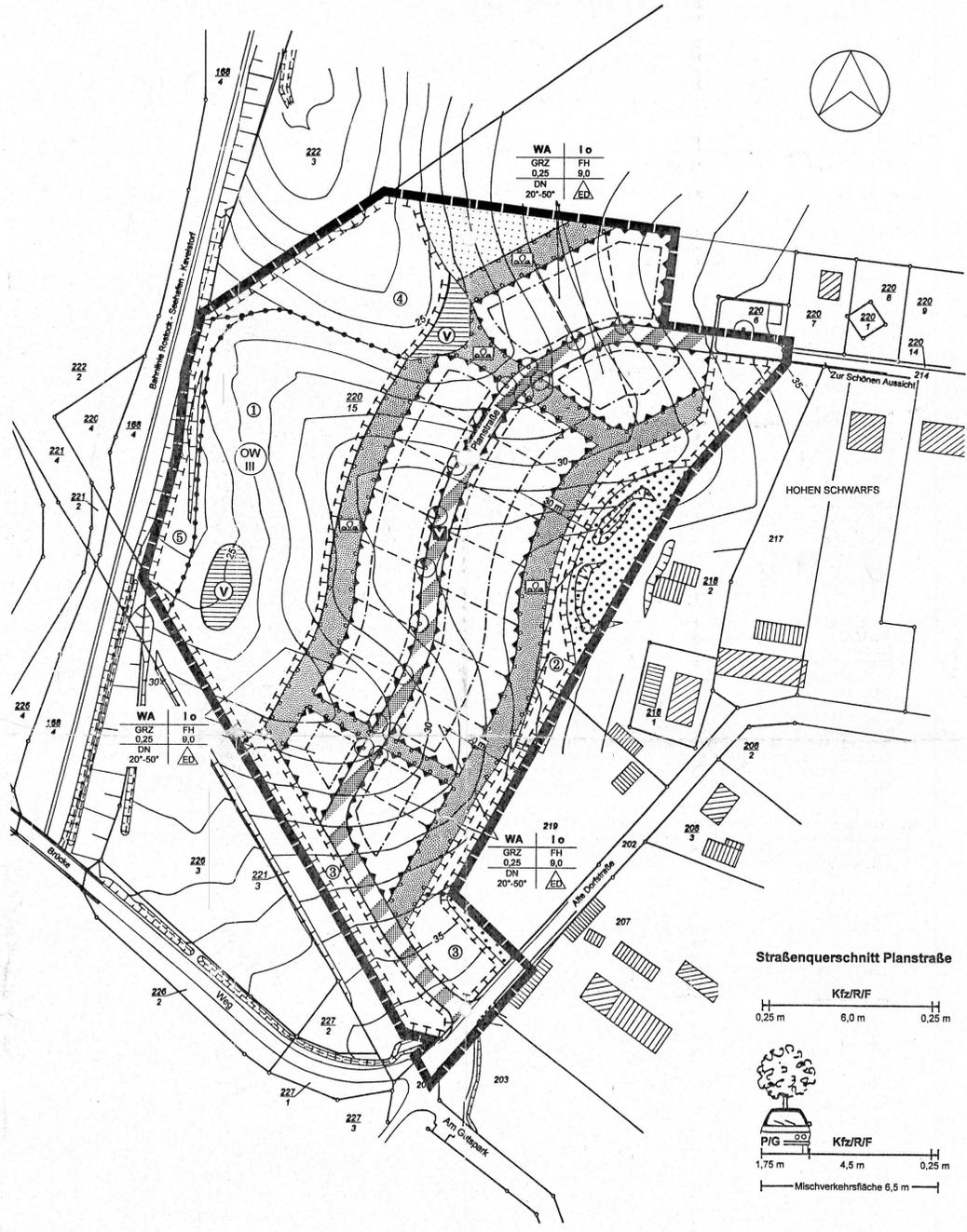


# GEMEINDE KESSIN

# Bebauungsplan Nr. 7

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



## Planzeichnerklärung

Es gilt die Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Festsetzungen**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**GRZ** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

**o** offene Bauweise

**△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**---** Baugrenze

**DN** Dachneigung

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Kfz/R/F** Straßenverkehrsflächen

**---** Straßenbegrenzungslinie

**▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**☑** Verkehrsberuhigter Bereich

**Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

**V** Versickerungsmulde

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

**Grün** Grünflächen

**Zasur** Zäsurgrün, öffentlich

**Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)**

**OW III** Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Schutzgebiet für Oberflächengewässer – Schutzzone III

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- lfd. Nr. der Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- künftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien mit Höhenangabe ü.H.N

Plangrundlagen:  
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan Maßstab 1:1000, Stand 8/2000, Vermessungsbüro Manthey & Schmidt

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl. Ing.  
Martin Hüfmann  
Dipl. Geogr.  
Lars Fricke  
Ulrich Str. 87 89500 Ulm  
Tel. 03841 88 75 97/09  
Fax 03841 88 75 90  
www.martinhuefmann.de

## Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.**
- Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudedefront.**
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Die festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind dem Lärmpegelbereich LPB II nach DIN 4109 zugeordnet. Durch die Grundrissgestaltung der Gebäude ist sicherzustellen, dass die Schlafräume auf den schallabgewandten, d.h. den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.**
- Es sind bauliche Vorkehrungen zur Einhaltung der Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm nach DIN 4109 zu treffen. Dazu sind die erforderlichen Schalldämmmaße (erf. R<sub>w,ma</sub>) für Außenbauteile von 30 dB(A); Wand/Dach (R<sub>w,R</sub>) 35 dB(A) und Fenster (R<sub>w,R</sub>) 25 dB(A), entsprechend Fenstern der Schutzklasse 1 (R<sub>w,R</sub> = 25 - 29 dB nach VDI 2719) einzuhalten.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, § 202 BauGB)**
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.**
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen.**
- Auf der Ausgleichsfläche mit der lfd. Nr. 1 ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die ackerbauliche Nutzung aufzugeben. Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Gras-Kräutermischung mit hohem Wildkräuteranteil einzusäen. Die Fläche ist extensiv durch Beweidung bzw. einmalige Mahd unter Abtransport des Mähgutes zu bewirtschaften. Sie darf nicht gedüngt oder umgebrochen werden.**
- Innerhalb der Ausgleichsfläche Nr. 2 sind auf 30 % der Fläche zur Ausbildung eines Waldsaumes Sträucher heimischer Arten und Qualität gemäß Pflanzliste (Punkt 4.3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächenanteile innerhalb der Maßnahmenfläche sind mit einer Gras-Kräutermischung mit hohem Wildkräuteranteil einzusäen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.**
- Die Ausgleichsflächen Nr. 3 sind mit einer Gras-Kräutermischung mit hohem Wildkräuteranteil einzusäen und ein- bis zweimal im Jahr unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.**
- Innerhalb der Ausgleichsfläche Nr. 4 ist die Feuchtwiese mit einem zusätzlichen, mind. 10 m breiten Brachesaum zu umgeben und damit gegen die landwirtschaftliche Nutzung abzufahren. Die Pufferflächen sind ein- bis zweimal im Jahr unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.**
- Die Ausgleichsfläche Nr. 5 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. In den Bereichen am Bahndamm ohne vorhandenen Gehölzbestand sind auf einer Fläche von mind. 400 m<sup>2</sup> Sträucher im Verband 1,5 x 1,5 m mit einzelnen Überaltern heimischer Arten und Qualität gemäß Pflanzliste (Punkt 4.3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße) sind an den gekennzeichneten Stellen in gleichem Abstand Feldahorn (Acer campestre), an den beiden Grünzügen jeweils 4 Stück Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auf 30 % der Flächen Sträucher heimischer Arten und Qualität gemäß Pflanzliste (Punkt 4.3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind mit einer Gras-Kräutermischung mit hohem Wildkräuteranteil einzusäen.**
- Pflanzliste Sträucher und Bäume:**

- Sträucher (Baumschulware, mind. 2x verschult)**
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
  - Euonymus europaeus Gew. Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare Gew. Liguster
  - Lonicera xylosteum Gew. Heckenkirische
  - Prunus spinosa Schlehe
  - Rosa arvensis Feldrose
  - Rosa canina Hundrose
  - Rubus fruticosus Wilde Brombeere
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus Gew. Schneeball
- Bäume (Stammumfang 14-16 cm)**
- Acer campestre Feldahorn
  - Acer platanoides Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus Bergahorn
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Fagus sylvatica Rotbuche
  - Fraxinus excelsior Esche
  - Malus sylvestris Holzapfel
  - Prunus avium Vogelkirsche
  - Prunus padus Traubenkirsche
  - Pyrus pyrastrer Wildbirne
  - Quercus robur Stieleiche
  - Salix alba Silberweide
  - Sorbus aucuparia Eberesche
  - Tilia cordata Winterlinde

## 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- Die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur mit einer Dachneigung von 20° bis 55° zulässig. Flachdächer und Tonnendächer sind unzulässig. Bei Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.**
- Für Dacheindeckungen sind nur Tonziegel, Betonpfannen oder Schiefer zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von Grasdächern. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden.**
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.**
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.**
- Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 4.2), Holzzaun oder Natursteinmauer zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis zur künftigen Wuchshöhe der Hecke zulässig.**
- In den festgesetzten privaten Grünflächen sind vorwiegend Bäume und Sträucher heimischer Arten und Qualität gemäß Pflanzliste (Punkt 4.2) sowie heimische Obstbaumarten zu verwenden.**
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.**
- Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.**

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltsamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow-Oberflächenwasserfassung. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und Bestimmungen, insbesondere die Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.3.1980 und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Kessin für das Allgemeine Wohngebiet in Hohen Schwarfs, gelegen am nordwestlichen Ortsrand, südwestlich der Straße "Zur Schönen Aussicht", nordwestlich der Alten Dorfstraße und östlich der Bahnlinie Rostock/Seehafen-Kavelstorf, umfassend die Flurstücke 220/15 (teilw.), 202 (teilw.) und 220/6 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Hohen Schwarfs, Gebietsbezeichnung "Zur schönen Aussicht", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.9.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Warnow-Ost erfolgt.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom betieilt worden.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Warnow-Ost, frühzeitig beteiligt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Warnow-Ost nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Warnow-Ost bekannt gemacht worden.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

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

Rostock, den (Siegel) Kataster- u. Vermessungsamt

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist gemäß § 240 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzV) des Landes M-V am dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom AZ: erklärt, dass er (keine) Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Die geltend gemachten Rechtsvorstöße wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom beboben, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom AZ: bestätigt.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt.

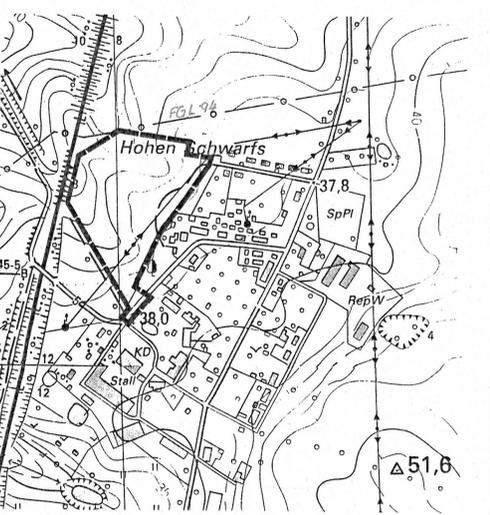
Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt des Amtes Warnow-Ost 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Kessin, den (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

## Übersichtsplan M 1:5000



## SATZUNG DER GEMEINDE KESSIN

### über den BEBAUUNGSPLAN NR. 7

für das Wohngebiet "Zur Schönen Aussicht" in Hohen Schwarfs

Vorentwurf  
18.1.2001