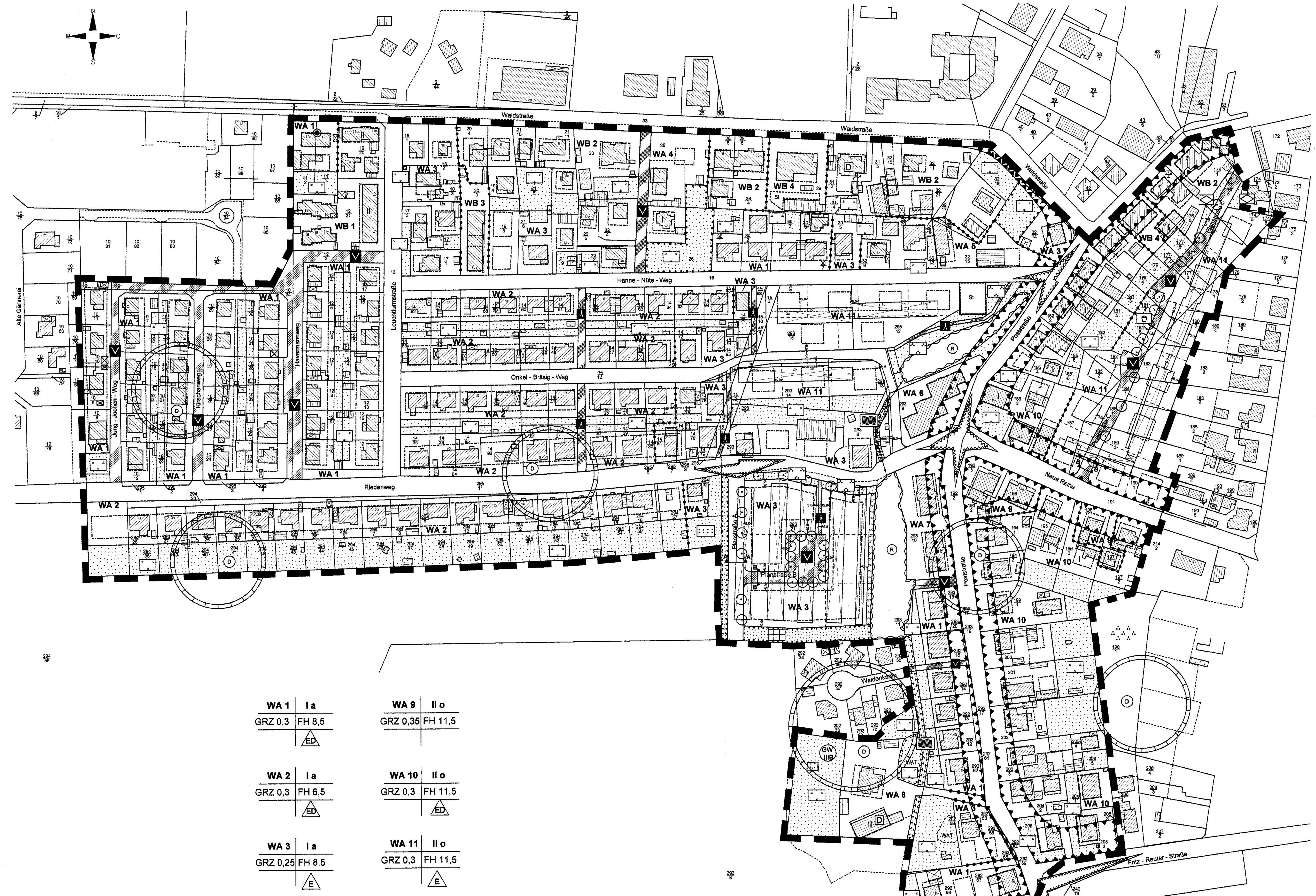
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Teil A - Planzeichnung

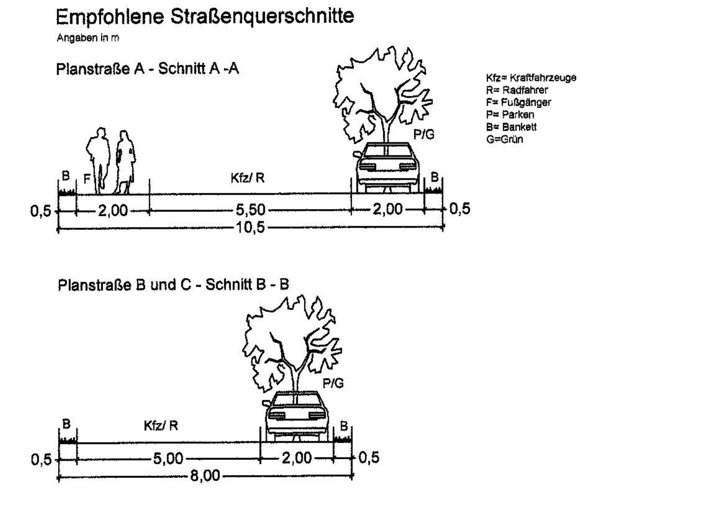
M 1:1500



Gebiet	Vollgeschosse / Bauweise	GRZ	FH	Haustyp
WA 1	I a	GRZ 0,3	FH 8,5	ED
WA 2	I a	GRZ 0,3	FH 6,5	ED
WA 3	I a	GRZ 0,25	FH 8,5	E
WA 4	II o	GRZ 0,25	FH 11,5	E
WA 5	I o	GRZ 0,3	FH 8,5	E
WA 6	III o	GRZ 0,35	FH 12,5	
WA 7	II o	GRZ 0,35	FH 12,5	
WA 8	III o	GRZ 0,25	FH 14,0	
WA 9	II o	GRZ 0,35	FH 11,5	
WA 10	II o	GRZ 0,3	FH 11,5	ED
WA 11	II o	GRZ 0,3	FH 11,5	E
WB 1	I o	GRZ 0,3	FH 12,5	
WB 2	II o	GRZ 0,25	FH 13,5	
WB 3	I o	GRZ 0,35	FH 8,5	
WB 4	III o	GRZ 0,3	FH 14,0	

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m



Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.7.2008; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen

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, 4a BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB 2 — Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 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
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen
- Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Regenwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zäsurgrün, privat
- Hausgarten, privat
- Spielplatz, öffentlich
- Park, öffentlich
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Graben, öffentlich
- Feldhecke, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- R — Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- GW IIIB — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- D2 — Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Kühlung zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (LPB) III (§ 9 Abs, 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 295/11 — Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Parzellierung
- 5,0 — Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Höhenfestpunkt

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Reriker Straße/ Fritz-Reuter-Straße im Süden, 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 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 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 11 u. 16 - 19 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.2 In den WA 4, WA 9 bis WA 11 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen gilt eine zulässige Firsthöhe von max. 11,5 m. Im WA 10 ist für das an der öffentlichen Straße (Neue Reihe 83) liegende Hauptgebäude auf dem Flurstück 186/2, Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 9,5 m zulässig. Im WA 8 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 11,5 m.

1.3 In den Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 4 soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.4 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.5 In den WB 1, WB 2 und WB 4 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m. Im WB 4 ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 11,5 m zulässig.

1.6 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

1.7 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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

2.1 In den WA 1, WA 2 und WA 10 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den WA 3 bis WA 5 und WA 11 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden nur Einzelhäuser zulässig.

2.2 In den WA 1 bis WA 3 mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m unzulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt.

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

4.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

4.2 In den WA 11 sind Tiefgaragen allgemein zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche nicht anzurechnen.

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

In den WA 1 bis WA 5 und im WA 8 sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. In den WA 9 bis WA 11 sind bei Gebäuden mit eingeschossiger Bauweise max. zwei Wohnungen zulässig. In den WA 9 bis WA 11 sind je Einzelhaus bei zweigeschossiger Bauweise max. 4 Wohnungen zulässig. In den WA 1, 2 und 10 ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

6. 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 straßenseitig 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.

7. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Eine Neubebauung der Baufelder auf den Flurstücken 15/4, 15/8, 293/15, 293/12 (Hanne-Nüte-Weg 1a - 1d, 3a - 3c), 15/2, 293/14, 293/13 (Onkel-Bräsig-Weg 2-2d) sowie auf den Flurstücken 190/1, 189/3, 187, 188/1, 184/1, 185/2, 183/1, 182/4, 180/3, 181/6, 181/4, 179/2, 178/1, 177/6, 177/4, 176/2 und 174/4 (August-Bebel-Platz 1- 13), der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn die vorhandene Blockbebauung entfernt worden ist. Eine Neubebauung auf den Flurstücken 293/7 (Backsteingebäude) und 293/21 (Garagenkomplex) der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die vorhandene Bebauung am Riedenweg entfernt worden ist.

Eine Neubebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 193/4 und 193/2 (Neue Reihe 136 und 136a) der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die Hauptgebäude auf dem Grundstück 193/2 und die Nebengebäude auf dem Flurstück 193/4 entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 195 (Neue Reihe 134) der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 196/2 (Neue Reihe 132) der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 201 (Poststraße 46) der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn das Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entfernt worden ist. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 203/3 (Poststraße 50) der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die Haupt- und Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entfernt worden sind.

8. 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)

8.1 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

8.2 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 bis 1,80 sind drei Ersatzbäume und über 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

8.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.4 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Rasenflächen anzulegen sowie die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von öffentlichen Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, ist zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in die Parkgestaltung zu integrieren.

8.5 Innerhalb der Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. zweireihige Hecken aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,0 m mit Überhältern (einheimische Laubbäume) zu erfolgen.

8.6 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" sind maximal dreimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

8.7 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des Graben Nr. 9 "Dorfbach" ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist im Gewässerschutzstreifen unzulässig.

8.8 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs.1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung bis zu einer max. Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen i. S. der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

8.9 Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung verschoben werden.

8.10 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	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.

9.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

9.3 Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

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

10.1 Die Hauptdächer in den WA 1 sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig. in allen anderen Baugebieten sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachhaut sowie mit einer Mindestdachneigung von 20° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, rotbraun, anthrazit und schwarz.

10.2 Die Fassaden in den WA sind nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, sowie von sichtbaren Rolladenkästen ist unzulässig.

10.3 Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Partenocissus tricuspidata) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

10.5 Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 0,8 m.

10.6 Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

10.7 Werbeanlagen sind in den WA und in den WB nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

10.8 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.

Hinweise

Es gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten und für den gesamten Bereich der Poststraße, der Neuen Reihe sowie der Fritz-Reuter-Straße und den Bereich der Waldstraße 1a,1-3 die Erhaltungssatzung 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).

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.

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). 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 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.

Alle Veränderungen an einem Baudenkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Zufahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 12 (Reriker Straße und Fritz-Reuter-Straße) bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaulastträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow).

An der Nordseite des Gebäudes Waldstraße 12, Flurstück 11/1, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Vermessungsmarken sind nach § 7 Vermessungs- und Katastergesetz M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht verändert, entfernt oder überbaut werden. Mögliche Beeinflussungen durch Bauvorhaben sind mind. 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme mit dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.12.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.6.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 23.06.2008 beteiligt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.6.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.6.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, 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 26.05.2008 bis zum 27.06.2008 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 15.05.2008 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 23.06.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.6.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertreterversammlung hat daher am 17.09.2009 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.6.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, 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 05.10.2009 bis zum 06.11.2009 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 24.09.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 01.10.2009 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.6.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 31.07.08 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.

   Wismar, den 31.05.10 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

8. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.4.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.6.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 29.4.10 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 wurde gebilligt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.6.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 04.10.10, Az.: ~~mit Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen erteilt. 11/61/2/010 1305/042335

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 11.10.10 (Siegel) Der Bürgermeister

11. ~~Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.~~

    ~~Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister~~

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35, 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 11.10.10 (Siegel) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 14.10.10 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 ist mit Ablauf des 14.10.10 in Kraft getreten.

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 15.10.10 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Reriker Straße/ Fritz-Reuter-Straße im Süden

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 29.04.2010