

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a, 6 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB** Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
- MI** Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 9 BauNVO)

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

- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR** zulässige Grundflächen in m² als Höchstmaß
- II** 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
- △** nur Einzelhäuser zulässig
- △△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- P** Parkplatz, öffentlich
- Bahnanlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgärten, privat
- Parkanlage, öffentlich
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Graben, öffentlich

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

- Wasserflächen
- 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 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

- DZ** Umgrünung von Flächen mit Kenntnis/Vermutung von Bodendenkmälern - Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- St** Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Lampebereich (LPB) III - V
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 101** Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Höhenfestpunkt

Hinweise

Es gelten die Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der jeweils gültigen Fassung.

Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 60 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 gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale der Kategorie D2 vermutet oder bekannt. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist daher mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodenkennzeichnungsstelle unverändert zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig.

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 (Strandstraße) bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaustrassenbauamtes (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow).

An der südlichen Ecke des ehemaligen Grundstüchtes, Flurstück 1211f, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Am Karpfenteich 4a), befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundnetz des Landes M-V. Vermessungsmarken sind nach § 7 Vermessungs- und Katastergesetz M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht verändert, entfernt oder überbaut werden. Mögliche Beeinträchtigungen durch Bauvorhaben sind mind. 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme mit dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin abzustimmen.

Plangrundlagen:
Flurkarte in Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.07.2008, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, Schwern, Unterlagen des Baumes Kühlungsborn, eigene Erhebungen

- ### Teil B - Text
- Es gilt die Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserschwerungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 6, 11 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch dann zulässig, wenn die bauliche Nutzung nicht zulässig ist. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist. Das in § 1 Abs. 9 BauNVO vorgesehene Nebengebäude einschließlich Nebengebäude, Strandstraße 6, Flurstücke 604/1, 604/2, 605/2 und 606/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, dient gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier: der Errichtung von Wohnungen für Saisonarbeitskräfte und Auszubildende oder für sonstige Mitarbeiterkategorie.
 - In den Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfte und Büroparkplätze, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsgärten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerichtung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgärten unzulässig sind. Innerhalb der Mischgebiete MI 3 und MI 4 sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel sowie Textilien und Bekleidung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgärten unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen in allen Mischgebieten unzulässig ist. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)**
 - Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsbedingungen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
 - Innerhalb der WA 2, WA 3 und WA 6 ist das zum Teil zulässige zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig. Innerhalb der WA 3 und WA 5 ist das zum Teil zulässige dritte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
 - In den WA 2 und WA 3 sowie WA 5 bis WA 9 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m. In den WA 3 gilt für Gebäude mit drei Vollgeschossen eine zulässige Firsthöhe von max. 12,5 m, in den WA 5 gilt für Gebäude mit drei Vollgeschossen eine zulässige Firsthöhe von max. 13,5 m.
 - Innerhalb des WB 1 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. In den MI 1 und MI 2 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. Innerhalb des MI 3 und MI 4 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 12,5 m.
 - Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbauartigen Erhebungstraße, zu- bzw. abtiefend des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudedefinition.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - In den WA 1 bis WA 11 sind nur Einzelhäuser zulässig. Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsbedingungen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
 - In den WA 2, WA 8 und WA 9 ist abweichende Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudeteilen über 10 m bei Doppelhaushälften unzulässig.
 - Innerhalb des MI 3 wird bestimmt, dass in der abtiefenden Bauweise Gebäudeabstände über 50 m zulässig sind.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugruben auf mindestens 500 m² festgesetzt.
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**
 - 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 Hauptgebäudefläche.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Bei der Neuerichtung oder Umgestaltung von Gebäuden gilt in den WA 1 bis WA 11 die Einzelhaushälfte als eine Wohnung. In den WA 2 bis WA 11 sind bei eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnfläche zulässig. In den WA 2, WA 3, WA 4 bis WA 11 sind bei eingeschossiger Bauweise bei zweigeschossiger Bauweise max. 4 Wohnungen zulässig. In den WA 3 und WA 5 sind je Einzelhaus bei dreigeschossiger Bauweise max. 6 Wohnungen zulässig. In den WB 1 bis WB 3 sind bei eingeschossiger Bauweise max. 2 Wohnungen zulässig. In den WB 1 und WB 3 sind in zweigeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. vier Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
 - Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
 - Eine Neubeubauung der Baufelder in der zweiten Reihe auf den Flurstücken 600/7 und 600/8 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Süder Winkel 2a-2b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Hauptgebäude auf den Flurstücken 600/7, 600/8 und 600/9 entfernt worden sind. Eine Neubeubauung des Baufeldes auf dem Flurstück 600/7 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Ullmenstraße 1a und 1b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Nebengebäude entfernt worden sind. Eine Neubeubauung der Baufelder auf den Flurstücken 1271/1 und 1272/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Ullmenstraße 1a und 1b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Nebengebäude entfernt worden sind. Eine Neubeubauung des Baufeldes auf dem Flurstück 1244 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Schulweg 1a) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Hauptgebäude entfernt worden ist.
 - 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)**
 - Stellplätze und Zufahrten sind unverletzt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenplaster oder wasserbündelnde Decke) herzustellen.
 - Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstammige Laubbäume ab 80 cm Gesamthöhe zweier Stämme, gemessen in 1,30 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beschädigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18202 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer 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 von 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 4 x V, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichsfortschritt von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumqualität, mind. 2 x v, mit Ballen 60-100 cm Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichsfortschritt entscheidet die Stadt.
 - Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind 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.
 - Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrgrün" sind 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.
 - In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des öffentlichen Grabens (Cubanze) ist jegliche Bebauung oder Bepflanzung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Verdrängen des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist im Gewässerbereich unzulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich die Neuerichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen i. S. der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstücksnutzung entsprechend unterworfen werden.
 - Auf den privaten Grundstückenflächen ist je 4 Kfz-Stellplätze ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innerhalb der gekennzeichneten Lampebereichs sind lärmgegenwärtige Gebäude und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lampebereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.

Lärmgebebereich	Mindestmaß	Mindestmaß	Mindestmaß
reich	Berlinmaß (dB(A))	Schalldämm-Maß des Außenbauteils (dB(A))	Schalldämm-Maß des Außenbauteils (dB(A))
III	61 - 65	40	35
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Für lärmgegenwärtige Gebäude ist auf die maßgebende Außenbauteilart entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innentönen um 10 dB(A) gemindert werden.
 - In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lampebereiche III bis V sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmgegenwärtigen Gebäudeseite besteht.
 - Außenwände innerhalb der Lampebereiche III bis V sind auf der lärmgegenwärtigen Gebäudeseite anzuzulieren.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAu M-V)**
 - Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb der WA 2, WA 3, WA 6 bis WA 9 und WA 11 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Die Hauptdächer in den sonstigen WA und in den WB sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhöhe zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Innerhalb des MI sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig. In den sonstigen WA und WB sind Mansarddächer auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Zulässige Dachflächen sind in allen Baugruben rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
 - Die Fassaden sind in allen Baugruben als glatt verputzt auszuführen und mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf ungetrübten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungsmittel mit einem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den WA und WB ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig.
 - Für alle Baugruben gilt: fensterlose, ungeplottete Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) Sol. 3xv, i. c. B. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensien (*Hieronyma reticulata*), Blauregen (*Vitis rotifolia*), Pfleifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrün (*Conoclinium helioscopia*) Sol. 3xv, i. c. B. 80-100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Aufstellung obererischer Gas- oder Ölheizkörper ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer lärmreduzierenden, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünenden Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
 - Einfriedungen sind in allen Baugruben nur als Laubhecke aus heimischen Arten, als Holz- oder als schmiedeeisner Zaun zulässig. An der Straßenseite beträgt die max. zulässige Höhe 0,9 m.
 - Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestallten Grünflächen sind bei der Neuerichtung von Carports, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Grün anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechsellichtem oder sich bewegendem Licht und Warenanzeigen sind in allen Baugruben unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtmäßig im Sinne des § 84 LBAu M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

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 rechtsgerichteten Änderungen) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.4.2006 (OVBl. M-V S. 102, einschließlich aller rechtsgerichteten Änderungen) wird durch Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 13.10.2009, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich", gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Ullmenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molkerei" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzstraße/ Ecke Willenbecker Landweg", Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 Wohngebiet "Achterstieg" sowie im Westen durch den Stadtwald, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.12.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.10.2009 (Siegel) Der Bürgermeister
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 22.10.2008 beteiligt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.10.2009 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 18.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.10.2009 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39, 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 27.10.2008 bis zum 28.11.2008 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist in den Hinweisen, dass von einer Umverpflichtung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgereichte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 16.10.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 22.10.2008 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 19.10.2009 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der igerentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Kühlungsborn, den 19.10.2009 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.08.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.10.2009 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.08.2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.10.2009 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgestellt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.10.2009 (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 22.10.09 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 Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.10.09 in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.10.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "Umgebung Karpfenteich"

gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Ullmenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molkerei" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzstraße/ Ecke Willenbecker Landweg", Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 Wohngebiet "Achterstieg" sowie im Westen durch den Stadtwald

Satzungsbeschluss
13.10.2009