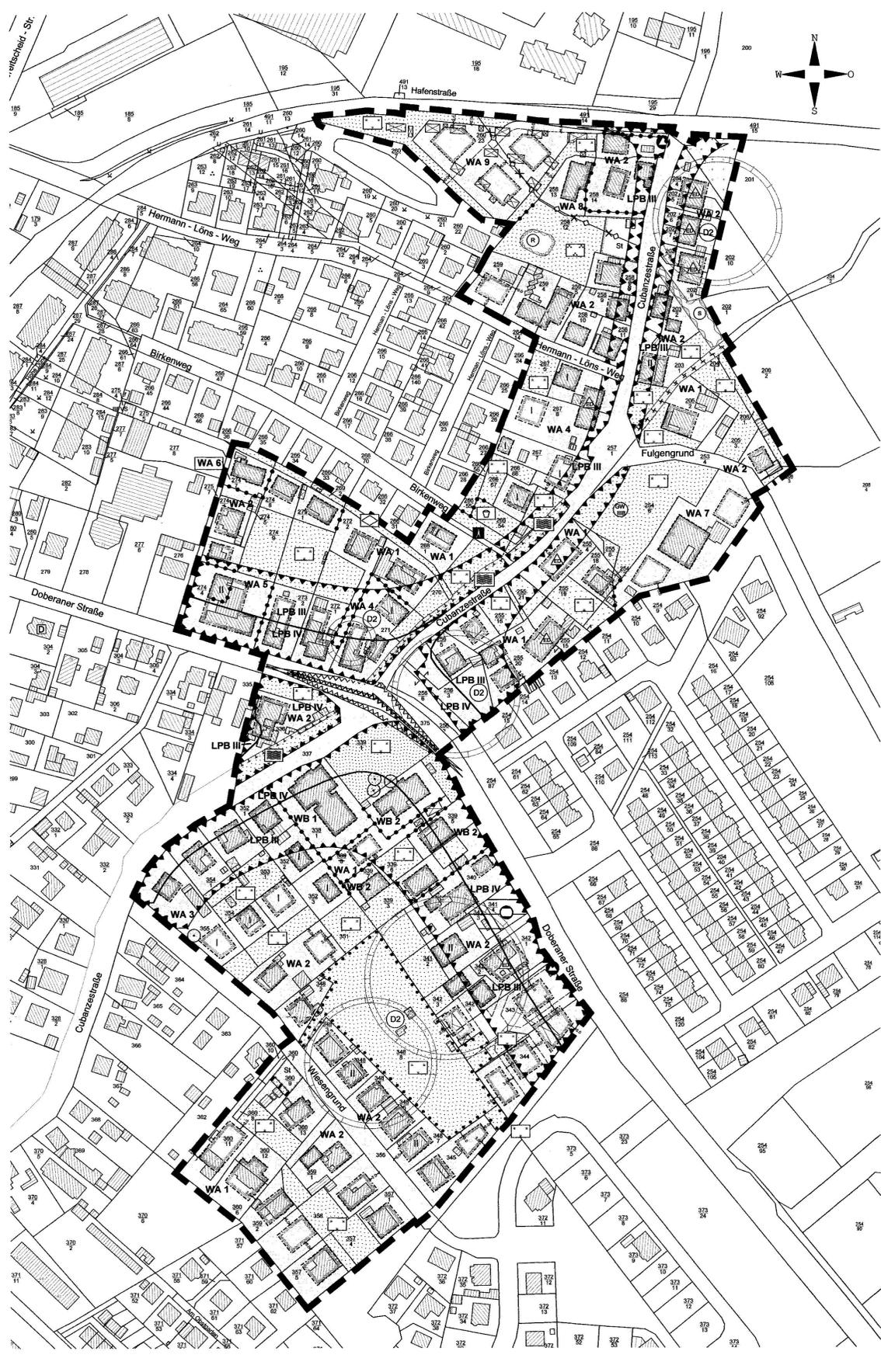


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

## Teil A - Planzeichnung

M 1:1500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (Planz 90) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a BauNVO)

|             |  |
|-------------|--|
| <b>WA 1</b> | Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) |
| <b>WB 1</b> | Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO) |

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

|     |   |
|-----|---|
| GRZ | Grundflächenzahl als Höchstmaß                |
| GR  | zulässige Grundfläche in m² als Höchstmaß     |
| I   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß          |
| FH  | Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt |

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

|    |                                       |
|----|---------------------------------------|
| o  | offene Bauweise                       |
| a  | abweichende Bauweise                  |
| △  | nur Einzelhäuser zulässig             |
| △△ | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| —  | Baulinie                              |
| —  | Baugrenze                             |

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

|   |   |
|---|---|
| — | Straßenbegrenzungslinie                   |
| — | Straßenverkehrsflächen                    |
| — | Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung |

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

|   |   |
|---|---|
| ○ | Flächen für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Gas |
| △ | Stellplatz für Abfallbehälter                         |

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| — | Hauptwasserleitung, unterirdisch |
|---|----------------------------------|

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

|   |                        |
|---|------------------------|
| — | Grünflächen            |
| — | Hausgarten, privat     |
| — | Spielfeld, öffentlich  |
| — | Parkanlage, öffentlich |
| — | Graben, öffentlich     |
| — | Verkehrsrgrün          |

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

|   |   |
|---|---|
| — | Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb                                 |
| — | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Sandfangbecken       |
| — | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken |

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Abs. 6 BauGB)

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| — | Flächen für die Landwirtschaft |
|---|--------------------------------|

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

|   |  |
|---|--|
| — | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| — | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen              |
| — | Erhalt von Bäumen  |

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| — | Bodendenkmalbereich |
|---|---------------------|

Sonstige Planzeichen

|   |  |
|---|--|
| — | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)   |
| — | Stellplätze  |
| — | Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV |
| — | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)   |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)   |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   |

2. Darstellungen ohne Normcharakter

|      |  |
|------|--|
| —    | vorhandene bauliche Anlagen              |
| —    | vorhandene Flurstücksgrenzen             |
| 20/2 | Flurstücknummern                         |
| —    | Bemaßung in m                            |
| —    | künftig fortfallend                      |
| —    | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |

## Hinweise

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 08 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale der Kategorie D2 in den nachrichtlich übernommenen Bereichen vermutet oder bekannt. Diese müssen vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der untern Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreisbauwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaustausbs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

Plangrundlagen:

Flurkarte im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand Sept. 2007; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für Innerer Verwaltung M-V, Schwerin, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen



## Teil B - Text

Es gilt die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch die Bekanntmachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (GGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 6 u. 11 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus ausnahmsweise nicht zulässig. 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.

1.2 In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungswesens nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfte und Bürobüros, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungswesens oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.3 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

2.2 Innerhalb der WA 2 ist das zum Teil zulässige zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.

2.3 In den WA 2 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. Innerhalb des WA 5 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 11,5 m. In den WA 3 und WA 4 sind die Gebäude mit einem Vollgeschoss ein zulässige Firsthöhe von max. 8,5 m. Innerhalb des WA 1 ist auf dem Flurstück 255/15 und 255/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzstraße 49 und Cubanzstraße 49a) bei eingeschossiger Bauweise eine abweichende Firsthöhe von 10,0 m zulässig.

2.4 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufliehen Erschließungsstraße, - bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 In den WA 1 bis WA 4 und den WA 7 bis WA 9 sowie in den WB 2 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 In den WA 1 bis WA 3 und WA 9 ist mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 20 m unzulässig.

3.3 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 600 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebüdfucht.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA 1 bis WA 4 und WA 9 sind bei eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. In den WA 2 bis WA 4 sind Einzelhäuser bei zweigeschossiger Bauweise max. 4 Wohnungen zulässig. Im WA 6 ist je Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig. In den WB 2 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden je Einzelhaus max. vier Wohneinheiten zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstücksentwürfen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronensatzhöhe von über 2,0 m.

8. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Eine Neubebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 342/1 und 342/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Doberaner Straße 4 und 4b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Wohngebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden sind.

Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 259/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Hermann-Löns-Weg 20a) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Hauptgebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden ist.

Eine Neuerschließung und Bebauung des WA 9 darf erst nach der Außerbetriebnahme der vorhandenen, unterirdischen Hauptwasserleitung erfolgen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 202 BauGB)

9.1 Stellplätze und Zufahrten sind unverriegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wasserbundende Decke) herzustellen.

9.2 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und feinelebende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Für Bäume gilt bei Beschneidungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Schutzfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 bis 1,80 sind drei Ersatzbäume und über 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichsmaß von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Stärker in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichsmaß entscheidet die Stadt.

9.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Feuchtleien und Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

9.4 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von öffentlichen Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, ist zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in der Parkgestaltung zu integrieren.

9.5 In einer Breite von 7,0 m ab der Böschungsoberkante des öffentlichen Grabens (Cubanze) ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist im Gewässerschutzstreifen unzulässig.

9.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

9.7 Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszugewegung entsprechend unterworfen werden.

9.8 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmpegelbewusste Gebäude- und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden Schalleinwirkungsmaß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)) | Erforderliches resultierendes Schalleinwirkungsmaß des Außenbauteils (dB(A)) | R <sub>min</sub> , [dB] | Büroräume und Ähnliches |
|------------------|-------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| III              | 61-65                               | 40   | 25                      | 30                      |
| IV               | 66-70                               | 40   | 25                      | 30                      |

Für lärmpegelbewusste Gebäude- und Dachflächen darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pk<sub>1</sub> 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhof um 10 dB(A) gemindert werden.

10.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmende Lüftungsrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit für lärmpegelbewusste Gebäudeeile besteht.

10.3 Außenwohnbereichen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmpegelbewussten Gebäudeeile anzuerkennen.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 85 LBauO M-V)

11.1 Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb des WA 4 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 16° und 25° zulässig. Die Hauptdächer in den sonstigen WA und in den WB sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Zulässige Dachtrafen sind in allen Baugebieten rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

11.2 Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.

Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Bauteile vortauschen, ist unzulässig. In den WA und WB ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrrochenem Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig.

11.3 Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungediebelte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäude zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) Sol. 3xv, i. C. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensien (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wistaria sinensis), Pflehdorn (Aristolochia macrophylla), Immergrünes Geißblatt (Lonicera xylosteum) Sol. 3xv, i. C. 60-100 cm oder Kombination der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begründeten Umkleidekabine oder mit Rankgittern zu versehen.

11.5 Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 0,80 m.

11.6 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Ausgestalteten Grünflächen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grün anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

11.7 Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

11.8 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (GGBl. I S. 2414, einschließlich aller rechts-gültigen Änderungen) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14.12.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost", umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanzstraße zwischen Wiesengrund und Moll. Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Schwabener Weges, Teilflächen der Cubanzstraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferienhausbereich südlich der Moll-Gleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 19.10.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.12.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 10.10.2008 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.08.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 06.10.2008 bis zum 07.11.2008 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.09.2008 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 10.10.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 14.07.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 12.06.09 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

6. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 28.05.2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausfertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

9. 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 14.06.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.06.09 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

10.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmpegelbewusste Gebäude- und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden Schalleinwirkungsmaß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)) | Erforderliches resultierendes Schalleinwirkungsmaß des Außenbauteils (dB |
|------------------|-------------------------------------|--|
|------------------|-------------------------------------|--|