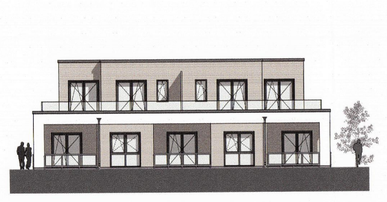
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10
„Wohnquartier Waterkant"

Teil A - Planzeichnung

M 1:500

Ansichten SÜDWEST
M 1:250

Haus 1, 2 und 6



Haus 3 und 4

Haus 5 und 7

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GH	Gebäudehöhe in m über NHN (DHHN 2016)
I + STG	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (STG = Staffelgeschoss)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung

vorhandene Flurstücksgrenzen

40/60 Flurstücksnummern

5,0 Bemaßung in m

Zugang barrierefrei

+ 20,00 OK Gelände geplant -0,10 m = +20,00 m ü. DHHN

Pf1 Pflanzfläche mit lfd. Nummerierung

Baum, künftig fortfallend

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist des 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Die Flächen im Geltungsbereich werden durch den Landkreis Rostock als Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer 72-060-001 und der Bezeichnung „LPG-Technikstützpunkt mit Tankstellen Kühlungsborn" geführt. Bodenbelastungen sind aufgrund einer orientierenden Untersuchung vorhanden. Ein mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmtes Sanierungskonzept wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Grünordnerische Belange:

Eine Schädigung oder Beeinträchtigung der nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützten Bäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ist unzulässig. Generell sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Nach dem § 19 NatSchAG M-V und nach dem Alleenerlass für Mecklenburg-Vorpommern (AlErl M-V) sind Alleen gesetzlich geschützt. In der Folge von Beeinträchtigungen oder Fällungen von Allee-Bäumen sind diese zu ersetzen und nach dem Alleenerlass M-V durch Ersatzleistungen auszugleichen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Ein Abriss der Gebäude sollte im Zeitraum 01. Februar bis 30. November außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse erfolgen. Hier ist eine getrennte Baufeldfreimachung zu den Gehölzen zu beachten. Wenn Gehölz und Gebäudebestand zusammen entfernt werden sollen, sind hier die Monate 01. Oktober bis 30. November zu nennen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Präambel

Aufgrund des § 10 I.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 04.07.24 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnquartier Waterkant", gelegen nördlich des Pfarrweges und östlich der Schlossstraße, umfassend das Grundstück Schlossstraße 21b mit den Flurstücken 414/15, 413/4, 413/3 und 403/60 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im gesamten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Wohngebäude (Häuser 1 - 7) mit insgesamt 98 Wietwohnungen zulässig.
1.2 Ferien- und Zweitwohnungen sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Als Gebäudehöhe (GH) wird der höchste ab der Bezugshöhe NHN (DHHN 2016) gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert (Gebäudeoberkante, z.B. Oberkante Attika).
2.2 Durch technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Solarmodule) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.
2.3 Die Grundflächen der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) dürfen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschreiten. Durch Nebenanlagen und Stellplätze darf die GRZ bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden.

3. **Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)
Stellplätze sind ausschließlich in der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Festgesetzt werden insgesamt 111 Stellplätze.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Die Dächer im Vorhabengebiet sind zu mindestens 64% der Hauptdachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm aufweisen. Die Bepflanzung ist durch eine extensive Begrünung mit Sedum-Gras-Kräutermischung herzustellen.
4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, einschließlich Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen beispielsweise durch einen Schutzzaun im Abstand von mind. 2,5 m oder durch das Anbringen von gepolsterten Bohlenummantelungen um den Baum herum, um Stamm und Rinde zu schützen. Auch betrifft das die in den Geltungsbereich hineinragenden Kronentrauf- und Wurzelbereiche von Bäumen außerhalb des Plangebietes. Beschädigte oder abgegangene Gehölze durch die Baumaßnahmen sind an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. In der Folge von notwendigen Rodungen von Einzelbäumen sind Ersatzbäume nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V zu pflanzen. Sollte ein baulicher Eingriff im Wurzelbereich vorgesehen werden, ist eine Biologische Baubegleitung zu beauftragen. Bei Erfordernis sind weitere Schutzmaßnahmen, z.B. Wurzelvorhang mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu realisieren. Insbesondere ist die Linden-Baumreihe entlang der Straße „Pfarrweg" zu erhalten und besonders zu schützen. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
4.3 Die privaten Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sowie Fußwege in Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind als Schotterrasen herzustellen.
4.4 Ersatzpflanzungen, die durch Rodungen innerhalb des Plangebietes notwendig werden, sind nach dem Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern, durchzuführen. Es sind standortheimische Bäume der Pflanzenliste 1 sowie Obstbäume einer regionaltypischen Sorte als Hochstamm (Mindestqualität 3xv. mit Drahtballen, unverzinkt, StU 16-18 cm; Obstbäume StU 12-14 cm;) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 12 m² und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m zu gewährleisten sind. Die Bäume sind mit einem Dreibock die ersten 5 Jahre zu sichern. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig und artgleich zu ersetzen. Der Abstand unterirdischer und zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen. Bei der Umsetzung aller Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte zur Anpflanzung der Einzelbäume können im Rahmen der Erschließungsplanung angepasst werden.
4.5 Innerhalb der Pflanzfläche Pf1 (Einfriedungshecke) ist eine einreihige Siedlungshecke mit einheimischen Strauch-Arten der Pflanzenliste 3 in den Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
4.6 Innerhalb der Pflanzfläche Pf2 (4-Jahreszeitenhecke) ist eine zweireihige Siedlungshecke mit einheimischen Strauch-Arten der Pflanzenliste 3 in den Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind als Überhälter zu integrieren. Im Plangebiet durchzuführende Ersatzpflanzungen sind teilweise in den dafür dargestellten Standorten innerhalb der Hecke als Überhälter anzupflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte zur Anpflanzung der Einzelbäume können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
4.7 Innerhalb der Pflanzfläche Pf5 (Sichtschutzhecke) ist eine einreihige Siedlungshecke mit der Art Buche (Hainbuche: *Carpinus betulus* oder Rotbuche: *Fagus sylvatica* oder Blutbuche: *Fagus sylvatica f. purpurea 'Atropunicea'*) der Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
4.8 Auf den Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind auf den übrigen Vegetationsflächen, die keine Festsetzungen durch eine Pflanzfläche erhalten, Anpflanzungen von Einzelsträuchern oder Straucharten als Einhaltung grün aus einheimischen Strauch-Arten der Pflanzenliste 4 in den Pflanzqualitäten 2 xv. Str., 3-triebig, 80-100 cm anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
4.9 Innerhalb der Pflanzfläche Pf4 (Quartierswiese) sind einheimische Strauch-Arten der Pflanzenliste 5 der Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebig, 80-100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4.10 Innerhalb der Pflanzfläche Pf3 (Spielplatz) sind Spielgerätekombinationen für Kinder der Altersgruppen der 3- bis 6-Jährigen mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche herzustellen. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Die Vegetationsflächen sind als Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) anzulegen und mit Sträuchern zu gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden. Folgende einheimische Sträucher sind in den Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebig, 80-100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia), Haselnuss (Corylus avellana), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Berberitze (Berberis vulgaris), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) oder Obststräucher wie Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Johannisbeeren (Ribes rubrum z.B. Sorte „Rotet" oder Ribes sativa z.B. Sorte „Blanka" oder Ribes nigrum z.B. Sorte „Andega") und Wildpflaume (Prunus cerasifera).
4.11 Auf den neu ausgewiesenen Stellplatzflächen sind für die 111 Stellplätze 28 Bäume (nach Stellplatzsatzung) der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Für die Baumpflanzungen an den Stellplätzen gilt, dass eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 6 m² und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m zu gewährleisten ist. Die Bäume sind vor Anfahrtsschäden zu schützen. Die Bäume sind mit einem Dreibock, die ersten 5 Jahre zu sichern. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig und artgleich zu ersetzen.
4.12 Für die Entwicklungspflege sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten: Baumpflanzungen 10 Jahre, Strauchpflanzungen 5 Jahre und Raseninflächen 3 Jahre.
4.13 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
4.14 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Bäume der Pflanzenlisten 1 oder 2 in einer Mindestqualität StU (Stammumfang) 16-18 cm, sowie Obstbäume 12-14 cm, 3xv., als Hochstamm mit Drahtballen, sowie Sträucher der Pflanzenliste 3, 4 und 5 in einer Mindestqualität verpflanzte Sträucher, 2xv. 3-triebig, 80-100 cm und Heckenpflanzen in einer Mindestqualität 2xv. Str., 3-triebig, 125-150 cm zu verwenden:

Pflanzenliste 1:
Es sind folgende Bäume zu verwenden:

Wild-Birne	(Pyrus pyraster)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Nordische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Kirschpflaume (Wildpflaume)	(Prunus cerasifera)
Linde (Silberlinde)	(Tilia tomentosa)
Birke	(Betula pendula)
Silberweide	(Salix alba)
Gewöhnliche Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Rottsche	(Fagus sylvatica)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

Folgende regionaltypische und einheimische Obstbäume sind zu verwenden: wie z.B. Apfel: Adams Parmäne (*Malus domestica 'Adams Pearmain'*), Krügers Dickstiel, Kaiser Wilhelm, Pommerscher Krummstiel, Rote Sternrenette, Birne: Blumenbachs Butterbirne, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Kongreßbirne, Köstliche von Charneu, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Kirsche: Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpel, Pflaume/Zwetschge/Mirabelle: Anna Späth, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy.

Pflanzenliste 2:
Es sind folgende Bäume zu verwenden: (Stellplätze)

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Nordische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Ulme	(Ulmus carpinifolia)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

Pflanzenliste 3: (4-Jahreszeitenhecke und Einfriedungshecke)
Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gewöhnliche Berberitze	(Berberis vulgaris)
Gewöhnliche Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Pflanzenliste 4: (Erholungsgrün)
Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Feldahorn	(Acer campestre)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Rosmarin-Weide	(Salix rosmarinifolia)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Gewöhnliche Berberitze	(Berberis vulgaris)
Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum z.B. 'Rotet')
Weiße Johannisbeere	(Ribes sativa z.B. Sorte „Blanka")
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum z.B. Sorte „Andega")

Pflanzenliste 5: (Quartierswiese)
Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Rosmarin-Weide	(Salix rosmarinifolia)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Gemeine Berberitze	(Berberis vulgaris)
Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum z.B. 'Rotet')
Weiße Johannisbeere	(Ribes sativa z.B. 'Blanka')
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum z.B. 'Andega')
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildpflaume	(Prunus cerasifera)

4.15 Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden festgesetzt:
Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung während der Abbrucharbeiten, Untersuchung der Gebäude auf Tierartenvorkommen vor Abbruch, ggf. Bergung und Umsiedlung von Tierarten wie Fledermäuse, Kontrolle von möglichen Brutplätzen von Brutvögeln, ggf. sind Arbeiten einzustellen bis Verlassen der Jungen aus den Nistsätten erfolgte.
Anbringen von mind. 1 Nisthilfe im Plangebiet für Nischenbrüter insbesondere Hausrotschwanz Bsp. Modell: Nischenbrüterhöhle 1N von Schwegler oder Niskasten für Nischenbrüter NBH von Hasselfeldt. Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt ist; die günstigste Ausrichtung ist Südosten. Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein.

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

5.1 Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Festlegen der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen).
5.2 Für die geplanten Außenwohnbereiche (hier: Terrassen, Balkone) an den Fassaden, an denen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überschritten werden, ist eine vollständig baulich umschlossene Verglasung vorzusehen. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind Wohnungen, die mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich an Fassaden besitzen, an denen der o.g. Orientierungswert nicht überschritten wird. Die Verglasungen der Terrassen dienen des Weiteren zur Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) durch den Parkplatz des Bauvorhabens.
5.3 Sofern eine Anordnung zum Schlafen dienender Räume (z.B. Kinder- oder Schlafzimmer) an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Das betrifft die Fassaden, an denen der nächtliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) überschritten wird und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

6. **Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich** (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7. **Gestaltung**

7.1 Das oberste Geschoss muss jeweils als Staffelgeschoss ausgeprägt werden. Das Staffelgeschoss muss mind. 1,00 m auf allen Seiten zurückspringen.
7.2 Die Fassaden sind in Klinker oder Klinkerriemchen in den Farben Grau, Beige oder Braun auszuführen. Dabei können dunklere Flächen absetzt werden. Weitere Gliederungselemente können als weiße Putzfläche gestaltet werden. Die Anteile an den jeweiligen Fassadenflächen gliedern sich wie folgt:
Haus 3 / 4 (alle Geschosse): Putz 14,37 %, Klinker dunkel 8,8%, Klinker hell 76,92%.
Haus 1 / 2 / 6 (alle Geschosse): Putz 13,5 %, Klinker dunkel 11,5%, Klinker hell 75%.
Haus 5 und 7 (alle Geschosse) Putz 11,5 %, Klinker dunkel 10%, Klinker hell 78,5 %.
7.3 Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig (Wohnhäuser und Fahrradhaus).
7.4 Balkonbrüstungen sind ausschließlich mit Pfosten und transparenten bzw. weiß satinierten Glaselementen auszuführen.

8. **Sonstige Festsetzungen**
Die zulässige Einleitmenge von Regenwasser in den bestehenden Kanal beträgt 20 l/s. Darüber hinaus gehende Mengen müssen im Vorhabengebiet sicher zwischengespeichert werden.

Plangrundlagen:

Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2023; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro HANSCH & BERNAU, Rostock; Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Landwirtschaftliche Lohn GmbH Waterkant Hundehäger Weg 4 18236 Kröpelin; Hochbauplanung: Projektmanagement Rostock GmbH, Rostock; Tiefbauplanung: Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fisher

Lessing Straße 25
18055 Rostock
Tel. 03981-384050

info@stadt-und-land.de www.stadt-und-land.de

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnquartier Waterkant" wurde am 29.10.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.03.2022 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.07.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.01.2024 den Umfang der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.07.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurden nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis zum 01.09.2023 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 20.07.2023 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.07.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 04.07.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.07.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.07.2024 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.07.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 16.07.2024 (Siegel) Ö.b.v. best. Verm.Ing.

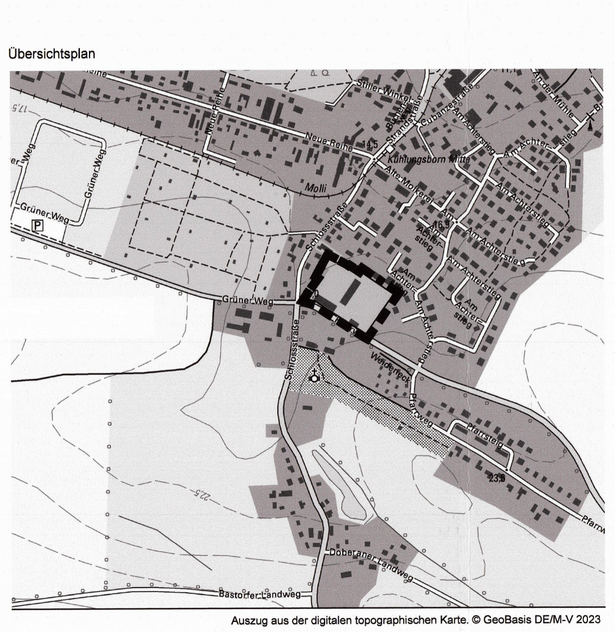
(7) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.07.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan einschließlich seiner Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.07.24 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen 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 am 18.07.24 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.07.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „Wohnquartier Waterkant"

gelegen nördlich des Pfarrweges und östlich der Schlossstraße, umfassend das Grundstück Schlossstraße 21b mit den Flurstücken 414/15, 413/4, 413/3 und 403/60 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Satzungsbeschluss

04.07.2024