SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 46 "Am Grünen Weg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

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

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO 1 — Sonstiges Sondergebiet, Pflegeheim (§ 11 BauNVO)
- SO 2 — Sonstiges Sondergebiet, Pflegeheim/ Betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GR — Grundfläche als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH — Firsthöhe

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN — zulässige Dachneigung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg und Radweg, öffentlich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- (R) — Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Wiese mit Feldgehölzen, öffentlich
- Ortsrandbepflanzung, öffentlich
- Wiese mit Feldgehölzen, privat
- Ortsrandbepflanzung, privat
- Hausgarten, privat
- Vorgarten, privat
- Lärmschutzwall, privat

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

- Wasserfläche

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze, privat
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 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
- 484/4 — Flurstücksnummern
- 6,00 — Bemaßung
- 15,9 — Höhenpunkte
- Straßenquerschnitt
- M 1 — Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen
- künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahmen

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

- (GWL/IIIB) — Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

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

- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

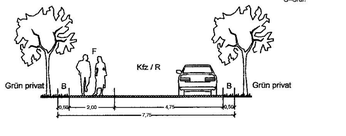
Anbauverbotszone gemäß § 31 StrWG - MV

- Umgrenzung der Flächen, die von künftiger Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

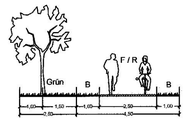
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße



Fuß- und Radweg



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Am Grünen Weg", gelegen in Kühlungsborn-Mitte, umfassend die Flurstücke 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 485/3, 464/4 (teilw.), 491/8 (teilw.) und 483/5 teilw. der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, begrenzt im Süden vom "Grünen Weg", im Norden von den Molli-Gleisen, im Westen von Ackerflächen und vom Gewerbegebiet "Zur Asbeck" sowie im Osten von Ackerflächen, 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 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 und 8 sowie Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4, 11, 16 - 19 und 22 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" ist die Errichtung eines Pflegeheimes einschließlich aller Anlagen, die zum Betrieb dieses Heimes erforderlich sind, zulässig. Die Grundfläche der zulässigen Anlagen darf insgesamt ein Maß von 3.300 m² nicht überschreiten.

1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim/Betreutes Wohnen" sind Pflegeheime, Altenheime, Wohnanlagen für betreutes oder altengerechtes Wohnen sowie alle Anlagen, die zum Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind, zulässig. Die Kombination der Nutzungsarten ist zulässig. Die Grundfläche der zulässigen Anlagen darf insgesamt ein Maß von 1.400 m² nicht überschreiten.

1.3 Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit der laufenden Nr. 1 dient der Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Wohnungen für Auszubildende und Saisonkräfte. Mindestens 70 % der Wohnungen dürfen dabei eine Größe von 50 m² nicht überschreiten. Zulässig sind des Weiteren die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Nutzung als Ferienwohnung oder Ferienhaus ist unzulässig.

1.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit der laufenden Nr. 2 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Nutzung als Ferienhaus ist unzulässig.

1.5 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit der laufenden Nr. 3 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig.

1.6 Die Sockelhöhe darf in den Baugebieten (OK Fertigfußboden) max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.7 Die Firsthöhe wird in den Sondergebieten 1 und 2 auf max. 12,0 m, im WA 1 auf max. 10,0 m und in den WA 2 und WA 3 auf max. 8,0 m festgesetzt.

1.8 Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

1.9 Im WA 1 ist das dritte Vollgeschoss und im WA 2 das zweite Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, der Rücksprung gegenüber dem darunter liegenden Geschoss muss mindestens 1,50 m über die gesamte Gebäudebreite betragen. Die entstehende Dachfläche kann als Dachterrasse ausgebildet werden. Im WA 1 ist der Rücksprung an mindestens drei Gebäudeseiten auszubilden, dabei ist ein Rücksprung zwingend in Richtung Süden, d.h., in Richtung Grüner Weg herzustellen. Im WA 2 ist mindestens ein Rücksprung in Richtung Grüner Weg herzustellen.

1.10 Im WA 2 sind je Einzelhaus max. sechs Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. drei Wohnungen zulässig.

1.11 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 80 m, im SO 2 bis max. 70 m zulässig.

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

2.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig (Ausnahme: festgesetzte Stellplatzflächen nach Pkt. 2.2). Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für private Stellplätze ist die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

2.3 Stellplätze und deren Zufahrten sind in wassergebundener Bauweise oder als gepflasterte Flächen herzustellen.

2.4 Im WA 1 ist für Wohnungen bis 50 m² Größe je zwei Wohneinheiten ein Stellplatz und für Wohnungen über 50 m² Größe je Wohneinheit ein Stellplatz zu errichten.

3. Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs.1 Nr. 14, § 1a BauGB)

3.1 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und zentral dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Von dort erfolgt die Ableitung über den nordwestlich verlaufenden Fuß- und Radweg in die örtliche Vorflut (Graben 11).

3.2 Das geschützte Soll ist zum Ausgleich des Eingriffs in Gewässerflächen zu entschlammen und wieder zu vernässen. Dazu ist ein dauerhafter Wasserzufluss als Abzweig von der Regenwasserleitung nach Pkt. 3.1 mittels Überlauf zu realisieren. Vom Soll aus ist ein Notüberlauf zurück in die Regenwasserleitung vorzusehen.

3.3 Vorhandene Drainageleitungen im Plangebiet sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, Abs. 1a, § 1a und § 202 BauGB)

4.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.2 Innerhalb der Maßnahmeflächen M 1 sind Feldhecken als Ortsrandbepflanzung anzulegen. Feldhecken: zweireihig aus heimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 mit einem Überhälter der Pflanzliste 1 alle 50 m. Sträucher: heimische, standortgerechte Großbäume in der Mindestpflanzqualität: Heister ohne Ballen, 125-150 cm der Pflanzliste 1. Sträucher: zweireihig, heimisch, standortgerecht gemäß Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität: Str, 2xv., Höhe 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Gehölz je 1,5 – 1,5 qm. Sonstiges: Die Heckenanpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Die Anwuchspflege beträgt mindestens 3 Jahre. Sichtdreiecke an den Verkehrsflächen sind von hoher Bepflanzung freizuhalten.

4.3 Innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 ist die Anlage von naturnahen Wiesen mit Feldholzinseln auf ehemaligem Ackerboden als Ausgleichsmaßnahme zu realisieren. Bäume und Sträucher: 10 % der Fläche sind als Feldholzinseln mit einer Mindestgröße von 20 qm herzustellen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 3, Bäume in der Mindestpflanzqualität: Heister o. B. 125 - 150 cm und Sträucher, Str. 2 xv, Höhe 60 – 100 cm der Pflanzliste 2.
Sonstiges: Die ehemalige Ackerfläche ist mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen und nur 1 x im Jahr zu mähen. Termin: September. Die Anwuchspflege beträgt mindestens 3 Jahre. Das vorhandene Soll ist mit 6 St. Kopfweiden (Salix alba) zu bepflanzen, wobei die Südseite des Gewässers von Baumpflanzungen freizuhalten ist.

4.4 Entlang der Planstraße und des Fuß- und Radweges sind auf den privaten und öffentlichen Grundstücken, unter Ausnahme der notwendigen Stellplätze und Zufahrten, heimische, standortgerechte Großbäume zu pflanzen. Auf den privaten Stellflächen ist je 4 Pkw-Stellplätze je ein Großbaum zu pflanzen. Innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzfläche sind mind. 30 Großbäume anzupflanzen. Die Großbaumpflanzung erfolgt gemäß den Arten der Pflanzliste 3 Straßenbäume, Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., m. B., 14-16 cm Stammumfang.
Als Unterpflanzung sind Landschaftsrasen mit Kräutern oder auch Ziergehölze und Stauden mit einer maximalen Wuchshöhe von 1,0 m zulässig.

4.5 Die Zuordnung der Maßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft wird wie folgt festgesetzt: den Sondergebieten SO 1 + 2 wird die Maßnahme M 2 auf privaten Grundstück und die Maßnahme M 1 auf privatem Grundstück zugeordnet, insgesamt mit 5491 zu schaffenden Punktäquivalenten. Die Bepflanzung des Parkplatzes wird mit 12 zu pflanzenden Großbäumen ebenfalls dem Sondergebieten SO 1 + 2 zugeordnet. 18 weitere Großbäume für die Bepflanzung des Parkplatzes werden dem Wohngebiet WA 1 zugeordnet. Die Bepflanzung mit Bäumen im Wohngebiet WA 1 wird dem WA 1 zugeordnet. Die Bepflanzung im Wohngebiet WA 2 wird dem WA 2 zugeordnet. Alle anderen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden mit den noch zu erbringenden Äquivalenzpunkten zugeordnet. Für das Sondergebiet SO 1 + 2 verbleiben 9902,52 Äquivalenzpunkte, für das WA 1, 7918,85 Äquivalenzpunkte und für das WA 2 6336,18 Äquivalenzpunkte. Der Zuordnungsschlüssel ist die ausgewiesene mögliche zu bebauende Fläche des Grundstücks.

4.6 Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/ 4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe entsprechend der Bilanzierung dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es ist eine Fläche von 4.016 m² aus der Nutzung zu nehmen.

4.7 Pflanzliste 1: Heimische Bäume

Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus holandica i. S	Holländische Ulme
Acer campestre i. S	Feld-Ahorn in Sorten
Sorbus i. S.	Mehlbeere in Sorten
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Salix alba	Weiß-Weide

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes niggrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe

Pflanzliste 3: Straßenbäume

Acer platanoides i. S.	Spitzahorn i. S.
Acer pseudoplatanus i. S.	Berg-Ahorn i. S.
Crataegus laevigata i. S. 'Paul's Scarlett'	Rotdorn
Crataegus laevigata ‚Carriereii'	Apfeldorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Pyrus i. S.	Birne i. S.
Prunus i. S.	Kirsche i. S.
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia europaeus	Europäische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

4.8 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Vorgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

4.9 Für den Rückbau des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ist hinsichtlich vorkommender Amphibien eine ökologische Baubetreuung vorzusehen. Die für den Amphibienschutz notwendigen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche „Lärmschutzwall" südlich des WA 2 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,5 m über Straßenniveau zu errichten (Bepflanzung entsprechend 4.2).

5.2 Gebäudeseiten und Dachflächen von lärmzugewandten Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern sind im WA 3 entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit dem Schalldämm-Maß $R_{w'res}$ = 35 dB und im 1. Obergeschoss des WA 2 entsprechend dem Lärmpegelbereich II mit dem Schalldämm-Maß $R_{w'res}$ = 30 dB zu realisieren.

5.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.4 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III (WA 3) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

5.5 Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III (WA 3) sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Entwicklungsschnitte sind auszuführen. Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, während der Abriss- und Baumaßnahmen gemäß

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

1. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Blecheindeckungen, begrünten oder bekiesten Dächern und die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Dächer von Garagen und Carports sind in der gleichen Dachform, -neigung sowie in der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
2. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden bis zu einem Anteil von 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz zulässig. Schwarze, blaue oder grüne Putzfassaden sind nur bis zu max. 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem, braunem, weißem oder anthrazitfarbenem Klinker zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollladenkästen 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 Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
4. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Partenocissus tricuspidata) oder Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sowie von Kleinwindenergieanlagen ist nicht zulässig.
6. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Sie sind zu öffentlichen Verkehrsflächen mit begrünten Sichtschutzanlagen zu versehen.
7. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Als Ausnahme sind heimische Kiefern und Eiben zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune und Hecken beträgt an den zur Erschließung dienenden Straßen und von dort bis zur Hauptgebäudeflucht an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) 1,25 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.
8. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen Carports, Garagen, Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter sowie sonstigen Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).
9. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
10. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
11. Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

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 (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die 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 bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallender Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

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. 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen - hier Landesstraße 12 / Grüner Weg - in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

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 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wieck, Stand: 15.04.2010; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Huffmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Wismarsche 95
23966 Wismar
Tel. 03841 470 940-0
Fax 03841 470 940-9
www.stadtplanung-huffmann.de info@stadtplanung-huffmann.de

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über den Bebauungsplan Nr. 46 wurde am 19.04.2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.09.2010 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 27.09.2010 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 27.09.2010 bis zum 22.10.2010 durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs 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 27.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat am 20.10.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 07.11.2011 bis zum 09.12.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauG