

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Entwicklungssatzung Schloßstraße

Planzeichnung M 1:1000

Teil A

Teil B

Anschluß Teil A

Anschluß Teil B



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

Abschirmgrün, privat

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

Wasserfläche (Cubanze)

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (Trinkwasserschutzzone III a)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (hier: Erhaltung Lindenallee Schloßstraße und Cubanze)

Erhalten von Bäumen

Erhalten von Baumreihen

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

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

Vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Hauptwanderweg

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Begrenzung des Bereichs mit vermuteten oder bekannten Bodendenkmalen, Kategorie 2 (DSchG M-V)

Elektrische Versorgungsleitung, 0,4 KV-Leitung

Hinweise

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung 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 anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1, 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Willigrad, 19069 Löbendorf rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a der Wasserfassung Bastorfer Holm. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil - Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

In Ergänzung zu den örtlichen Bauvorschriften (Pkt. 5.4) sollten aufgrund des historischen Ortsbildes die Fenster der straßenzugewandten Gebäudeseiten durch Längs- und Quersprossen unterteilt werden. Dabei sind Holzfenster (einheimische Holzarten) mit echten Sprossen zu empfehlen.

Der Gebäudebestand kann u.U. vom örtlichen Bestand abweichen. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung nur im Maßstab 1:3840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Plangrundlagen:
Flurkarten (Flur 2 und 3) der Gemarkung Kühlungsborn, M 1:3840, Topographische Karten M 1:10.000, Ausgabe 1991, Landesvermessungsamt M-V.

Stadt- und Regionalplanung
 Pflanzenschutzgebiet
 Martin Hoffmann
 Dipl.-Ing.
 Luis-Friedrich-Str. 1
 18114 Kühlungsborn
 Tel. 0381 65 73 101
 Fax 0381 65 73 99

Text

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1999 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung der Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 11.11.1999 die folgende Entwicklungssatzung Schloßstraße für das Gebiet "Südliche Schloßstraße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, und folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfaßt das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches.
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)**
 - Je neu errichtetem Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschöß begrenzt.
 - Als Grundfläche sind je Hauptgebäude max. 160 m² zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte, vgl. Festsetzung 2.1) zulässig. Reihenhäuser sind unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)**
 - Der die Schloßstraße begleitende Graben ("Cubanze") ist abschnittsweise als ein nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V geschütztes Biotop einzustufen. Er ist einschließlich der Böschungsbereiche und Ufergehölze vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und als offenes Fließgewässer dauerhaft zu erhalten. Verrohrungen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten unzulässig. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
 - Die die Schloßstraße begleitende Allee sowie wege- und grabenbegleitende Baumreihen sind nach § 27 Landesnaturschutzgesetz M-V gesetzlich geschützt. Die Allee und sämtliche, in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumreihen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind während der Baummaßnahmen gem. DIN 19202 zu schützen. Bodenverdichtung, Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelraum und Aufschichtungen sowie sonstige Maßnahmen, die das Fortbestehen gefährden, sind zu unterlassen. Neu zu errichtende Grundstückszufahrten sind so anzuordnen, daß eine Beeinträchtigung vorhandener Bäume ausgeschlossen wird. Beim Abgang einzelner Gehölze ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
 - Innere der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens 50 % der Fläche ausschließlich einheimische Gehölze folgender Arten anzupflanzen: Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Straucher: Kornelrösche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenröhren (Eunymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubeneiche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrösche (Rosa canina), Weidenarten (Salix...), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist die Erschließung zugunsten des Flurstücks 29/4 über die vorhandene Zufahrt zur Schloßstraße zu sichern.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)**
 - Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer und mit einer Dachneigung von 35°-50° zulässig. Flachdächer sind ausschließlich nur bei Carports und untergeordneten Nebenanlagen zulässig. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind unglasierte, rote bis rotbraune Ziegel oder Betonplatten, Schiefer sowie Reet zulässig. Der Dachüberstand darf 0,40 m nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten der straßenzugewandten Seiten der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Schiepgauben oder stehende Gauben (Walm- oder Giebelgauben) zulässig. Trapez-, Spitz-, (Dreiecksgauben sind unzulässig. Fledermausgauben sind nur bei Reet- oder Schieferdächern zulässig. Auf der straßenzugewandten Gebäudeseite sind liegende Dachfenster unzulässig. Mehrere Dachgauben auf einer Dachseite sind gleichzeitig auszubilden und müssen auf einer Höhe liegen. Dachgauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,00 m und zum Ortsgang von mind. 2,50 m einhalten. Die maximal zulässige Breite einzelner Dachaufbauten beträgt 3,00 m.
 - Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind mit oder ohne Fachwerk nur in roten bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade in weiß oder beige zulässig (Ausnahme: Carports). Holzverkleidungen sind nur im Bereich von Dachaufbauten und Giebeln zulässig bis max. 40% der Gebäudefläche. Für Sockel sind außerdem Feldsteine zulässig.
 - Fenster der straßenzugewandten Gebäudeseiten mit einer lichten Breite über 0,80 m sind durch mindestens eine Längs- und eine Quersprosse zu unterteilen. Bei einer Fensterhöhe von 1,55 m ist ein Oberlicht durch eine Quersprosse abzutrennen. Dreiecksfenster in straßenzugewandten Gebäudeseiten sind unzulässig.
 - Hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 31.8.1995.
 - Grundstückseinfriedungen sind nur als Feldsteinmauern oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als Laubholzhecken der folgenden Arten zulässig: Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelrösche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrösche (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hülser oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind nur bis zur Höhe der Hecke zulässig.
 - Wandflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen über 20 m² sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen.
 - Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur hinter mindestens höhengleichen Holzverkleidungen oder begrüntem Rankgittern zulässig.
 - Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Grenze bis zu einer Größe von max. 1,0 m² zulässig. Hinweisschilder auf den privaten Grundstücksflächen sind unzulässig.
 - Sämtliche Hofflächen und Zufahrten zu Gebäuden und Nebenanlagen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Steinpflaster, Pflasterung mit Raseung, Schotterrasen) zulässig. Bituminöse Beläge sind unzulässig.
- Inkrafttreten**
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 8.10.1998. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 19.2.1999 erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.2.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat den Entwurf der Entwicklungssatzung mit der Begründung am 10.6.1999 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf der Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, hat in der Zeit vom 3.8.1999 bis zum 2.9.1999 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.7.1999 in der Ostsee-Zeitung örtlich bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 11.11.1999 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die baugesetzlichen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V wurden von der Stadtvertreterversammlung am 11.11.1999 beschlossen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, ist gemäß § 246 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 18.1.2000 dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt worden. Die mit der Verfügung vom 10.2.2000 AZ: 1061/2010 13051042-Sa 1 erteilte Auflage wurde beachtet.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

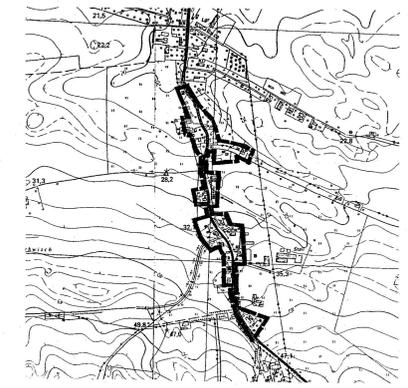
Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stelle, bei der die Satzung 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 18.02.2000 örtlich 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 Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.02.2000 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10000



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

ENTWICKLUNGSSATZUNG SCHLOßSTRASSE

für das Gebiet "Südliche Schloßstraße", etwa 100 m südlich des Kirchengeländes bis zum Ortsausgang, einschließlich dem Doberaner Landweg bis etwa 170 m östlich der Schloßstraße und dem Wichmannsdorfer Landweg bis etwa 80 m westlich der Schloßstraße.