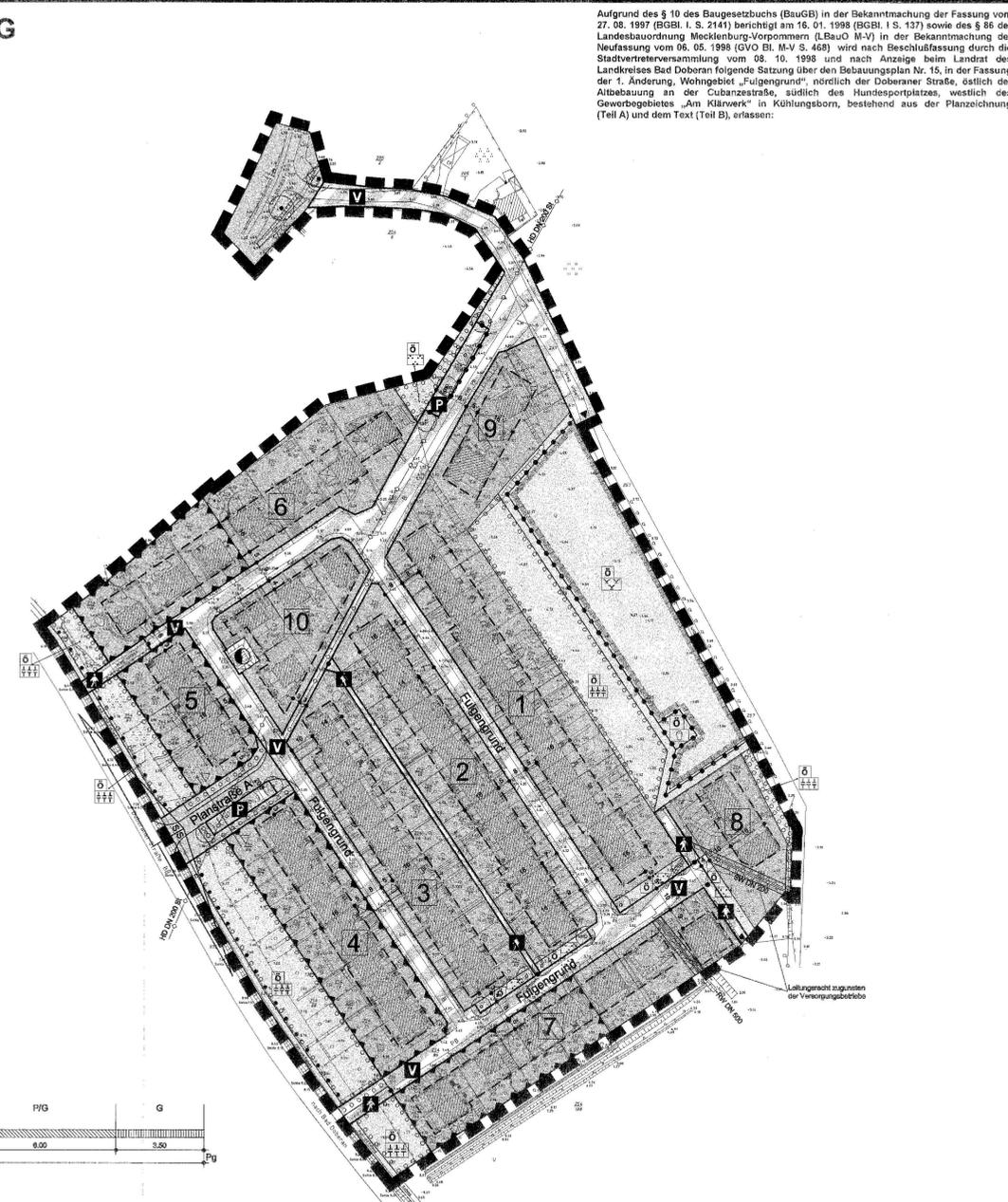
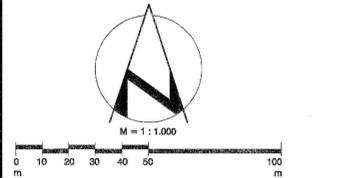


**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15, 1. ÄNDERUNG,
FÜR DAS WOHNGEBIET „FULGENGRUND“**

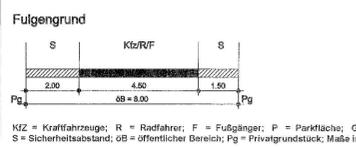
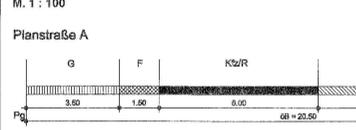
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Füllschema:

Bau- feld	Art der baulichen Nutzung	Grund- flächen- zahl	Anzahl der Voll- geschosse	Bau- weise	Haus- form	Dach- form
1	WA	0,4	II	g	R	SD
2	WA	0,4	II	g	R	SD
3	WA	0,4	II	g	R	SD
4	WA	0,4	II	g	R	SD
5	WA	0,4	II	g	R	SD
6	WA	0,3	I	o	E	SD
7	WA	0,4	I	o	E	SD
8	WA	0,3	I	o	E	SD
9	WA	0,3	I	o	E	SD
10	WA	0,4	I	o	E	SD

**EMPOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE
M. 1 : 100**



KZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche;
S = Sicherheitsband; oB = öffentlicher Bereich; Pg = Privatgrundstück; Maße in m

**NÖRDLICH DER DOBERANER STRASSE, ÖSTLICH DER ALTBEBAUUNG AN DER
CUBANZESTRASSE, SÜDLICH DES HUNDESPORTPLATZES, WESTLICH DES
GEWERBEGBIETES „AM KLÄRWERK“ IN KÜHLUNGSBORN**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie des § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 08.10.1998 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, in der Fassung der 1. Änderung, Wohngebiet „Fulgengrund“, nördlich der Doberaner Straße, östlich der Altbebauung an der Cubanze Straße, südlich des Hundesportplatzes, westlich des Gewerbegebietes „Am Klärwerk“ in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau von 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1-11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990		
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO		
0,4	Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO		
o	Offene Bauweise	
g	Geschlossene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
H	nur Hausgruppen	
SD	Satteldach	
BAUGRENZE		
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
VERKEHRSLÄCHEN		
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
VERKEHRSLÄCHEN		
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
VERKEHRSLÄCHEN		
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
VERKEHRSLÄCHEN		
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die vorhandenen und zulässigen Wohngebäude können als Reihenhäuser oder Einzelhäuser drei Vollgeschosse haben, weil das Kellergeschoss mehr als 1,4 m über die Gebäudeoberfläche hinausragt, ein Erdgeschoss vorhanden ist und das Dachgeschoss über mehr als zwei Drittel der Grundfläche eine lichte Höhe von 2,3 m haben kann.
- Bei Einzel- und Doppelhäusern sind als Höchstmaß der Erdgeschosfußbodenhöhe 0,75 m zulässig.
- In den Wohngebieten ist für die Gebäude mit einem Vollgeschos das Höchstmaß der Traufhöhe mit 4,0 m und der Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt. Für Reihenhäuser ist das Höchstmaß der Traufhöhe 5,0 m und der Firsthöhe 12 m.
- Bezugsmaß für die Erdgeschosfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen oder öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der schrägen Dachhaut und der senkrechten Außenwand.
- Die in den Baufeldern mit Einzelhäusern festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze; Überschreitungen sind durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahren nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

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

Zweckbestimmung:

- Trafo

GRÜNLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Schutzgrün
- extensive Wiese
- Parkanlage
- Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- auf schmalen Flächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe		
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB		
Umgrenzung von Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor Verkehrslärm		
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		
Sichtdreieck		
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
§ 9 Abs. 7 BauGB		
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Verkehrsflächen		
§ 16 Abs. 5 BauNVO		
Finstrichungen		
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-M-V		
II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
unterirdisch (mit Bezeichnung)		
vorhandene Höhe nach HN		
Nummer des Baufeldes		
vorhandene Flurstücksgrenze		
In Aussicht genommene Flurstücksgrenze		
Flurstücksbezeichnung		
Bemaßung in m (z.B. 10,0 m)		
vorhandene hochbauliche Anlage		
Schnittführung		

- Auf den Stellplatz- und Parkplatzzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpfanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,50 x 2,50 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Zu pflanzende Gehölzarten: Bergahorn, Winterlinde
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB
- Ausgleichsflächen sind die Eingriffe auf den Baufeldern 8 und 10 sowie das letzte Grundstück im Nordosten von Baufeld 6 und die drei noch un bebauten Grundstücke im Nordosten von Baufeld 7 sowie die anteiligen Straßenverkehrsflächen. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Bereitstellung und Herrichtung von öffentlichen Schutzgrünstreifen mit Pflanzgebot. Es erfolgt eine Zuordnung der öffentlichen Schutzgrünstreifen mit Pflanzgebot anteilig auf die Baufelder 8 und 10 sowie teilweise wie oben beschrieben auf die Baufelder 6 und 7 und die anteilig hinzugezogenen Verkehrsflächen.
- Ortliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-M-V
- Für Wohngebäude sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 38 - 50 Grad festgesetzt.
- Einfriedigungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedigungen erreichen. Die Einfriedigungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
- Bedaehungen von Gebäuden mit Satteldächern sind aus nichtglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Für die Dachdeckung der Reihenhäuser sind nur Farbtonne von rot bis braun zulässig. Nebenanlagen und Garagen können mit Flachdach ausgeführt werden.
- Für Außenwandflächen sind glatte Putze und Sichtmauerwerk aus normalformatigen Steinen zugelassen. Für Teilflächen bis zu 1/3 der jeweiligen Außenfläche sind Naturbaustoffe zulässig.
- Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung im Wechselbetrieb und Großwerbeanlagen sind unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur im Bereich der Erdgeschosse zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen ergeben.

HINWEISE:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 13) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 14 Tage vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
 - Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
 - abartiger Geruch
 - anormale Färbung
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
 - Ausgasungen
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
 angeordnet, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes gemäß Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet.
 - Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserfassungen Boithagen und Bastorf. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43 880/02 vom April 1989 sowie des DVGW Regierwerkes, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 zu berücksichtigen. Insbesondere ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Kartengrundlage:** Lage- und Höhenplan Kühlungsborn, Blatt 2, M. 1 : 1.000
Vermessungsamt Ostsee- und Küstenvermessung, Ostseeallee 43, 18235 Kühlungsborn
Tel.: 038293 / 842-0, Fax: 038293 / 842-35
Stadtbaumeister Ostseebad Kühlungsborn
- Koordinierung:** Architekt- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsgruppe für Bauleitpläne, Bebauungspläne und Fachverordnungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DABL AK M-V 81415-91-aid
Rosa-Luxemburg-Str. 16, 18055 Rostock, Tel.: 242610, Fax.: 242611
- Planverfasser**
Bauleitplanung:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 03.02.1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.02.1994 bis zum 05.04.1994 erfolgt, die Ersatzbekanntmachung erfolgte in der „Ostseezeitung“ am 22.04.1994.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.08.1996 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 29.08.1996 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18.02.1997, Az.: VIII 231b-512.113-51.042 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 12.06.1997 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.07.1997, Az.: VIII 231b-512.113 51.042/215 bestätigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, sind am 07.10.1997 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung sind 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.10.1997 rechtskräftig in Kraft getreten.
- Geändert durch Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 11.12.1997.
- Der katastermäßige Bestand wird durch die Änderung nicht berührt. Die Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes wurde am 05.04.1994 durch das Kataster- und Vermessungsamt Rostock bescheinigt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 1. Änderung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 03.03.1998 durchgeführt worden.
- Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 30.04.1998 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.06.1998 bis zum 15.07.1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Antrügen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.06.1998 in der Ostseezeitung des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung am 08.10.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.10.1998 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 08.10.1998 gebilligt.
- Die Bebauungsplanung in der Fassung der 1. Änderung ist mit Schreiben vom 10.12.1998 dem Landrat des Landkreises Bad Doberan gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnVd) angezeigt worden.
- Die Bebauungsplanung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Flächennutzungsplan-Entwurf Auszug M. 1 : 5.000 mit gekennzeichnetem Plangebiet



Lage im Territorium, o.M.



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 15
1. Änderung

Wohngebiet „Fulgengrund“
nördlich der Doberaner Straße, östlich der Altbebauung an der Cubanze Straße, südlich des Hundesportplatzes, westlich des Gewerbegebietes „Am Klärwerk“ in Kühlungsborn
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 10.12.1998
Hinz
Bürgermeister