SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Nutzungsschablonen

Gebiet	Bauweise	GRZ / GR	Vollgeschosse
WA	a	GRZ 0,4	I - II
WB 1	o	GRZ 0,35	I - II
WB 2	o	GRZ 0,4	I - III
WB 3	o	GRZ 0,45	I - III
WB 4	o	GRZ 0,5	II
SO1 Hotel	o	GRZ 0,45	I - IV
SO2 Hotel	a	GRZ 0,5	I + IV
SO3 Einzelh.	a	GRZ 0,8	I + III
SO4 Ortskern	o	GRZ 0,4	III
SO5 Ortskern	o	GRZ 0,45	I - III
SO6 Ortskern	o	GRZ 0,5	I - III
SO7 Ortskern	a	GRZ 0,4	I - III
SO8 Ortskern	o	GRZ 0,45	I + III
SO9 Information	o	GR 50 m²	I
(Parkhaus)	o	GRZ 0,8	II
(Schule)	a	GRZ 0,45	I - II
(soziale Zwecke)	o	GRZ 0,3	I - II
(Spielanlagen)	a	GRZ 0,7	I

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; 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 und 11 BauNVO)

Zeichen	Erklärung
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
WB 1-4	Besondere Wohngebiete mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
SO 1-2	Sonstiges Sondergebiet für Hotel mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
SO 3	Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
SO 4-8	Sonstiges Sondergebiet für Ortskern mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
SO 9	Sonstiges Sondergebiet für Information (§ 11 BauNVO)

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

Zeichen	Erklärung
GRZ	Grundflächenzahl
GR	Grundfläche
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Zeichen	Erklärung
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Spielanlagen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- P Parkhaus, öffentlich
- P Parkplatz, öffentlich
- Fußweg, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Fernwärme

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage mit lfd. Nummerierung, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Hausgarten, privat
- Zäsurgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB III / LPB IV Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- $\frac{43}{10}$ Flurstücksnummern
- 5.00 Bemaßung in m
- × künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

3. Nachrichtliche Übernahmen

- GW IIIB Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D2 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmale der Kategorie 2
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 22 BauGB
- Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

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 dem nachrichtlich übernommenen Bereich 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 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.

Im Vorhabengebiet sind mehrere Baudenkmale bekannt, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden sind. Alle Veränderungen an einem Denkmal 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.

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 Rostock wird hingewiesen.

Es gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten und die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Planungsbereich A und B), 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).

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Gestaltungssatzung sowie die Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB in den nachrichtlich übernommenen Bereichen, in den zuletzt geänderten Fassungen.

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, 15 – 17 u. 19 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder die Umnutzung vorhandener Gebäude oder Wohnungen zu Ferienhäusern oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.2 In den Besonderen Wohngebieten (WB 1-4) soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Bestand, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude können ausnahmsweise zugelassen werden. 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 die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäusern oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.3 In dem Sonstigen Sondergebieten "Hotel" (SO 1 und SO 2) sind als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich Hotels mit den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig.

1.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" (SO 3) sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Ab dem ersten Obergeschoss sind außerdem Wohnungen zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen sind unzulässig.

1.5 In den Sonstigen Sondergebieten "Ortskern" (SO 4-8) sind zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe bis max. 300 m² Verkaufsfläche;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gewerblich genutzte Ferienwohnungen;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Dienstleistungsbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

In den SO 4 - SO 6 sind zusätzlich Dauerwohnungen zulässig.

1.6 In dem Sonstigen Sondergebiet „Information" (SO 9) sind Einrichtungen, die der Touristeninformation dienen, sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

1.7 Auf den Flurstücken 92/1 und 93/2 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Hermannstraße 33, Ostseeallee 40a) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig.

1.8 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Besonderen Wohngebieten sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

2.2 Innerhalb des Plangebietes ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien für Erker, Balkone und sonstige Vorbauten ausnahmsweise um max. 1,50 m, auf max. 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

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

Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 157/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Wohnhaus (Neue Reihe 77) entfernt worden ist. Eine Neubebauung des straßenseitigen Baufeldes auf dem Flurstück 151, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn das vorhandene straßenseitige Wohnhaus (Friedrich-Borgwardt-Str. 18) entfernt worden ist. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 144, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Wohnhaus (Friedrich-Borgwardt-Str. 24) sowie die dazugehörigen Nebenanlagen entfernt worden sind. Eine Neubebauung der Baufelder in der zweiten Reihe auf den Flurstücken 137/1 und 135/1, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Friedrich-Borgwardt-Straße 17a u. 21), darf erst erfolgen, wenn die in zweiter Reihe jeweils vorhandene Bebauung von Haupt- bzw. Nebengebäuden entfernt worden ist. Eine Neubebauung der Baufelder in zweiter Reihe auf den Flurstücken 108/1, 108/2 und 107/3 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn die in zweiter Reihe als künftig fortfallend gekennzeichneten Haupt- und Nebengebäude (Hermannstraße 5, 7, 7a) jeweils entfernt worden sind.

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.

4.2 Innerhalb der Besonderen Wohngebiete und der Sonstigen Sondergebiete sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht anzurechnen.

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

5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
$R'_{W,es}$ = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III,
$R'_{W,es}$ = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV.

5.2 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.3 In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Gebäudeseite bestehen.

5.4 Für Bauvorhaben im Plangebiet, von denen nicht unwesentliche Geräuschemissionen ausgehen, ist im Baugenehmigungsverfahren mit der konkreten Planung nachzuweisen, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

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

In den WB ist je 250 m² Grundstücksfläche max. eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten mehr zulässig. Der Ausnahmetatbestand gilt nur für Wohnraum von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier: Auszubildende und Saisonkräfte.

7. 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 BauGB, § 202 BauGB)

7.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

7.3 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 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m 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.

7.4 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.

7.5 Die Außenwände des öffentlichen Parkhauses sind vollflächig mit immergrünen Rank- und Klettergehölzen zu begrünen.

7.6 Im Bereich der öffentlichen Parkanlage mit der lfd. Nummer 2 ist eine waldartige Bestockung künftig unzulässig. Die Fläche ist parkartig zu entwickeln und so zu pflegen, dass eine Neuwaldbildung verhindert wird. Die Gehölzstruktur ist stufig an den verbleibenden Waldbestand anzupassen. Die Maßnahme ist mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

7.7 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs.1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

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

8.1 Im nördlichen Bereich des Plangebietes (nördlich Hermannstraße 15 und 16), südlich der Poststraße sowie östlich und westlich der Friedrich-Borgwardt-Straße gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

8.2 Im Bereich der außerhalb der Gestaltungssatzung liegenden Baugebiete sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

8.3 Energiegewinnungsanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind, sind auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

8.4 Die Fassaden sind in allen Baugebieten, die außerhalb des Bereiches der Gestaltungssatzung liegen, nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Gebäudesockel, Fassadenkanten oder einzelne Fassadenflächen können durch Strukturputz abgesetzt werden. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von hellen, gebrochenen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Blau-, Grün- oder Rottönen zulässig.

8.5 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.

8.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

8.7 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

8.8 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten und als schmiedeeiserne Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

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

8.10 Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Warenautomaten sowie Werbefahnen (Beachflags) und Flaggen-

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 06.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße", umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 18.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.09.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 18.01.2011 beteiligt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, 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 17.01.2011 bis zum 18.02.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Satz 1 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 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 18.01.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertreterversammlung hat am 29.03.2012 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, 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 23.04. bis zum 08.05.2012 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 12.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Darüber hinaus wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und das Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 04. und 05.04.2012 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 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.10.2012 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: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 23.10.2012 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

8. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 wurde gebilligt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

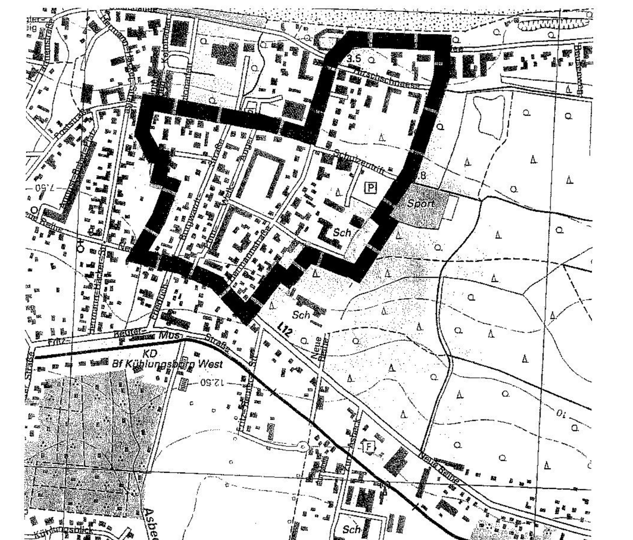
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

11. 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 25.10.12 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 25.10.12 in Kraft getreten.

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 26.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden

Satzungsbeschluss

06.09.2012