdachflächen in den Baublöcken 2 und 3 muß 30 - 32 °, die im Baublock 1 38 - 48 ° betragen.



ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.1 FÜR DIE WOHNANLAGE "ZUR ASBECK"

WESTLICH DER STRASSE "ZUR ASBECK"
SÜDLICH DER BAHNLINIE IN KÜHLUNGSBORN

BEARBEITUNGSPHASE : BESCHLUSSFASSUNG	PROJEKT - NR. :	PROJEKTBEARBEITER : STAVENHAGEN
MASSTAB : 1:500	GEZEICHNET : MANTHEY	DATUM 3/95 AUGUST 1994 ÜBERARBEITET DEZEMBER 1994

ARCHITEKTEN CONTOR
FERDINAND + EHLERS + PARTNER

ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL
AUGUSTENSTRASSE 122 · 18055 ROSTOCK · TEL. 0381 / 45 55 58 + 59 · FAX 0381 / 45 55 60

AC