Satzung der Gemeinde Kühlungsborn über den Vorhaben- und Erschließungsplan Bereich Weidenkamp

Aufgrund des § 7 des BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung vom 22.April 1993 (BGBl. I, S. 473-479; Art. 2) sowie nach der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 22.April 1993 (BGBl. I, S.479) wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeinde Kühlungsborn vom 14.12.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgend Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 , der Gemeinde Kühlungsborn , Bereich Weidenkamp, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen nach der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB sowie § 3 BauNVO)

WB — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung A, Nr. 1 und 2)

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

GRZ — Grundflächenzahl
GFZ — Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse:
II — als Höchstgrenze
Höhe baulicher Anlagen in m über OK Gehweg
4.00 - Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 der BauNVO)

E+D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
SD — Satteldach

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich . . . Anliegerweg)
P — Öffentliche Parkfläche
Einfahrtsbereich

9. Grünflächen

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25 a BauGB)

Anpflanzen: Bäume (privat)
Sträucher (privat)
Anpflanzen: Baum (öffentlich)
Sträucher (öffentlich)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V + E-Planes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

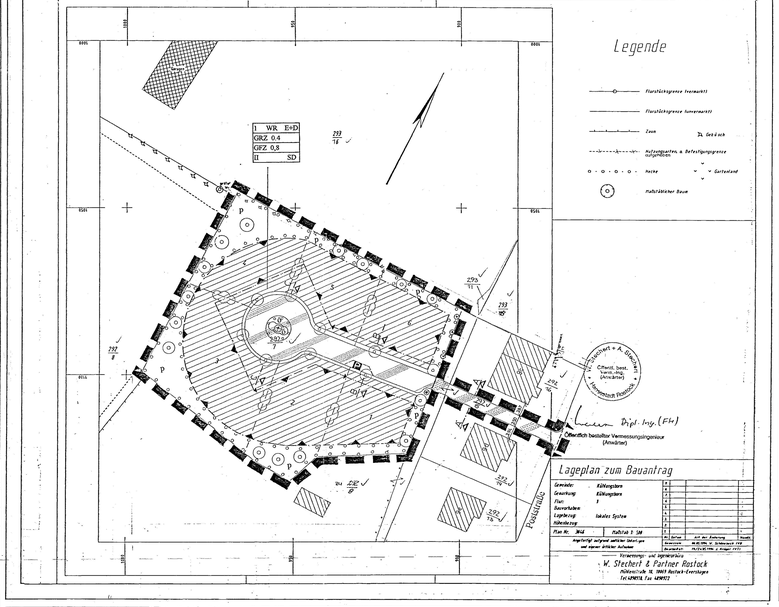
vorhandene Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
neue Flurstücksgrenzen
Frischwasser
Regenwasser
Schmutzwasser
Elektro
Post
Wärme / Heizung / Warmwasser
Erdgasleitung
Hydrant

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

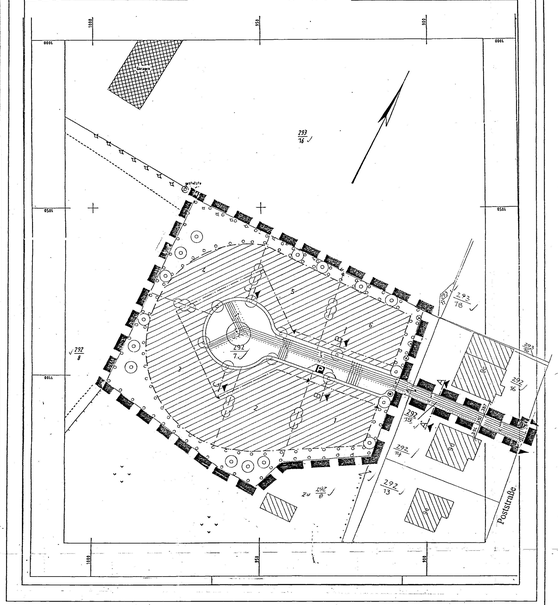
Bezeichnung der Flurkarten
Baublockbezeichnung:

Nummer	Art d.baul. Nutzung	Bauweise
GRZ Grundflächenzahl		
GFZ Geschoßflächenzahl		
Geschosse	Traufhöhe	Dachform

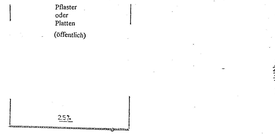
Lageplan



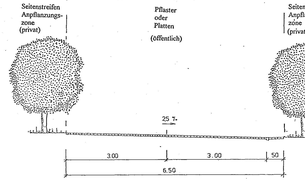
Ver- und Entsorgungsplan



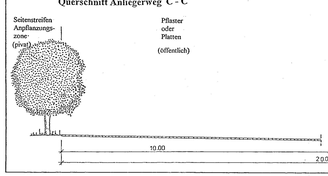
Querschnitt Anliegerweg A-A



Querschnitt Anliegerweg B - B



Querschnitt Anliegerweg C - C



A.) Bebauungsvorschriften

1. Zulässige Dachformen sind:
   1. Satteldächer oder verwandte Formen mit mindestens 30° und höchstens 60 °Neigung (Sattel-, Walm- und Mansardach)
   2. Für untergeordnete (Neben-)Dächer können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn die für das Ortsbild typische Sattel-dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.
2. Unzulässige Dachmaterialien bei Flächen über 15 m2:
   - Edelstahlbleche und Glasdacheine
3. Traufausbildung
   1. Die Traufe ist als deutlicher Fassadenabschluß über mindestens 50 % der Fassaden-länge auszubilden.
4. Dachgauben
   1. Dachgauben dürfen einen Flächenanteil von 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
5. Farbgestaltung:
   1. Mehr als drei Farbtöne an einer Fassade sind unzulässig.
6. Fassadenmaterialien:
   Die Aussenwandflächen sind als Putzfassade oder mit Verblendsteinen auszubilden.
7. Gestaltung der Fassadenflächen:
   Einzuhalten ist die Trennung in Sockel, Hauptfassaden-flächen und Traufe, Sockelhöhe max. 40cm

Teil B - Textteil

Text:
B.) Inhalt des V- und E-Planes

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung sowie**
2. **Bauweise, Überbaubarkeit und Nichtüberbaubarkeit, Stellung von baulichen Anlagen:1.**

Es gelten für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung folgende Grenzen:

Gebiet Nr.	Art der Nutzung	Bauweise	Vollge-geschosse	GRZ	GFZ	Nutzung
1	WR.	E+D	II	0,4	0,8	Wohnen

3. **Flächen für vorschriftsmäßig erforderlichen Nebenanlagen: (Stellplätze, Garagen)**
Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Einzelgrundstücken zu erstellen. Die Stellplatzanlagen sollen sich der Bebauung unterordnen und sind als berankte Carportanlagen oder als Vollgaragen auszuführen, in die die Aufstellflächen für Mülltonnen zu integrieren sind.
Die Zuwegungen zu den Stellplätzen, Garagen bzw. Carportanlagen sind in einer Breite von 2,50 m von jedem Grundstückseigentümer in Eigenfinanzierung zu realisieren. Ein öffentlicher Stellplatz wird auf der 2. Fahrspur auf dem Flurstück 292/7 ausgewiesen. Die Kennzeichnung erfolgt durch farbliche Markierung der Fläche, die auch als Ausweichfläche dient.
4. **Verkehrsflächen**
Die Anliegerstraße (Querschnitt A-A),zwischen Poststraße 9c und 9d,wird in einer Breite von 3,50m,die Anliegerstraße (Querschnitt B-B) wird in einer Breite von 6,50m und der Wendekreis (Querschnitt C-C) mit einem Radius von 10 m (entsprechend EAE85 , Punkt 5.2.1.9. Wendeanlagen, Tab.11) ausgeführt. Alle Verkehrsflächen werden im Mischungsprinzip ausgebildet.

Öffentliche und private Grünflächen

5. Die Anpflanzungen innerhalb des bebauten Bereiches erfolgt mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
Es sind folgende Gehölze vorgesehen:

Weide (Salix)	Pfaffenhütchen (Euonymus)
Feldahorn (Acer campestre)	Bergahorn (Acer platanoides)
Sandbirke (Betula pendula)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Holzapfel (Malus communkus)	Schlehe (Prunus spinosna)
Wildbirne (Pyrus communis)	Stieleiche (Quercus robur)
Hundrose (Rosa canina)	Salweide (Salix caprea)
Winterlinde (Tilia cordata)	Gemeiner Schneeball (Viburnum)
Faulbaum (Rammus)	

Für die Bepflanzung werden folgende Pflanzgrößen festgelegt :
-Straßenbäume 18cm Stammumfang , 3x verpflanzt
-Sträucher 100-150 cm, 2x verpflanzt, imPflanzverbund 1,50x1,50m

Die vorhandenen Gehölze sind zu schützen und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pro Grundstück ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen .Eine langfristige Gehölzerhaltung soll durch umsichtige Grünflächenpflanzung vermieden werden.

6. **Lärmschutz**
Die Poststraße ist ein z.Z. noch unbefestigter Weg und wird als Gemeindestraße angedacht. Eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrslärm entsteht durch die räumlichen Gegebenheiten auch bei einem späteren Straßenausbau, nicht.
Die schallschutztechnische Stellungnahme bestätigt, daß Bedenken hinsichtlich der Planstraße nicht begründet sind. Bei dem vorhandenen nördlich gelegen Garagenkomplex ist tagsüber keine Überschreitung der schallschutztechnischen Orientierungswerte zu erwarten. Die geringe Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte von 2 dB(A) werden durch günstige Grundrißplanung (Schlafräume in der dem Garagenkomplex abgewandten Gebäudeseiten) entsprechend den Schallschutz-anforderungen erfüllt.

Nachrichtliche Übernahme

1. Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GvbI. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.93, S.975 ff.)die zuständige untere Denkmalschutz-behörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, Der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde für Bodendenkmal-pflege des Landkreises Bad Doberan spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein zu können und eventuell auftretende Funde gem. §11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden
(vgl. § 11 Abs. DSchG M-V)

Verfahrensvermerke

RECHTSGRUNDLAGE

Aufgrund des § 7 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Ort, Datum, Siegelabdruck 12.03.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 12.03.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 31.05.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 12.03.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 9.11. bis zum 11.12.1995 nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.10.95 in der „Ostsee-Zeitung" und durch Aushang : in der Zeit vom 31.10. bis zum 01.12.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ort, Datum, Siegelabdruck 12.03.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.05.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 12.03.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der katasteramtliche Bestand am 15.02.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt.Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eindeutig nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abge-leitet werden.
Bad Doberan, 15.02.1996 Im Auftrag
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.95 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 12.03.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 29.1.96 Az: 150.01-04.VEPZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 12.03.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

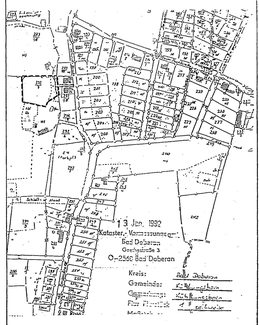
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 14.3.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates Bad Doberan Az: 150.01-04.VEPZ bestätigt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 12.03.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehe aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 24.09.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

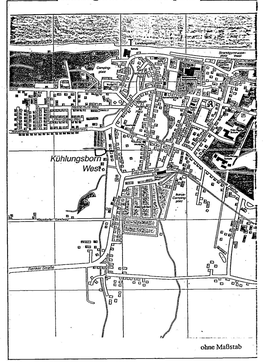
11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft er-halten, sind am 26.09.96 im Amtlichen Mitteilungsblatt Doberan sowie durch Aushang vom 25.09.96 bis 26.10.96 ortsüblich bekanntgemacht worden. Auf die Rechtsfolgen in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.09.96 in Kraft getreten.
Ort, Datum, Siegelabdruck 28.05.96 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Gebietsumschreibung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 292/15 und 292/7
Flur 1 , Gemarkung Kühlungsborn.



Auszug aus dem Stadtplan



Stand : 14. Dezember 1995

Änderung vom 26.09.96

M 1 : 500

Es gilt die BauNVO 1990, in Kraft getreten am 27.1.1990