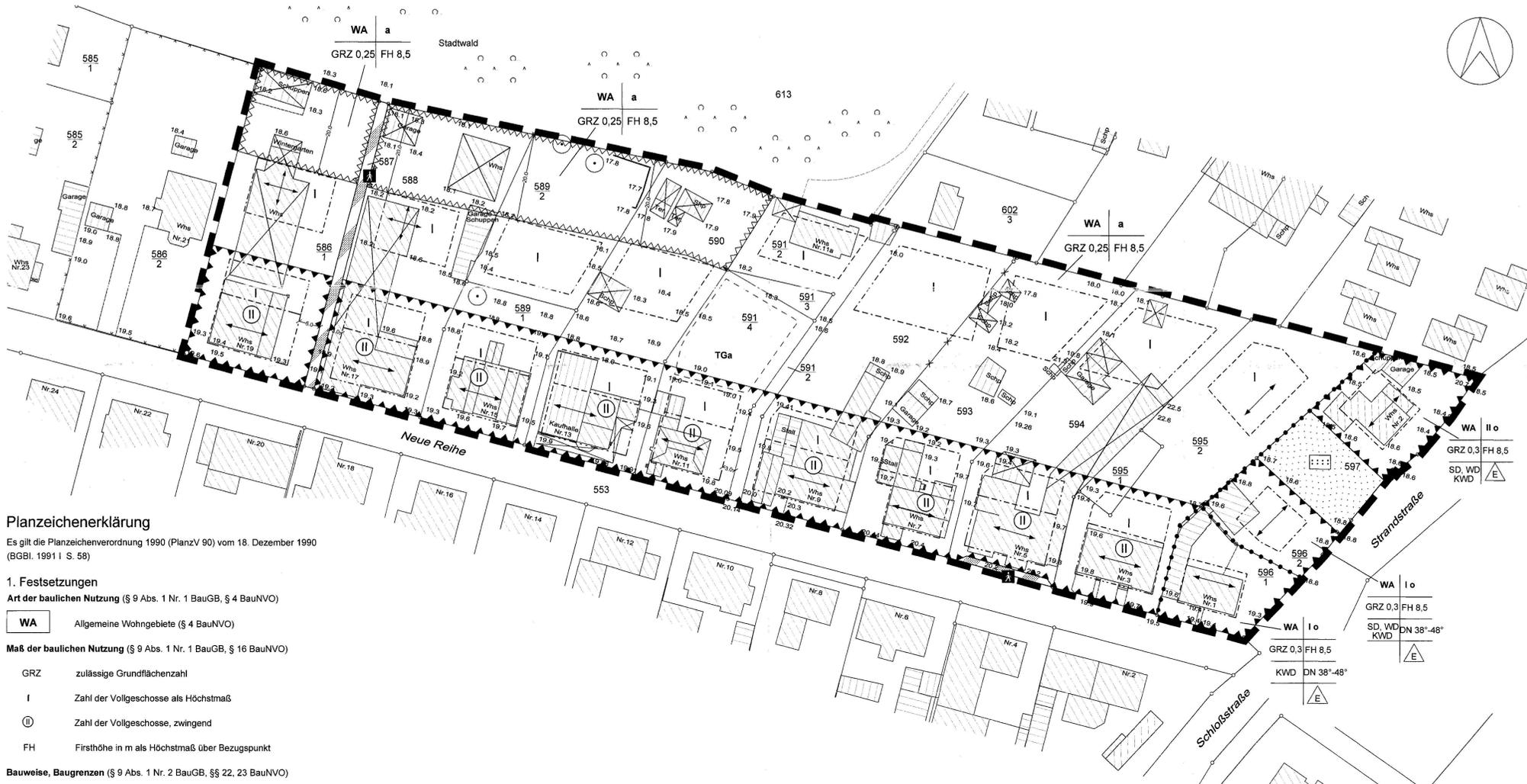


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 28 "Neue Reihe - nördliches Teilstück"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



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)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ zulässige Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
DN zulässige Dachneigung
+ Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfrischrichtung)
--- Baulinie
--- Baugrenze

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

--- Straßenbegrenzungslinie
A Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, Hausgarten privat

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

o Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

TGa Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen, Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bemaßung in m
Höhenangabe in m ü. NN
künftig fortfallend

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 469, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das allgemeine Wohngebiet "Neue Reihe - nördliches Teilstück", 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 BauNVO vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90) 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)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 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.
1.2 Für die Bauflächen mit zwingend festgesetzter zweigeschossiger Bauweise gilt: - es sind nur Einzelhäuser zulässig; - max. 30 % der Dachflächen dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten; - Dächer sind nur mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig.
1.3 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über Geländeoberkante betragen.
1.4 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
1.5 Die Grundflächen von Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 In der abweichenden Bauweise sind im Bereich der eingeschossigen Bebauung in der zweiten Reihe Gebäudelängen über 15 m bei Einzelhäusern und über insgesamt 20 m bei Doppel- und Reihenhäusern unzulässig. Die maximale Gebäudelänge für Gebäude in der ersten Reihe beträgt 20 m.
2.2 Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 und 23 BauNVO)
Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist in dem Bereich zwischen den festgesetzten Baulinien und der Neuen Reihe sowie den zwischen den Baugrenzen und der Strandstraße unzulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA mit zulässiger eingeschossiger Bauweise in der zweiten Reihe sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte und je Reihenhaushaus ist nur eine Wohneinheit zulässig.
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen - ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 202 BauGB)

6.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
6.2 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

6.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume einschließlich der Kronentrüberräume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 19920 zu schützen. Beschädigte oder abgestorbene Gehölze sind anteilig im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

6.4 Die privaten Grundstücks-Freiflächen sind zu mind. 10 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und mit mind. einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum je 300 m² Freifläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Für die Gebäude in der ersten Reihe entlang der Strandstraße bzw. der Neuen Reihe gilt: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung Ruheräume und Terrassen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. In Schlaf- und Kinderzimmern, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besteht, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungen vorzusehen.

7.2 Für die Gebäude in der ersten Reihe entlang der Strandstraße bzw. der Neuen Reihe gilt: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109 entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dBA(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{res} (dB)
III	61 - 65	Aufenthalts- und Wohnräume 35 Bürosräume und ähnliches 30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

8. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Eine Neubebauung der Baufelder in 2. Reihe auf den Flurstücken 590, 598 und 598/1 darf erst erfolgen, wenn die Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der Waldabstandsfläche der jeweiligen Grundstücksfläche, innerhalb der eine Neubebauung erfolgen soll, entfernt und die Flächen entsiegelt worden sind.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

9.1 Die Hauptdächer sind im Bereich der zweigeschossigen Bebauung nur in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 15° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

9.2 Die Fassaden sind in den Baugebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise als glatt verputzte Fassaden zulässig. Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von max. 30% je Wandfläche zulässig. In den Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise sind Fassaden als verputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfassaden sind ausnahmsweise zulässig. Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungelagerte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vorzutauschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.
9.3 Bei eingeschossiger Bauweise sind an den der Neuen Reihe bzw. der Strandstraße zugewandten Dachseiten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
9.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
9.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer Umkleidekabine oder mit Rankgittern zu versehen.
9.6 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Draht- oder Metallzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
9.7 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
9.8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1, Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintriften eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Angelegenheit beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionschutz wird hingewiesen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Feb. 2005, Vermessungsbüro Krätschel, Rostock; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, Schwerin



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 23.9.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.10.04 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 15.4.2005 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 29.4. bis zum 13.5.2005 durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn 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 11.4.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat am 22.9.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, 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 24.10. bis zum 25.11.2005 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 13.10.2005 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 30.9.2005 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 12.02.05 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 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

12.02.05 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 14.02.2005 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

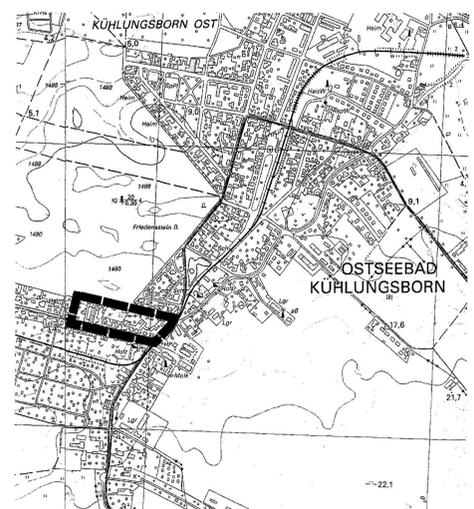
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

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 14.02.2005 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 Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.02.2005 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "NEUE REIHE - NÖRDLICHES TEILSTÜCK"

gelegten in Kühlungsborn-Ost, begrenzt im Norden durch den Stadtwald, im Osten durch die Strandstraße, im Süden durch die Neue Reihe und im Westen durch das Grundstück Neue Reihe Nr. 21