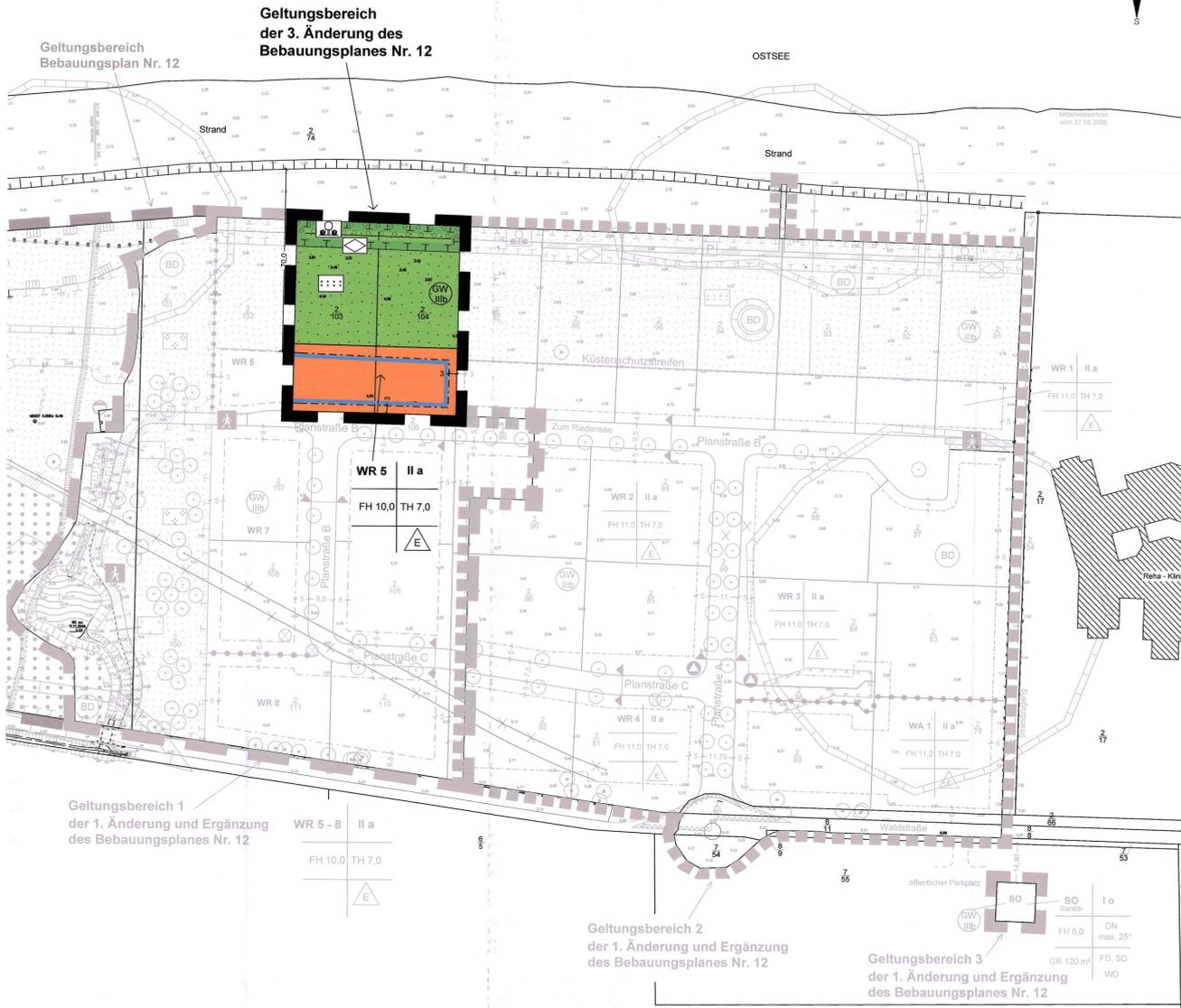


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1505)

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)**
    - WR 5** Reine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 3 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**
    - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - TH** Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
    - FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
    - a** abweichende Bauweise
    - △** nur Einzelhäuser zulässig
    - △** Baugrenze
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Grünflächen**
    - Hausgarten, privat**
    - Hecke, privat**
    - Sukzessionsfläche, privat**
  - Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
    - Umgebung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
    - Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B
  - Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)**
    - Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit lfd. Nummerierung
    - Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

- |  |  |
|--|--|
| <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)</b>                | <b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) |
|  | <b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet für Sanieranlagen (§ 11 BauNVO)     |
| <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)</b>                 | <b>a</b> abweichende Bauweise  |
|  | <b>GR</b> Grundfläche als Höchstmaß                                  |
|  | <b>DN</b> Dachneigung  |
|  | <b>FD, SD, WD</b> Fisch-, Sattel-, Walmdach                          |
| <b>Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>  | <b>△</b> Straßenbegrenzungslinie                                     |
|  | <b>△</b> Straßenverkehrsflächen, öffentlich                          |
|  | <b>△</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                  |
|  | <b>△</b> Fußweg, öffentlich  |
|  | <b>△</b> Fußweg, privat  |
| <b>Flächen für die Abfallentorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</b> | <b>△</b> Bereitstellung für Abfallbehälter                           |
|  | <b>△</b> Abwasser - Pumpwerk   |
| <b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>   | <b>△</b> Grünflächen   |
|  | <b>△</b> Mahdweide, öffentlich                                       |
|  | <b>△</b> Ortsrandbepflanzung, öffentlich                             |
| <b>Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)</b>                 | <b>△</b> Wasserflächen   |
| <b>Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)</b>                                 | <b>△</b> Flächen für Wald  |
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit lfd. Nummerierung
  - Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgebung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG-M-V

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Geltungsbereiche 1 u. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Geltungsbereich 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugebieten (§ 10 Abs. 5 BauNVO)
- Umgebung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorgesehene Parzellierung
- Böschung
- Schnittlinie
- künftig fortfallend

## Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Kühlungsborn-Bad Döberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt von unreiner Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfallgerungen) angefallen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der untern Abfallbehörde des Landessee Rostock wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionslager auftriften können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten 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 Munitionsbereitstellungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

## Teil B – Text

Es gilt die Bauunterschiedsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 468)

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 sowie Abs. 3 BauGB, §§ 1, 3, 11, 16 - 19 und 22 BauNVO)**
  - 1.1 Im Wohngebiet WR 5 sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise nicht zulässig.
  - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.
  - 1.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die max. zulässige Grundfläche je Einzelhaus beträgt 250 m<sup>2</sup>. Sofern beide Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu einem Grundstück vereinigt werden, beträgt die max. zulässige Grundfläche für das Einzelhaus 530 m<sup>2</sup>.
  - 1.4 Die Größe der Baugrundstücke wird im WR 5 auf jeweils mindestens 2000 m<sup>2</sup> je Einzelhaus festgesetzt.
  - 1.5 Im WR 5 sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. Kellerräume dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
  - 1.6 In den festgesetzten Reinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudehöhen bis max. 20 m zulässig. Sofern beide Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu einem Grundstück vereinigt werden, beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 27 m.
  - 1.7 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der fertiggelassenen, anbauhängigen Erschließungsstraße.
  - 1.8 Abweichend von der festgesetzten Zahl von Vollgeschossen und den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist auf einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> ein drittes Vollgeschoss als Turm mit abweichender Traufhöhe und maximaler Firsthöhe von 11,0 m zulässig.
  - 1.9 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erhöhungen höher als 1,0 m sind unzulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**
  - 2.1 In allen Wohngebieten ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter nur innerhalb Baugrenzen zulässig und außerdem im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefußlinie.
  - 2.2 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist je Einzelhausgrundstück eine maximale Grundfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> zulässig. Sofern beide Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu einem Grundstück vereinigt und mit einem Einzelhaus bebaut werden, beträgt die zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude insgesamt max. 150 m<sup>2</sup> und für Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen insgesamt max. 400 m<sup>2</sup>.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - 3.1 Das Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen ist in der örtlichen Vorflut (Teich und Gräben Nr.8 und Nr.8/10) einzuleiten. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasserdrückender Weise herzustellen.
- 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 § 18 BauGB, § 202 BauGB)**
  - 4.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - 4.2 Nördlich der festgesetzten privaten Hausgärten ist eine Sukzessionsfläche in 5 m Breite einzurichten. Die Fläche darf extensiv durch einmaliges jährliches Mähen gepflegt werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - 5.1 Innerhalb der privaten Grundflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten und auf den privaten Grundstücksflächen können außer den in der Pflichtenliste aufgeführten Arten, Rosen, Granatäpfel, Ginster, Kletterpflanzen, Blütengehölze, Stauden und hochstämmige Obstbäume gesetzt werden.
  - 5.2 Die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen wird für das Gesamtgebiet ausgeschlossen.
  - 5.3 Für die Hecke nördlich der privaten Hausgärten an der nördlichen Plangebietsgrenze sind Hippobursten (Spiraea) und Stacheln von Platanen i.S.d. § 5.1, mind. 125 - 150 x 3 verpflanzt, 3 Stück pro lfd. m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 5.4 Pflanzentabelle:

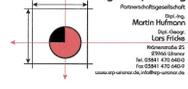
<b>Stäucher</b> (Baumschulware, mind. 2x verschult)	<b>Bäume</b> (Hochstamm, Stammumfang >16 cm)
Craetagus monogyna	Eingefügter Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldahorn
Rosa canina	Acer platanoides
Rosa multiflora	Spitzahorn
Heister, mind. 3x v. Höhe 100 - 150 cm)	Betula pendula
Acer campestre	Birke
Carpinus betulus	Crataegus coccinea
	Stachelschid.
	Quercus robur
	Stieleiche
	Pinus sylvestris
	Gem. Kiefer
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - 6.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind vor Beschädigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Entwicklungsschritte sind auszuführen. Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, während der Absterbe- und Baumfällarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - 6.2 Tonnenmächer und Dachenschnitte sind unzulässig. Dachgauben, Zwerchriegel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° (Friesenhäuser) sind unzulässig.
  - 6.3 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfasaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfasaden sind nur als Giebelputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Holzfasaden sind auch naturbelassen zulässig. Klinkerfasaden sind nur in naturtem, rotbraunem, braunem, weißem oder anthrazitfarbenem Klinker zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollädenkästen unzulässig.
  - 6.4 Die Verwendung von glasierten oder 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 Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
  - 6.5 Fensterlose, ungelagerte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parthenocissus vitacea) Sol. 3xv, I.C. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrüne Gelbblatt (Lonicera henryi) Sol. 3xv, I.C. 80-100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 6.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Oberbehälter ist nicht zulässig.
  - 6.7 Einfriedlungen sind nur als Laubhecke aus heimischen Arten, Holz- oder schmiecheseisener Zaun oder Natursteinmauer oder als Kombination der o. g. Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedlungen an der zur Grundstückserschließung dienenden Straßenseite und von dort bis zur Hauptgebäudefußlinie an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) beträgt 1,25 m. Natursteinmauer oder Holz- zäune sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Für die Höhe der Einfriedlungen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Straße und Wege, die der jeweiligen Grundstücksseite zugewandt sind.
  - 6.8 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, für Carports, Garagen oder Nebengebäude bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist in allen Wohngebieten zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und den Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.
  - 6.9 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
  - 6.10 Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt oder ein gleichwertiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand kann dabei angereichert werden.
  - 6.11 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechsellichtend oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
  - 6.12 Es wird auf § 64 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

- Für die Dachdeckungen der Hauptgebäude sind rote, braune und anthrazitfarbene Tonziegel, Schiefer oder graues vorbehandeltes Zinkblech zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Fest- oder die Ausblende von begrüntem Dach. Dächer von Garagen und Carports sind in der gleichen Dachform, -neigung sowie in der gleichen Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- Tonnenmächer und Dachenschnitte sind unzulässig. Dachgauben, Zwerchriegel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° (Friesenhäuser) sind unzulässig.
- Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfasaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfasaden sind nur als Giebelputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Holzfasaden sind auch naturbelassen zulässig. Klinkerfasaden sind nur in naturtem, rotbraunem, braunem, weißem oder anthrazitfarbenem Klinker zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollädenkästen unzulässig.
- Die Verwendung von glasierten oder 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 Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- Fensterlose, ungelagerte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parthenocissus vitacea) Sol. 3xv, I.C. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrüne Gelbblatt (Lonicera henryi) Sol. 3xv, I.C. 80-100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Oberbehälter ist nicht zulässig.
- Einfriedlungen sind nur als Laubhecke aus heimischen Arten, Holz- oder schmiecheseisener Zaun oder Natursteinmauer oder als Kombination der o. g. Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedlungen an der zur Grundstückserschließung dienenden Straßenseite und von dort bis zur Hauptgebäudefußlinie an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) beträgt 1,25 m. Natursteinmauer oder Holz- zäune sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Für die Höhe der Einfriedlungen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Straße und Wege, die der jeweiligen Grundstücksseite zugewandt sind.
- Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, für Carports, Garagen oder Nebengebäude bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist in allen Wohngebieten zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und den Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.
- Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
- Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt oder ein gleichwertiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand kann dabei angereichert werden.
- Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechsellichtend oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- Es wird auf § 64 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Planungsgrundlagen:  
Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 2. Änderung, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, Stand: 31.04.2002 und 27.08.2008 sowie Lageplan Vermessungsbüro Bauer-Swek 30.06.2014; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, eigene Entwürfe.

## Stadt- und Regionalplanung



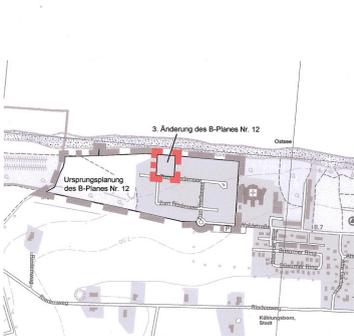
## Präambel

Aufgrund des § 10 I.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 16.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 19.02.2015 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den "Wohnpark Am Rieden", umfassend die beiden Flurstücke 2/103 und 2/104, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im nordwestlichen Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 12, zwischen der Straße „Zum Riedensee“ im Süden und den Grundstücksgrenzen im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde am 04.09.2014 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.09.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 04.09.2014 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2014 bis zum 23.10.2014 während der Dienstzeiten in der Stadtvertreterversammlung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltpflicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Antragssteller während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.09.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung am 04.09.2014 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagegenauen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Überbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtserhebliche Flurstück im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.02.2015 und 16.04.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bestimmung von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.04.2015 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 Entfallen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.04.2015 in Kraft getreten.

## Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden"

umfassend die beiden Flurstücke 2/103 und 2/104, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im nordwestlichen Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 12, zwischen der Straße „Zum Riedensee“ im Süden und den Grundstücksgrenzen im Norden

SATZUNGSBESCHLUSS  
16.04.2015