SATZUNG DER STADT KÜHLUNGSBORN

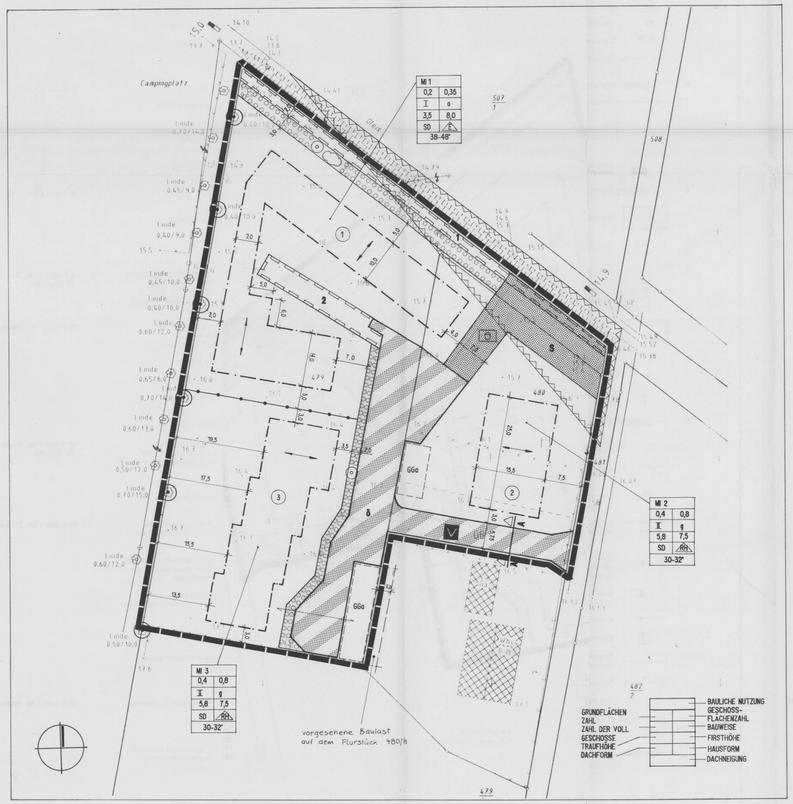
KREIS BAD DOBERAN

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

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

Aufgrund des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Zur Asbeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - 0,8 — Geschoßflächenzahl
   - 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
   - a — nur Einzelhäuser zulässig
   - ah — nur Reihenhäuser zulässig
   - SD — nur Steildach zulässig
   - 30'-32' — Dachneigungswinkel
   - Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich öffentlich
5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
   - öffentliche Grünfläche
   - Ö — 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)
   - GGa — 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
   - 3,0 — Bemessung in m
   - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
   - Sichtdreieck
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

TEXT TEIL B

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 1,0 m gemessen über der Fahrbahnoberkante unzulässig.
2. Im Mischgebiet sind nur Wohnungen und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

   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 zu versehen.
5. Die Steildächer sind mit Dachsteinen in roten oder braunroten Farbtönen zu decken. Die Reihenhausgruppen sind in einheitlicher Farbgebung zu decken.
6. Außenwände der Reihenhäuser sind als Putzflächen auszuführen. Mit den Bauantragsunterlagen der Reihenhausbebauung ist ein Farbkonzept einzureichen.
7. Für die Außenwände ist ein Holzanteil von 10 % zulässig. Das Holz ist mit Lasuren zu behandeln.
8. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem zugeordneten Gehweg bzw. über der zugeordneten Straße zulässig.
9. Es sind nur Holzfenster und -türen zulässig. Zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind unzulässig.
10. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Außenwerbung u.ä.) genutzt werden.
11. 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.
12. Zäune und Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.
13. Im Terrassenbereich ist bis auf eine Länge von 5 m und einer max. Höhe von 1,80 m ein Sichtschutz als Holz zulässig.
14. Pro Reihenhausgrundstück ist ein Gartengeräthaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in leichter Holzkonstruktion mit einer max. Traufhöhe von 2,20 m und einer max. Grundfläche von 6 m² zulässig.
15. Die nachbarliche Abgrenzung in den Vorgärten der Reihenhäuser mit Zäunen ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Abgrenzung mit max. 10 cm hohen Steinen.
16. Zwei Drittel der Vorgartenflächen sind mit Rasen anzulegen.
17. Müllbehälter sind mit einem Sichtschutz aus rankenden Pflanzen mit einer max. Höhe von 1,60 m zu versehen.
18. Die Straßenflächen sind mit einem großfugig verlegten Pflaster in roten bis rotbraunen Farbtönen zu gestalten.
19. Antennenanlagen sind an den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Hausseiten unterzubringen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

20. Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen. Auf der entlang des verkehrsberuhigten Bereiches verlaufenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist je Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen. Nadelbäume sind unzulässig.
21. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle ihres Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.
22. Vorhandene festgesetzte Bäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
23. Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz anzulegen. Zwei Drittel der Fläche sind mit Rasen zu gestalten.

Hinweis

Bodendenkmalschutz

Aus archäologische Sicht sind Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, Lübstorf, zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Bürgermeister
2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

   Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Bürgermeister
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Bürgermeister
5. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Der Leiter des Katasteramtes
6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

   Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Bürgermeister
7. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

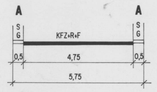
   Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Bürgermeister
8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... bestätigt.

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

   Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Bürgermeister
10. 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 am ..... in ..... 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, 246a Abs.1 Satz1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

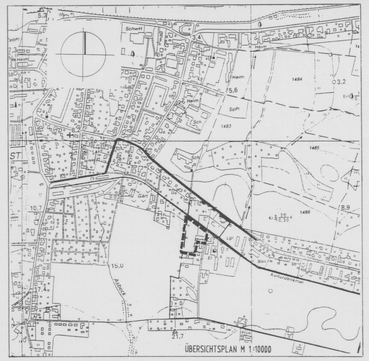
    Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Bürgermeister

STRASSENPROFIL



M. 1:100

KFZ KRAFTFAHRZEUGE
R RADFAHRER
F FUSSGÄNGER
S SICHERHEITSABSTAND
G GRÜNFLÄCHE



SATZUNG DER STADT KÜHLUNGSBORN

KREIS BAD DOBERAN

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

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

BEARBEITUNGSPHASE: ENTWURF	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER: STAVENHAGEN
MASSTAB: 1:500	GEZEICHNET: LEMBKE	DATUM: AUGUST 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