

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1508).

1. Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 und §§ 16 - 20 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - I** Ild. Nummerierung der Baufelder
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH** zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise
 - A** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - B** Baugrenze

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- S** Straßenverkehrsfläche
 - S*** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Fußweg
 - Sb** Straßenbegrenzungslinie
 - E** Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- M** Stellplatz Müllbehälter
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - G** Grünflächen
 - H** Hausgarten, privat
 - S*** Spielplatz, privat
 - Bt** Biotop, privat
 - Hc** Hecke, privat
 - Ba** Baumreihe / Gehölzfläche, privat

- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- W** Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- U** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - U*** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - U**** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - B** Erhaltung von Bäumen
 - B*** Bäume, künftig fortfallend
 - B*** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop

- Sonstige Planzeichen**
- L** Lagerhalle
 - S** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 22 BauGB)
 - S*** Zweckbestimmung: private Stellplätze
 - S*** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - A** Anbauverbotszone
 - S** Sichtdreiecke
 - S** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - S** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- X** vorhandene bauliche Anlagen
 - X** künftig fortfallend
 - S** vorhandene Flurstücksgrenzen
 - St** Flurstücknummern
 - h** vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
 - B** Böschung
 - h** Bemaßung in m
 - K** Kronenraufbereich, von der Bebauung freizuhalten

- 3. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- GW** Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIb
 - BDZ** Umgrenzung der Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BDZ

Hinweise
Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutzgebiet gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete 1, Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollen bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbefugigten zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung mit Ausnahme des § 3 Abs. 4 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Hausbereichen). Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 09 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umfangreiche Grünlandfläche östlich des Geländes an der Gemeindegrenze zu Grundstück 478/26, Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 725 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseebad 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Wiecek, Kühlungsborn, April 2014; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, gaia mv/Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) i. V. m. der Überleitungsverordnung in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 19.10.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck", umfassend die Flurstücke 476/1 (teilw.), 476/26 und 478/14 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen nördlich des Grünen Weges, westlich der Straße "Zur Asbeck", südlich und östlich des Wohngebietes "Holmblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548):

1. Art der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6, 8 BauGB)
- 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte, Angestellte in Hotellerie und Gastronomie sowie andere Personengruppen mit Mietwohnungsbedarf in Kühlungsborn. Mindestens 80 % der Wohnungen dürfen dabei eine Größe von 60 m² Wohnfläche nicht überschreiten. Die Dauerwohnungen werden mit Ausnahme von Saisonkräften - beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben, Zweitwohnungen sind somit ausgeschlossen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist.
- 1.3 Innerhalb der Baufelder mit der laufenden Nummer 1 und 2 ist jeweils ein Wohngebäude als Einzelhaus mit max. 8 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit insgesamt max. 8 Wohneinheiten zulässig. Innerhalb der Baufelder mit der laufenden Nummer 3 und 4 ist jeweils ein Wohngebäude als Einzelhaus mit max. 10 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit insgesamt max. 10 Wohneinheiten zulässig.
- 1.4 Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 5 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausschließlich ein selbständiges Lagergebäude ohne Wohneinheiten zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
- 2.1 Das dritte Vollgeschoss muss in den Baufeldern 3 und 4 mindestens an zwei Gebäudeschichten die gesamte Seitenlänge des Gebäudes einnehmen. Die Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdeckte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAU M-V)
- 2.2 Die im WA zulässige Grundflächenzahl von 0,25 darf für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 2.3 Die Sockelhöhe darf in den Baugebieten (OK Fertigfußboden) max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Die Erhebung der Sockel- und Dachbegrenzungslinie über die Flachdächer entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.
- 2.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden. Höhenunterschiede sind durch begründete Böschungen auszugleichen. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 In den festgesetzten Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei Einzel- und Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudeteile über 20 m unzulässig.
- 3.2 Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen oder Vordächer dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge überragen.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)
- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist der Stellplatzbedarf der Bebauung in den Baufeldern 1 bis 4 zu erfüllen. Die Errichtung von Garagen ist zulässig. Carports sind zulässig und mit Ranganlagen zu begrünen. Zum Grünen Weg hin sind geschlossene Carport-Wände unzulässig.
- 4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung Kleinwindkraftanlagen und freistehender Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Entlang der Landesstraße 12 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbotszone gem. § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz - StrWG-MV). Offene Stellplätze und Carports sowie Zufahrten sind zulässig (Anbauverbotszone gem. § 32 StrWG-MV). Werbeanlagen sind nur außerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zulässig (§ 31 Abs. 2 StrWG-MV).
- 5.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksbefriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
6. Flächen für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 6.1 Die privaten Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- 6.2 Nicht versickerungsfähiges unbelastetes Niederschlagswasser ist in das geschützte Soll einzulassen. Das Soll ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu entschärfen und für eine Regenabfuhrfunktion zu nutzen. Vom Soll ist ein geregelter Überlauf in die Regenwasserleitung in der Straße "Zur Asbeck" vorzusehen.
7. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
- 7.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Hecke mit Überhältern in einer Breite von mindestens 3,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- sowie Reihenabstand von 1,0 m durchzuführen.
- 7.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke, privat" ist eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- sowie Reihenabstand von 1,0 m durchzuführen.
- 7.3 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind wasserundurchlässige fußläufige Wegeverbindungen und Aufenthaltsplätze zulässig. Ein Flächenanteil von 25% ist dabei nicht zu überschreiten. Innerhalb der Hausgartenbereiche können Beete mit Nutz- und Zierpflanzen sowie Rasen- und Strauchgruppen integriert werden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenbereiche zu gestalten.
- 7.4 Alle Gehölzpflanzungen sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bzw. Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 7.5 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind wasserundurchlässige fußläufige Wegeverbindungen und Aufenthaltsplätze zulässig. Ein Flächenanteil von 25% ist dabei nicht zu überschreiten. Innerhalb der Hausgartenbereiche können Beete mit Nutz- und Zierpflanzen sowie Rasen- und Strauchgruppen integriert werden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenbereiche zu gestalten.
- 7.6 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke, privat" ist eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- sowie Reihenabstand von 1,0 m durchzuführen. Die Ufervegetation ist zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Amphibien insbesondere am Südufer zurückzuschneiden. Im Uferbereich sind zwei Vegetationsreife für Vegetationsreife anzulegen. Die zur Verbesserung der Habitatqualität dargelegten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. fachgutachterlich zu begleiten.
- 7.7 Bei den Erdarbeiten anfländler, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarer Kleinschichten eine fachgerechte Entschärfung vorzunehmen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 7.8 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- 7.9 Der Gebäudeabruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.10 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind, soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

- Pflanzliste:**
Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv), Stammumfang (SU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Hanbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie Obstsorten:
Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:
Wildrose (Crataegus monogyna) laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Traubeneiche (Prunus padus) Grau-Weide (Salix cinerea), Sanddorn (Hippophae rhamnoides) sowie Obststräucher.
In Privatgärten sind auch Gemüse, Blumen und Ziergehölze zulässig.
- 7.11 Gehölzbestände bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (1. September bis 15. März) durchzuführen. Zum Schutz der Artengruppe Fledermäuse gilt für die benannten Baufelderüberbauungen der Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvogelbrüten oder Amphibien/Erdkröten/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- 7.12 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Rinnen schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell herabgefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
- 7.13 Zum Ausgleich der Habitatverluste der Artengruppe Fledermäuse ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren (2 Fledermausplanken, 2 Fledermausgroßraumhöhlen, 1 Fledermausfussfaden-Plankkasten mit Rückwand) am städtebaulichen nördlichen des Plangebietes mit vier verbleibenden Baumbeständen aus das Gewässer durchzuführen.
- 7.14 Als Ausgleich für den Verlust an Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern ist je ein Nistkasten der Ausführungsarten Nischenbrüterhöhle, Nisthöhle U-Oval und Starenhöhle am verbleibenden Baumbestand bzw. am Gebäude des städtischen Bauhofes anzubringen.
- 7.15 Als Ausgleich für die notwendige Waldumwandlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Erstaufforstung von 1,36 ha mit standortgerechten einheimischen Strauch- und Baumarten auf dem Flurstück 376/9, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Die Maßnahmen ist gegen abiotische und biotische Schäden zu sichern. Auf der dem Acker zugewandten Seite ist ein Waldmantel aus heimischen Standortgerechten Straucharten mit einer Mindestbreite von 15,0 m anzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAU M-V)

1. Für die Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Blechdachungen, begrünten oder bekeimten Dächern und die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.
2. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außenfassaden sind mit einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Putzfassaden sind nur als Giebelputz zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturtonen, rotbraunen, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Klinkern zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollädenkästen unzulässig.
3. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Bauteile vorwärmen, ist unzulässig.
4. Fensterlose, ungedämmte Fassadenöffnungen über 10 m Länge sind durch oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) oder Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) Sol. xcv, i.c. 90-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Blauregen (Vitis vinifera), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrüne Gelblinde (Lonicera henryi) Sol. xcv, i.c. 60-100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
6. Lüftungspumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
7. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune beträgt 1,50 m. Im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungen wird die Maximallänge der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.
8. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).
9. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begründeten Umkleide- oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzelemente sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
10. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
11. Es wird auf § 84 der LBAU M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAU M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Darstellung der Wald- und Abstandsflächen gemäß Waldfeststellung Forstamt Bad Doberan vom 17.11.2016



Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 24.04.2014 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.05.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 24.11.2014 zu tagabge einer Stellungnahme aus im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umwelprüfung aufgefordert worden.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.11.2014 bis zum 19.12.2014 durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2014 zu tagabge einer Stellungnahme aus im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umwelprüfung aufgefordert worden.
- (4) Die Stadtvertreterversammlung hat am 05.12.2016 der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltverträglichkeitsstudie vom 03.02.2017 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 22.12.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 19.12.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- (6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 07.12.17 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lichterlosen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Planzustand, das eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- (7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.10.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- (8) Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 19.10.2017 der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 19.10.2017 gebilligt.
- (9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausfertigt.
- (10) Der Satzungsbeschluss und 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 15.12.2017 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist am 15.12.2017 in Kraft getreten.

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"

umfassend die Flurstücke 476/1 (teilw.), 476/26 und 478/14 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen nördlich des Grünen Weges, westlich der Straße "Zur Asbeck", südlich und östlich des Wohngebietes "Holmblick"

SATZUNGSBESCHLUSSES

19.10.2017

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hüfner
Dipl.-Geogr.
Lars Frische
Ritterstraße 73
82024 München
Tel. 089 41 47040-0
Fax 089 41 47040-6
www.stadtrp.de, www.rp-stadtrp.de