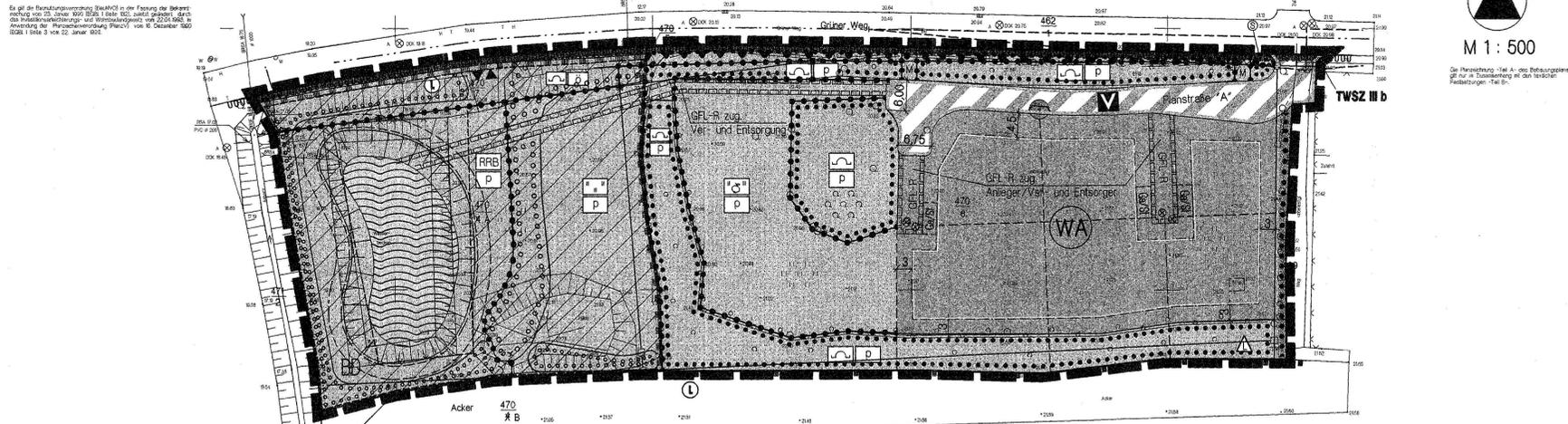


# SATZUNG DER STADT KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DAS GEBIET "HECHTSOLL" und Satzung über örtliche Bauvorschriften

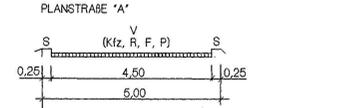
## TEIL A - PLANZEICHNUNG



### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	0,30
O	
E	
Thmax=	3,20m
Fhmax=	8,50m

### EMPFEHLUNG FÜR STRABENPROFIL



### LEGENDE

- V - Verkehrsberuhigter Bereich
- Kfz - Kraftfahrzeuge
- R - Fußgänger
- F - Parken
- S - Sicherheitsstreifen
- R - Radfahrer

## TEIL B - T E X T

### 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT KÜHLUNGSBORN FÜR DAS GEBIET "HECHTSOLL" (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. **GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLATZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist im Plangebiet nicht zulässig.

3. **ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNBAUEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern des WA-Gebietes wird mit **maximal 2 Wohnungen** begrenzt.

4. **HOHENLAGE** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschloßboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschloßbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschloßboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Firstoberfläche der nächstgelegenen Vertikalfassade festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

5. **SICHTFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 10 BauGB)  
Die Sichtflächen sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern in Sichtlage, in Bereich der Sichtfläche, ist auf maximal 80 cm zu begrenzen. Bäume einer Sichtfläche sind bis zu einer Höhe von mindestens 2,50m stiefri zu halten.

6. **FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄußERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)  
1. **DACHWERK**  
Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Wal- oder Krüppeldächer auszubilden und mit rotter oder anthraziter Hartoberdeckung zu decken. Dachneigungen sind zwischen 25° und 40° zulässig. Glänzende und reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig, auszuscheiden sind glasierte Dachziegel, zulässig sind angebotene Dachziegel. Liegende Dachziegel und Dachtauben sind zulässig, wenn sie insgesamt 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachtauben darf nicht mehr als 30% der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachausbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Giebel können mit einer Überständerung bis maximal 50 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 80 cm zulässig. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachüberständerung nicht zwingend.

2. **AUßERWÄNDE**  
Zur Gestaltung der Außenwände ist ziegelisches Mauerwerk zulässig. Geschämmte Kalksandsteinverblendung sowie gelb verputzte Außenwänden sind nur mit heller Farbgebung in den Farben weiß, beige, hellbraun oder creme zulässig. Holz darf für die Herstellung von Außenwänden verwendet werden. Nicht zulässig zur Außenwandgestaltung sind:  
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstein, emailierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)

- Mehrfarbige Baustoffe als dünnfarbige Ziegel bei Verblendenauerwerk.  
Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

3. **ENFRIEDUNGEN**  
Enfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße sind in Form von Hecken oder Hecken mit Laubbäumen bis zu einer Höhe von 0,80 m zur Straße hin zulässig, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche.

4. **ABFALLBEHALTER**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Zur Entleerung sind die Müllbehälter an die im Plan gekennzeichneten Müllbehältersammelplätze zu bringen.

5. **GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN**  
Als Befestigungsarten für die Erschließungsflächen sind mineralische Baustoffe, z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden.  
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wassertragfähigen Materialien und/oder Rasengrasmatten und/oder großformatigen verlegten Steinplatten ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau von Schotter- und Kiesunterbau angeordnet werden. Es sind die für die Befestigung der Flächen folgenden weiteren Festsetzungen zu beachten:

3.1 An den dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden (als Ausnahme für Überschreitungen nachts um mehr als 5 dB(A)).

3.2 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.3 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.4 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.5 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.6 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.7 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.8 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.9 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.10 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.11 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.12 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.13 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.14 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.15 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.16 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.17 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

3.18 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschichten und Fenster) so weit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind, der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäuselten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäuselten müssen den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w,eq} = -35$  dB(A) genügen.

2. **ERHALTUNGSGEBOTE**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.1 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.2 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.3 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.4 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.5 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.6 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.7 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.8 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.9 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.10 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.11 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.12 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.13 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.14 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.15 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.16 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.17 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.18 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.19 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.20 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

2.21 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erfolgreich nachzupflanzen.

entsprechend § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2706), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten. Der Bodenaushub ist vorrangig auf die Baustelle anzusetzen. Überschüssiges sowie sonstige Baustoffe sind einer anderweitigen Direktverwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzuhändigen. Nicht verwertbare Abfälle aus dem Baugeschehen sind entsprechend § 10 KrW-/AbfG gemäß Abfallverträgtlich zu beseitigen. Sie sind zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen anzuhändigen.

6. **VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN BODENVERFÄHRUNGEN UND GERÜCHEN**  
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verläufungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baustoffs nach § 27 Abs. 1 und 2 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

7. **MUNITIONSFUNDE**  
Sollten bei Baustellen kartographisch verortete Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbereichsgebiet stehende Umgebungsgegenstände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsbehörde zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuzuziehen.

8. **HINWEISE FÜR DIE VERLEGUNG VON LEITUNGEN**  
Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Forderungen einzuhalten. Dies gilt insbesondere auf entsprechende Abstandsbedingungen, wie z.B. die Einhaltung von entsprechenden Abständen zu Bäumen. Vorhandene Leitungen dürfen mit Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich südlich des Grünen Weges Gasleitungen der Stadtwerke Rostock AG. Im Bereich des Grünen Weges ist auch mit Leitungen der Telekom AG zu rechnen. e.d.s-Leitungen können im örtlichen Randbereich des Plangebietes auftreten.

9. **STELLPLATZSATZUNG**  
Für die Einordnung von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kühlungsborn einzuhalten.

10. **LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**  
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIb der Grundwasserfassung Kühlungsborn a Bad Dohren. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVWVG) vom 30.11.1992 (GOVBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GOVBl. S. 178) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Sich daraus ergebende Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

11. **STADTTECHNISCHE VERTRAG UND NUTZUNGSVERTRAG**  
Die Stadt überträgt die Realisierung des Vorhabens auf einen Dritten. Der Dritte hat sämtliche Kosten zu realisieren und damit in Verbindung stehende Grundstücke der städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger dar.

12. **LAGEFESTPUNKT**  
Innerhalb des Plangebietes ist ein Lagefestpunkt einzuhalten. Dieser Lagefestpunkt ist dergeplant. Er ist zu erhalten in Umfangsbereich bis zu 25 m haben Lagefestpunkte wichtige unterirdische Festpunkte. Falls der Festpunkt durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig, ca. 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme, ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

13. **FLÄCHE FÜR ERSATZMAßNAHMEN**  
Die Fläche für Ersatzmaßnahmen ist auf Flächen außerhalb des Plangebietes in einer Größe von ca. 0,70 ha zur Verfügung zu stellen. Es wird eine Teilfläche des Flurstücks 470/9 der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn für diese Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Aufwendungen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu realisieren. Belange des Landschaftsschutzgebietes sind gebührend zu berücksichtigen, ersessen.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
(WA)	DE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESCHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) BauGB
(WA)	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) BauGB
	Grundflächenzahl, (GRZ)	Par. 9 (1) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
Thmax= 3,20m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
Fhmax= 8,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB
	Offene Bauweise	Par. 22 und Par. 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSLINIEN	Par. 9 (1) 11 BauGB
	Streifenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 8 BauGB
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	
	Streifenbegrenzung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	Par. 9 (1) 8 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	private Grünfläche	
	Schutzgrün	
	Wiese	
	Streuobstwiese	
	Regenwasserrückhaltebecken	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 18 BauGB
	Wasserfläche	Par. 9 (1) 8 BauGB
	Umzäunung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
	TWSZ IIa	Trinkwasserschutzzone, z.B. IIb
	ANPFLANZUNG VON BRUNNEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Par. 9 (1) 25 BauGB
	Umzäunung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	Par. 9 (1) 25b BauGB
	Umzäunung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Geltungsbereiches	Par. 9 (1) 25c BauGB
	Umzäunung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Geltungsbereiches	Par. 9 (1) 25d BauGB
	Landschaftsschutzgebiet	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umzäunung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplatz, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
	Stellplätze / Garagen	
	Müllbehältersammelplatz	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB
	Umzäunung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (= Schnittflächen)	Par. 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von den Bebauungsplänen Nr. 21 der Stadt Kühlungsborn	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bebauungsplänen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bebauungsgebietes	z.B. Par. 1 (4) BauNVO
	Bodenkenntnis	Par. 9 (6) BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

(L)	Lagefestpunkt	Par. 9 (6) BauGB
(L)	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
(L)	vorhandener Zaun	
(L)	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
(L)	Bemessung in Metern	
(L)	Schichtreile	
(L)	Bezeichnung des WA-Gebietes	

### SATZUNG

DER STADT KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DAS GEBIET "HECHTSOLL" GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 Abs. 3 des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach der Baugesetzänderung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 1999 (GOVBl. S. 182) sowie nach der Landesbaugesetzänderung (LBAUO M-V) vom 08. Mai 1998 (GOVBl. M-V S. 468, ber. in GOVBl. S. 812) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Kühlungsborn von der Stadt Kühlungsborn am 21. August 2001 der Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Hechtsoll", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie über örtliche Bauvorschriften, erlassen.

Planungsstand: 30. August 2001