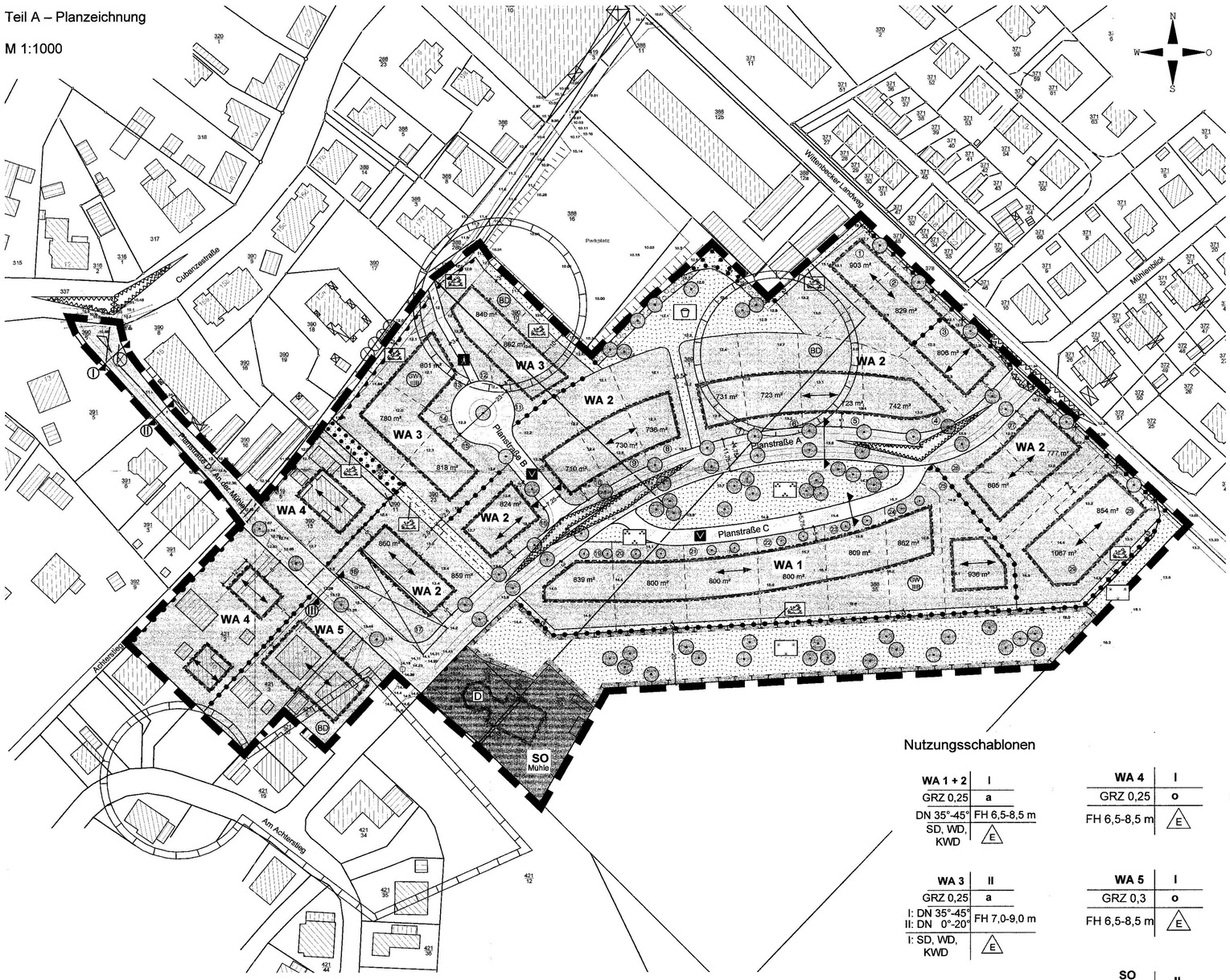
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnpark an der Mühle"

Teil A – Planzeichnung

M 1:1000



Nutzungsschablonen

WA 1 + 2	I
GRZ 0,25	a
DN 35°-45°	FH 6,5-8,5 m
SD, WD, KWD	E

WA 4	I
GRZ 0,25	o
FH 6,5-8,5 m	E

WA 3	II
GRZ 0,25	a
I: DN 35°-45° II: DN 0°-20°	FH 7,0-9,0 m
I: SD, WD, KWD	E

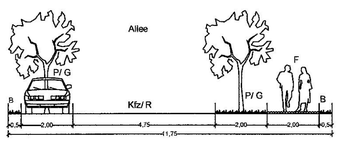
WA 5	I
GRZ 0,3	o
FH 6,5-8,5 m	E

SO Mühle	II
GRZ 0,2	o

Empfohlene Straßenquerschnitte

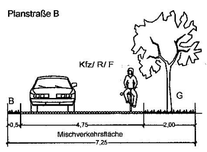
Angaben in m

Planstraße A

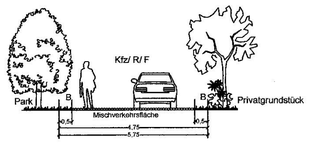


Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett
G=Grün

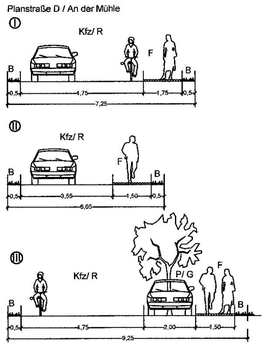
Planstraße B



Planstraße C



Planstraße D / An der Mühle



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 2 – Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO Mühle – Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Mühle (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- SD, WD, KWD – Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- DN – zulässige Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, öffentlich
- Fußweg, öffentlich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Stromleitung oberirdisch, künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich
- Hecken, privat
- Streuobstwiese, privat

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

- GW IIIB – Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone IIIB

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- P – Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen
- Bäume künftig fortfallend
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- BD – Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmale
- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- 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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 389/1 – Flurstücksnummern
- 16.6 – vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Böschung
- 5.0 – Bemaßung
- Straßenquerschnitte

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 Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (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.
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 Vertreters 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung 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.

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 Vermessungsbüro Krätschel, Rostock, Nov. 2009; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Wismarsche Straße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

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** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4, 11, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen WA die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet „Mühle" sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, kulturelle Einrichtungen sowie Dauerwohnungen zulässig.

1.3 Die Firsthöhe muss in den WA 1, 2, 4 und 5 mindestens 6,50 m und darf höchstens 8,5 m betragen. Im WA 3 beträgt die Mindestfirsthöhe 7,0 m und die max. Firsthöhe 9,0 m. Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf in den WA 1-3 max. 0,5 m betragen. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

1.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise als geklinkerte oder Natursteinmauern zulässig und aus Sichtbeton oder anderen Materialien unzulässig. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe ü.HN.

1.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Mühle" darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ bis zu einem Maß von 0,5 ausschließlich für Stellplätze und Zufahrten überschritten werden.

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.2 In den festgesetzten Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 17 m unzulässig.

3. **Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in den WA 1 und WA 4 auf 800 m² und in den WA 2, 3 und 5 auf 700 m² festgesetzt.

4. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

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

5.1 Für die WA 1 – 3 gilt: Garagen und Carports sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Hinsichtlich der Gestaltung gilt Pkt. 8.7. Freistehende Nebengebäude sind unzulässig.

5.2 In allen WA ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Je Einzelhausgrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Asphaltierte oder betonierte Zufahrten sind unzulässig.

5.3 Die Errichtung von Carports oder Garagen ist im SO „Mühle" unzulässig.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA 1 und 2 ist je Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig. In den WA 3, 4 und 5 sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

7.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Innerhalb der Planstraße A ist eine Allee aus mindestens 23 Hochstämmen der Art Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum) oder Ginkgo biloba (Fächerblattbaum), 3xv, Kronenansatzhöhe 3,0 m, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße B sowie innerhalb der Wendeanlage sind 3 Hochstämme der Art Spitzahorn (Acer platanoides), 3xv, StU 16-18 cm, innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „An der Mühle" sind mindestens 4 Hochstämme der Art Linde (Tilia cordata „Rancho"), 3xv, StU 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Innerhalb der Planstraße A sind außer an Einfahrten gegenüberliegende Baumstandorte einzuhalten, um einen Alleencharakter zu erreichen. Der Abstand der Bäume innerhalb der Allee darf ein Maß von 15 m nicht überschreiten. Alle Straßenbäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

7.4 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind als parkartige Grünflächen mit heimischen Arten anzulegen. Der Spielplatz ist durch eine mind. dreireihige Hecken mit Überhältern gegenüber dem Parkplatz und den umgebenden Nutzungen abzuschirmen. Auf 30 % der Flächen sind unregelmäßig gestaltete, naturnahe Gehölzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen außerhalb der Gehölzflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu pflegen. In den Grünflächen sind innerhalb der Parkanlage 14 Stück Hochstämme und innerhalb des Spielplatzes 7 Stück Hochstämme, 3xv, StU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
Die Aufstellung von Sitzgruppen in der Parkanlage und von Sitzgruppen und Spielgeräten innerhalb der Spielplatzfläche ist zulässig.

7.5 Im WA 1 sind innerhalb der Vorgärten der privaten Grundstücksflächen je zwei Zierapfel- Hochstämme (Malus „Red Sentinel"), im WA 2 sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen in den Vorgärten am Wittenbecker Landweg je ein Rotdorn-Hochstamm (Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet"), 3xv, StU mind. 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.6 Innerhalb der auf privaten Grundstücksflächen festgesetzten Grünflächen „Hecke" sind mind. zweireihige Hecken auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

7.7 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum- Hochstamm, 3xv, StU mind. 10-12 cm, oder ein anderer einheimischer Laubbaum, 3xv, StU mind. 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.8 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist mit Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft als ein- bis zweischürige Wiese zu pflegen. Auf der Streuobstwiese sind mindestens 20 Obstbaum- Hochstamme, 3xv, StU mind. 10-12 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.9 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume und Heister		Pflanzenliste 2: Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuchen	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne	Rosa arvensis	Feldrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Rosa glauca	Hechtrose
		Rosa multiflora	Vielblütige Rose
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Qualitäten und Pflege:
Sträucher 2xv mind. 60-100 cm, Pflanzenraster 1,0 x 1,0 m, Heister 3x v. mind.100-125 cm, Bäume Hochstämme 3xv STU mind. 16-18 cm. Die Gehölzflächen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen und für die Dauer dieser Zeit gegen Wildverbiss zu schützen.

7.10 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 von 5.350 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7.11 Die Maßnahmen nach 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.8 und 7.10 sind im Rahmen der Erschließung vom Erschließungsträger durchzuführen und spätestens 18 Monate nach Erschließungsbeginn fertig zu stellen. Die Sicherung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt. Die Maßnahmen nach 7.7 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den jeweiligen Grundstückseigentümern zugeordnet. Der jeweiligen Bauanzeige ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem die Umsetzung und Lage der festgesetzten Maßnahmen nach 7.5, 7.6 und 7.7 hervorgeht.

7.12 Der öffentliche Fußweg ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

8. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte, rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Schiefer zulässig. Außerdem sind Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.

8.2 In den WA 1 - 3 beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 35°-45°. Im WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise 0°-20°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Dächer als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.

8.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Trapezgauben, Dreiecksgauben und Gauben mit Tonnendächern sind unzulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° sind unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Traufläge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Traufläge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, von der Giebelseite mind. 1,5 m betragen.

8.4 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig.

8.5 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

8.6 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.

8.7 Carports und Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind mit gleichen Materialien und Farben auszuführen und in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen.

8.8 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

8.9 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten 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.

8.10 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

8.11 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

8.12 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

8.13 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Osteseebad Kühlungsborn vom 19.05.2011 folgende Satzung den Bebauungsplan Nr. 20 für den "Wohnpark an der Mühle", umfassend die Flächen südlich des Wittenbecker Landweges, östlich des Fußweges Achterstieg und nördlich der Mühle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde am 05.02.2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.03.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 10.09.2010 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13.09.2010 bis zum 15.10.2010 durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 20 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 10.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, 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 17.01.2011 bis zum 18.02.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 23.12.2010 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 17.01.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am 20.07.2011 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Retschow, den 20.07.2011 (Siegel) Öff. best. Vermesser

(7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.05.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 19.05.2011 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 19.05.2011 gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss und 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 26.05.2011 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 ist mit Ablauf des 26.05.2011 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5000

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnpark an der Mühle"

umfassend die Flächen südlich des Wittenbecker Landweges, östlich des Fußweges Achterstieg und nördlich der Mühle

SATZUNGSBESCHLUSS

19.05.2011