

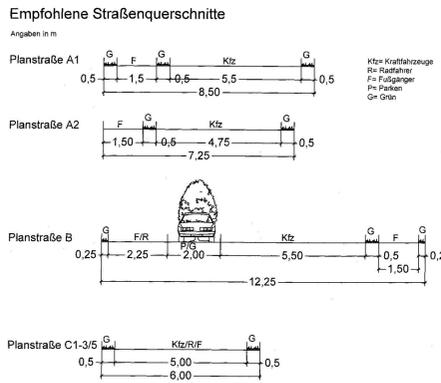
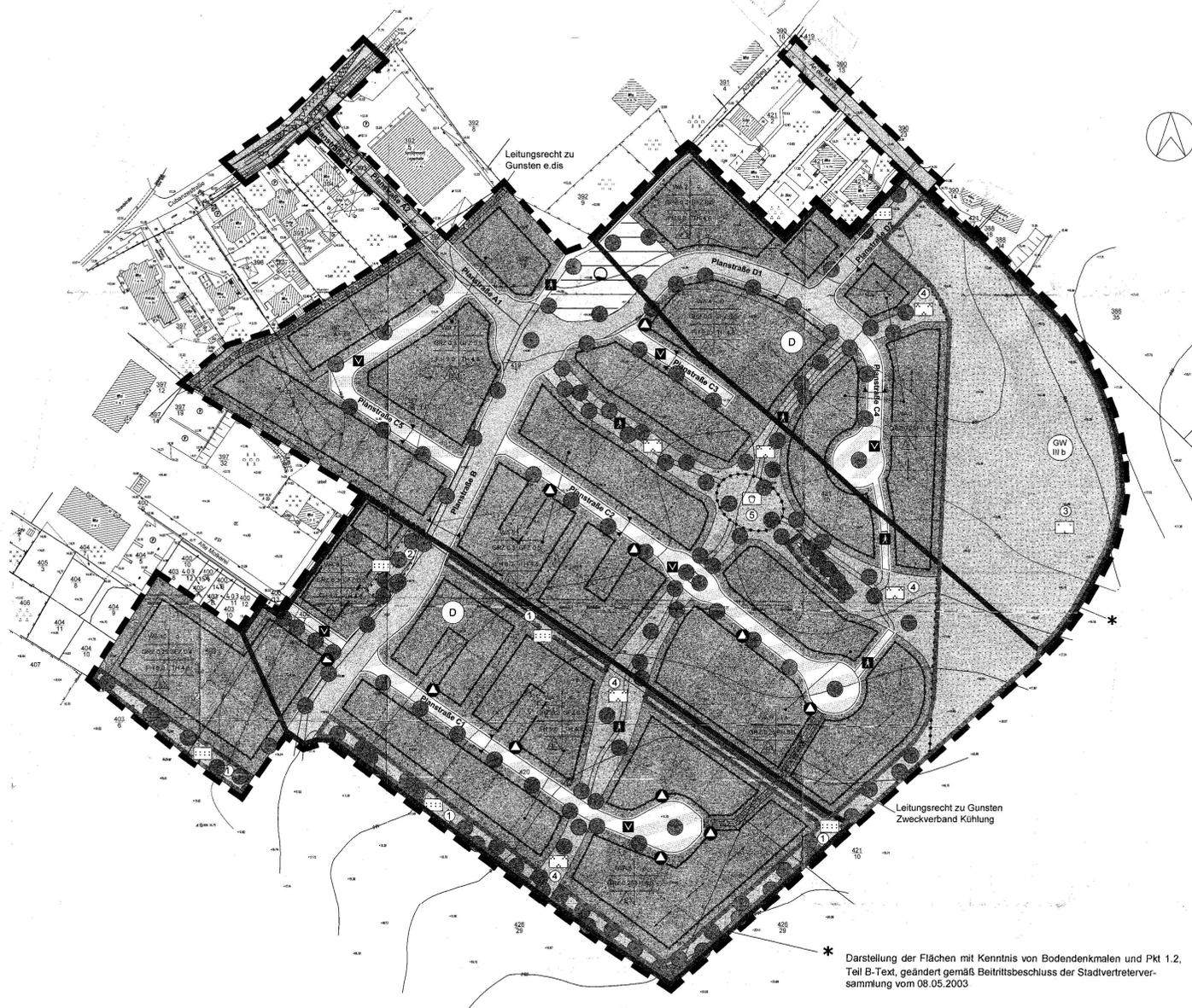
# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Achterstiege"

umfassend das Gebiet südlich der Mühle und östlich der Alten Molkerei in Kühlungsborn - Ost

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Plangrundlagen:  
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Stand Juni 2002, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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 BauNVO)
- MA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit lfd. Nummer
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ zulässige Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
  - TH Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

#### Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- ▽ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfahrichtung

#### Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich/ Mischverkehrsfläche
- Fußweg

#### Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Regenwasserrückhaltebecken
- Stellplatz für Abfallbehälter

#### Hauptwasserleitung

- unterirdisch

#### Grünflächen

- Grünflächen
- Spielplatz, öffentlich
- Parkanlage, öffentlich
- Sukzessionsfläche, öffentlich
- Ortsrandbepflanzung Zäsurgrün, privat

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ② lfd. Nr. der Grün- und Ausgleichsflächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen

#### Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Parzellierung
- Flurstücknummern
- Höhenangabe in m ü. NN
- künstig fortfallend
- Zaun
- Böschung/ Graben
- Straßenquerschnitt

#### 3. Nachrichtliche Übernahmen

- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiete für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb
- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern
- Umgrenzung von Schutzobjekten in Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG MV

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 85 der Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1999 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom ... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Allgemeine Wohngebiet mit der Gebietsbezeichnung "Achterstiege", umfassend das Gebiet südlich der Mühle und östlich der Alten Molkerei in Kühlungsborn-Ost, Flurstücke 337 (teilw.), 339/13 (teilw.), 339/23 (teilw.), 339/25 (teilw.), 339/10 (teilw.), 339/11 (teilw.), 339/7 (teilw.), 400/5, 400/7, 403/5, 403/6 (teilw.), 419/7 (teilw.), 420, 421/10 (teilw.) und 426/29 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

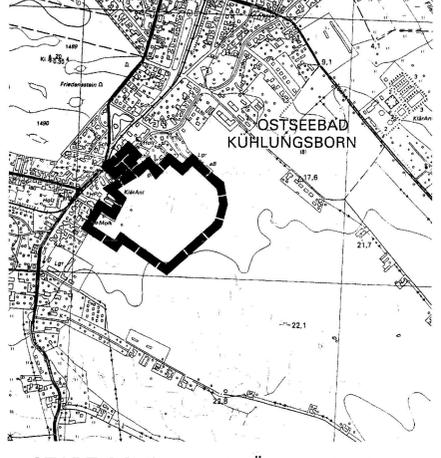
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden nur Dauerwohnungen zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.
  - Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbauflughen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Je Einzelhaus oder Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestände sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenstrecke von über 2,0 m.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 20 BauGB)
  - Grundstückseinfriedungen, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
  - Die im Geltungsbereich vorhandenen Fundamentreste und Müllablagungen sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Innere der mit der lfd. Nr. 4 gekennzeichneten Grünflächen Ortsrandbepflanzung/Zäsurgrün ist eine durchgängig mind. sechsreihige, abschirmende Hecke aus Heistern und Strauchern der Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.7) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In regelmäßigen Abständen sind Baumgehäusen bzw. Einzelbäume anzupflanzen. Dazu ist je angefangene 150 m² Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbau gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind für die Dauer der Entwicklungsperiode wildsicher einzufrieden.
  - In der Ausgleichsfläche mit der lfd. Nr. 5 ist die ackerbauliche Nutzung dauerhaft aufzugeben. Die Fläche ist als Grünlandfläche anzulegen und der natürlichen Sukzession bei einmaliger Mahd/Jahr zu überlassen. Das anfallende Mahdgut ist aufzunehmen und abtransportieren. Ebenfalls ist eine extensive Beweidung zulässig.
  - Die Realisierung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen sowie der Anpflanzungen nach Pkt. 5.1, 5.2, 5.4, 5.5 und 5.6 ist durch den Erschließungsträger abzusichern und im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger festzulegen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innere der mit der lfd. Nr. 4 gekennzeichneten Bereiche sind naturnahe Parkanlagen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesen Flächen ist eine Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen (Rasensaatmischung 7 (Saattiege 25 g pro m²) mit 5 % Einmischung von Kräutern und Leguminosen). Je angefangene 150 m² Grünfläche ist jeweils ein Baum gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.7) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 30 % der Flächen sind außerdem mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind ausschließlich heimische Arten und Qualitäten gemäß Pkt. 5.7 zu verwenden. Innerhalb der Parkanlagen sind unbelastete Spielplätze in der dargestellten Weise in einer Breite von 1,2-1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche Nr. 5 ist ein Spielplatz anzulegen. Auf diesen Flächen ist eine Ansaat von Spielrasen vorzunehmen (Rasensaatmischung 2.3). In den gekennzeichneten Stellen sind Walnuss oder Spitzahorn der Qualität gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Innere der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen auf den privaten Grundstücksfäche ist eine mind. dreireihige Hecke aus Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - An den gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraßen A und B sind Kaiserlinden (lila x intermedia "pallida", Stammumfang 16-18 cm) im Kreis eine Rotahle (quercus rubra, Stammumfang 16-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - An den gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraßen C 1, C 2, C 4, D 1 und D 2 sind je Straßenzug einheitlich Feldahorn (acer campestre "elsik"), Hainbuche (carpinus betulus) und Vogelbeere (sorbus aucuparia) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Übergangsbereichen zur öffentlichen Parkanlage sind im Straßennahbereich gruppenweise Kirschen (prunus avium "piena") anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität gemäß Pflanzliste).
  - An den gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraßen C 3 und C 5 sind je Straßenzug einheitlich Scharlachahorn (crataegus cocinea) und Rostorn (crataegus laevigata "Paul's Scarlet") anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität s. Pflanzliste).
  - Pflanzliste Sträucher und Bäume:  
Sträucher (Baumhöhe max. 3x verpflanzt, 60-100 cm, im Verband 1,5 x 1,5 m)  
Cornus sanguinea Roter Hartnagel  
Corylus avellana Weiße Hasel  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Ligustrum vulgare Gew. Liguster  
Lonicera xylosteum Gew. Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schiele  
Rosa arvensis Feldrose  
Rosa canina Schwarzer Holunder  
Sambucus nigra Schwarze Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Bäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)  
Acer campestre Feldahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
Grewia ligustrum Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Juglans regia Walnuss  
Malus domestica Äpfelarten  
Pyrus communis Birnensorten  
Prunus domestica Pfirsichensorten  
Prunus avium Süßkirschen  
Quercus robur Stieleiche  
Pyrus pyrastris Wildbirne  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winterlinde
- Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Der zur Erhaltung festgesetzte Bereich der vorhandenen Gehölzfläche (lfd. Nr. 2) und zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschritte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAU M-V)
  - Für Dachdeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von begrüntem Dach.
  - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise sind Dächer mit einer Dachneigung von 33° - 48° zulässig. Flachdächer und Putzdächer sind unzulässig.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten ohne festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt für Hauptgebäude mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmgedächern eine zulässige Dachneigung von 35°-50°. Tonnendächer sind auch mit abweichender Dachneigung zulässig. Putzdächer sind mit einer Dachneigung über 15° bis max. 25° zulässig. Flachdächer sind unzulässig.
  - Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 25° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude sowie in der gleichen Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
  - Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
  - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer dicken, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidloge oder mit Rankgittern zu versehen.
  - Einfriedungen sind nur als Laubhecke aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.7), Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung oder Natursteinmauer zulässig.
  - An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis zur künstigen Wuchshöhe der Hecke zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
  - Der Spielplatz ist als mind. 400 m² große Grünfläche vom Erschließungsträger anzulegen und mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten auszustatten. Innerhalb der Fläche ist ein Bereich von mind. 100 m² als Kleinkinderspielfeld (bis 6 J.) mindestens mit einer Schaukel, einem Federstapler, einem Karsseil und einer Rutsche auszuführen. Der Spielbereich für Kinder von 7 - 12 Jahren ist mindestens mit einer Spiel- und Kletterkombi für diese Altersklasse auszustatten. Des Weiteren sind mind. 2 Sitzbänke und 2 Müllimer aufzustellen. Die Anlagen sind der Stadt kostenlos zu übergeben.
  - Es wird auf § 84 der LBAU M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorzätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAU M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 21.3.2002. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.4.2002 durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan erfolgt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom ... mit Schreiben von ...
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am ... frühzeitig beteiligt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB mit Schreiben von ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan bekannt gemacht worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am ... wird als ... dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Kataster 1:3890 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Kühlungsborn, den 05.06.2003  
Wieck, öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgetragenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... gebilligt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 3 ist gemäß § 246 Abs. 1 BauGB i. V. M. § 1 der Anzeigeverordnung (AnzVO) M-V am ... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom ... erklärt, dass er (keine) Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Die geltend gemachte Mängel- und die ... Die geltend gemachten Rechtsverweise wurden durch den Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... des ... die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Bad Döberan vom ... bestätigt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetrigert.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... Der Bürgermeister

### Übersichtsplan M 1:10 000



### STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Achterstiege"

umfassend das Gebiet südlich der Mühle und östlich der Alten Molkerei in Kühlungsborn-Ost