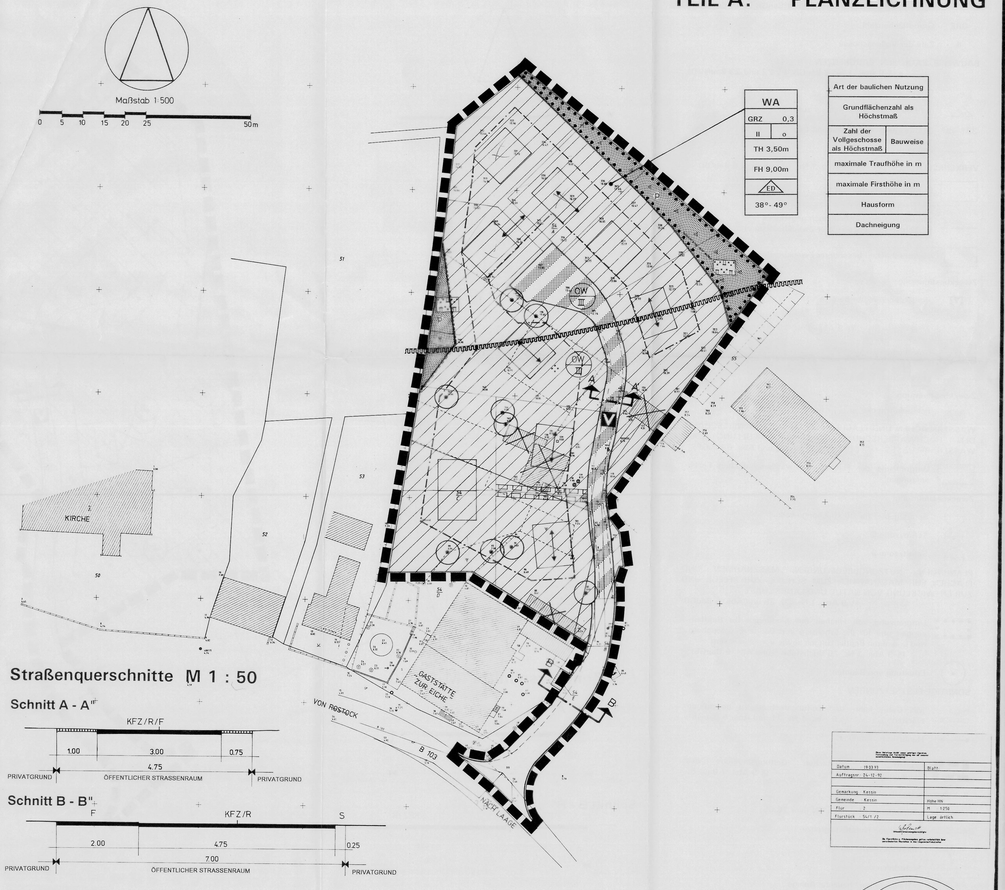
SATZUNG DER GEMEINDE KESSIN

ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Rostocker Ing. & Landmesser GmbH

Lageplan zum Bauantrag Kessin

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)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

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

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:

ÜSG Schutzgebiet für Oberflächengewässer

III Schutzzone III

II Schutzzone II

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 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)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Hauptfirstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

1605 vorhandene Höhe nach HN (hier 16,05)

vorhandene Flurstücksgrenze

54/A Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

entfallende hochbauliche Anlage

unverbindliche Vormerkungen

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 störende 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 angegebene Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten werden.
Als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO).
Alle Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden (Traufhöhe, Firsthöhe) sind Höchstmaße, bezogen auf die mittlere Höhe des von der Gebäudegrundfläche überdeckten vorhandenen Gebäudes. 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

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung in einer Höhe von 0,70m über der angrenzenden Verkehrsfläche 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. 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.
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 luftdurchlässigem Belag auszuführen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Vorgärten 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 350qm 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).

8. 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 vom 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 unglasierten Ton-Falzpfannen in roter bis rotbrauner Farbe zu decken. Bei Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30 Grad zulässig.

Zulässig sind Rauh- bzw. Glattputzflächen für alle Fassadenabschnitte der baulichen Anlagen mit bzw. ohne Anstrich. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Klinker oder Holz als ortsüblicher Baustoff bis zu einem Viertel der Fassadenfläche zulässig. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
Putzbauten dürfen nur mit einem Remissionswert von mindestens 40% in der Farbhelligkeit gestrichen werden. Grelle und reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

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

9. 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.

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, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Kessin, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

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

Kessin, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kessin, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kessin, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

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

Kessin, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... 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: ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Siegel des KV - Amtes — Im Auftrag

Rostock,

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

Kessin, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kessin, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

10. 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

11. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kessin, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

12. 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 erhalten ist, sind in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Kessin, (Siegelabdruck) Wulf, Bürgermeister

Planverfasser Baueitplanung: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-a-d
Bearbeiter: Ursula Schmidt
Stadtplanerin
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Roebock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993, zuletzt geändert durch Art. 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Eigenheimgebiet nördlich der Gaststätte "Zur Eiche" in Kessin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Kessin

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
Entwurf

Für das Eigenheimgebiet nördlich der Gaststätte "Zur Eiche"

Kessin, 02. 06. 1993

Wulf
Bürgermeister