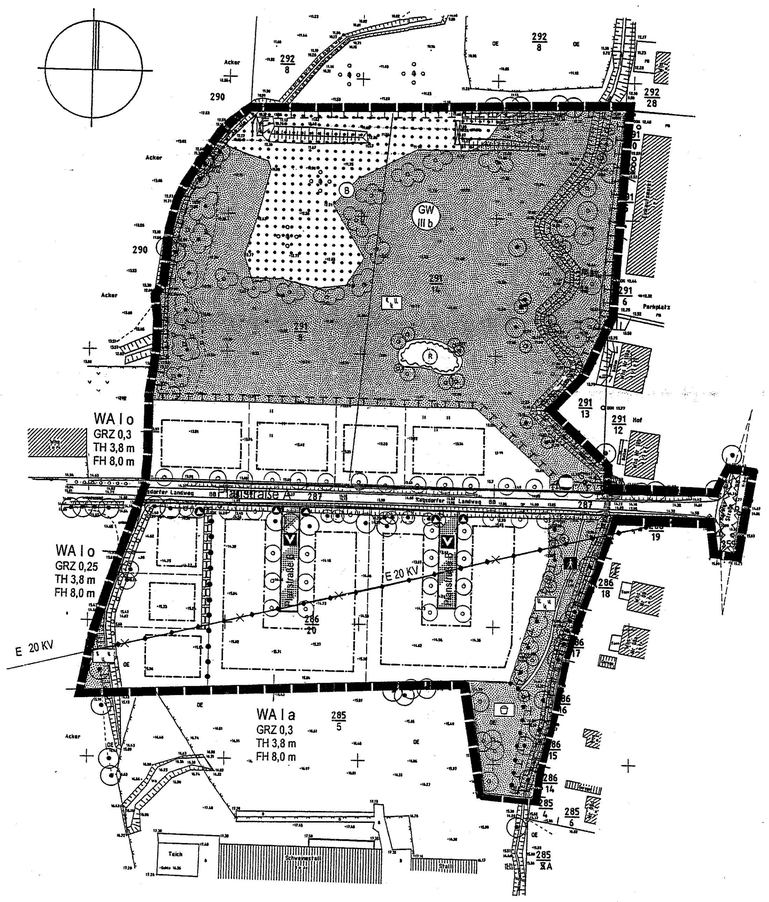
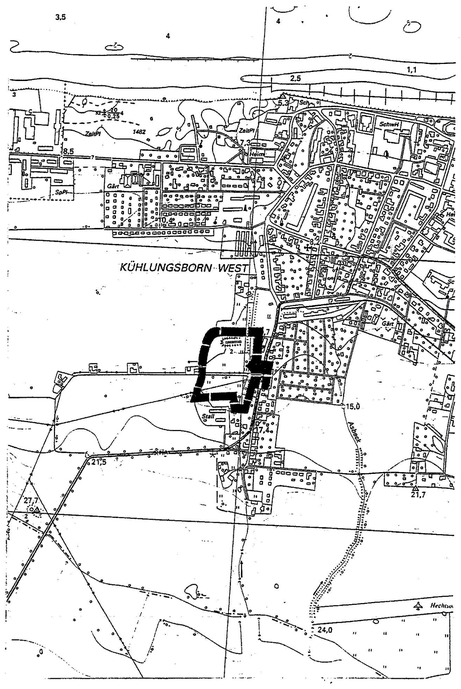
Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

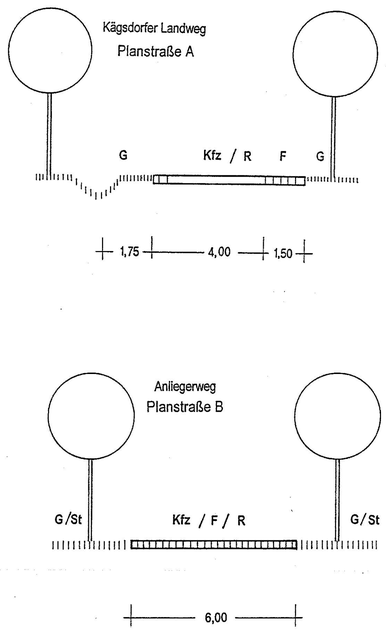
Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Übersichtsplan M 1 : 10000



Straßenquerschnitte



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Anlieger-Wohnweg
- Fußweg

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

- Gas
- Stellflächen für Abfallbehälter

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- G — Gasleitung unterirdisch
- E — Elektrische Freileitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Naturnahe Grünfläche / zu erhaltende Feuchtwiese
- Spielplatz

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- GW IIIb — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Trinkwasserschutzzone IIIb
- R — Regenrückhaltebecken

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- B — Geschütztes Biotop nach § 2 des 1. NatG MV

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 286/20 — Flurstücksnummern
- 15,0 — Höhenangaben in m.ü.NN
- Graben

Hinweis

Im Geltungsbereich sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind während des Mutterbodenabtrags durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreuen. Dazu ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Lübstorf, möglichst 4 Wochen, mindestens aber 2 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 18 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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

(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis höchstens 25 m zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

(1) Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind innerhalb der jeweiligen Grundstücksflächen einzurichten.

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

(1) Die Sichtflächen im Einmündungsbereich der Planstraße A sind freizuhalten. Daher sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken und Sträucher nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig. Hiervon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand mit einer Kronenansatzhöhe über 2,0 m über Oberkante Fahrbahn.

5. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sowie der Fußweg zum Kinderspielplatz sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

(2) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in das anzulegende Regenrückhaltebecken einzuleiten. Dieses ist mit einer Überleitung in den Bruchwald und in den Vorfluter gem. 6 (3) zu versehen.

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

(1) Um einer weiteren Artenverarmung der Feuchtwiesenbrache im nördlichen Teil des Plangebietes entgegenzuwirken, die durch die Nutzungsaufgabe bedingt ist, ist die Fläche einer extensiven Nutzung zuzuführen und einmal jährlich im Spätsommer unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Die zwischen dem Graben, dem Fußweg und dem zum erhaltenden Weidengebüsch südlich des Kägsdorfer Landweges verbleibenden Flächen sind in entsprechender Weise zu pflegen.

(2) Die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verbauten Betonmauern und Fundamentreste des ehemaligen Schießplatzes sind abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

(3) Zur Regulierung des Wasserabflusses und zur angestrebten Wiedervernässung der tiefliegenden Feuchtwiesenbereiche und des Bruchwaldes ist das anzulegende Regenrückhaltebecken so zu konzipieren, daß das eingeleitete Niederschlagswasser zur Anreicherung und langfristigen Anhebung des Grundwassers in den Bruchwald und in die Feuchtwiesenpartien eingeleitet werden kann. Erst nach Überschreiten eines definierten Pegelstandes soll eine Ableitung in den Vorfluter (Graben) erfolgen. Anzustreben ist eine naturnahe Ausgestaltung des Gewässers (unregelmäßige Flächenform, flache Böschungswinkel, partielle Bepflanzung des Uferbereiches). Der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Standort, die Flächengröße und -form ist mit der zu erarbeitenden Ausführungsplanung zu konkretisieren. Die Ausführungsplanung ist in Abstimmung mit den nach Wasserrecht zuständigen Stellen zu erarbeiten, dabei sind die wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten und die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Zum Aufbau einer mehrschichtig aufgebauten Waldmantelzone ist entlang des Waldrandes ein 10 m breiter Strauchmantel entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Lage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die folgenden einheimischen Gehölzarten einzusetzen: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Holzapfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Mandelweide (Salix triandra), Korbweide (Salix viminalis), Purpurweide (Salix purpurea), Holunder (Sambucus nigra), Flieder (Syringa vulgaris), Hundsrose (Rosa canina), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), zweimal verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm. Der Verband ist auf 1,5 m x 1,5 m vorzusehen. Die Arten sind gruppenweise zu mischen.

(2) Entlang dem renaturierten Grabenverlauf nördlich des Kägsdorfer Landweges sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen: im unmittelbaren Böschungsbereich sind ausschließlich auf der Ostseite des Grabens Schwarzerlen (Alnus glutinosa) und Gemeine Esche (Fraxinus exelsior) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 10 Hochstammbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm vorzusehen. Zur Böschungssicherung sind 15 Weiden-Steckhölzer heimischer Weidenarten nach 7 (1) zu stecken. Zwischen Graben und östlicher Geltungsbereichsgrenze sind zusätzlich 8 einheimische Hochstammbäume wie Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur) und Winterlinden (Tilia cordata) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Innerhalb des zum Erhalt festgesetzten Weidengehölzes entlang des Grabens südlich des Kägsdorfer Landweges sind zusätzlich 10 Hochstammbäume (Arten und Qualität siehe 7 (2)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Entlang der Planstraße A (Kägsdorfer Landweg) sind in Fortführung der bestehenden Baumreihe westlich des Plangebietes beidseitig in gleichem Abstand Bergahorn (Acer pseudoplatanus) mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, dreimal verschult, auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Entlang den Planstraßen B ist durch die Anpflanzung von Bäumen in der gemäß Planzeichnung (Teil A) beispielhaft dargestellten Weise ein alleeartiger Charakter herzustellen. Dabei sind auf den privaten Grundstücksflächen kleinkronige Hochstammbäume folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) und Echter Rotdorn (Crataegus laerigata „Paul´s Scarlet") mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm.

(6) Auf der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Sträucher der Arten und Qualität entsprechend 7 (1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Verband ist auf 1 m x 1 m vorzusehen.

(7) Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 150 m² Freifläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum folgender Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur) oder Winterlinde (Tilia cordata) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm. Die Anpflanzungen nach 7 (4) und 7 (5) sind dabei anzurechnen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sowie der Waldbestand sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum, Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen sind zu unterlassen. Bäume sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beim Abgang einzelner Gehölze ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Die zu erhaltende Feuchtwiese ist während der Baumaßnahmen vor Belastungen zu schützen. Bodenaushub und Bauschutt ist nur auf den Baugrundstücken zwischenzulagern.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzten Flächen sind zugunsten der nicht direkt an der Planstraße A liegenden Baugrundstücke zur Sicherung ihrer Erschließung zu belasten. Die Mindestbreite beträgt drei Meter.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

(1) Einfriedungen sind nur als Holzzaun oder als Laubholzhecke bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind zulässig.

(2) Abfallbehälter sind mit begrünten Rankgittern zu umkleiden oder in einer Holzverkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung zu versehen ist.

(3) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Dachneigung von 16° - 45 ° zulässig. Zulässige Dacheindeckungen sind unglasierte Ziegel und Betonpfannen oder Schiefer. Die Dächer der Nebengebäude und -anlagen können auch flacher geneigt und in abweichender Dacheindeckung ausgeführt werden.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb. Die Forderungen hinsichtlich des Trinkwasserschutzes und der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind einzuhalten.

planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Großschmiedestr. 23, D-23966 Wismar, Tel. 03841 - 20 00 46 Fax. 03841-21 18 63

Aufgrund des § 7 Abs. 3 des Maßnahmengesetzbuches zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I. S 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertreterversammlung vom 5.2.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das „Wohnungsbauvorhaben Kägsdorfer Landweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat am 12.06.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.07.1997 bis zum 08.08.1997 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.06.1997 in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Kühlungsborn,den 05.03.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben daher in der Zeit vom 17.11. bis zum 02.12.1997 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.11.1997 in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Ostseebad Kühlungsborn,den 05.03.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 11. März 1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Kühlungsborn, den 11. März 1998 (Siegel) Öffentl. best. Vermess-Ing.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 05.02.1998 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 05.02.1998 gebilligt.

Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.1998 Az.: VII 230b - 512.115-5A.042(9) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Ostseebad Kühlungsborn, den 27.08.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 13.8.98 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.98 und 05.10.98 Az.: VII 230b-512.115 - 51.043.(4) bestätigt.

Ostseebad Kühlungsborn, den 12.11.98 (Siegel) Der Bürgermeister

* Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im „Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan" am 10.11.98 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.11.98 in Kraft getreten.

Ostseebad Kühlungsborn, den 12.11.98 (Siegel) Der Bürgermeister

geändert gemäß Beitrittsbeschluß der Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 13.8.1998

Satzung
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9
* „Wohnungsbauvorhaben Kägsdorfer Landweg"

* ~~für das Wohngebiet „Kägsdorfer Landweg"~~, umfassend die Flurstücke 259 (teilw.), 286/20, 287 (teilw.), 291/8 und 291/14 der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn.