

SATZUNG DER STADT KÜHLUNGSBORN
ÜBER DEN
VORHABEN- UND ERSCHLIESSENSPLAN NR. 1
„WOHNANLAGE ZUR ASBECK“

WESTLICH DER STRASSE ZUR ASBECK
SÜDLICH DER BAHNLINIE IN KÜHLUNGSBORN

(aktualisiert mit den Hinweisen , Maßgaben und Auflagen zur Genehmigung)



ARCHITEKTEN CONTOR

FERDINAND · EHLERS + PARTNER
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANNER SRL
AUGUSTENSTRASSE 122 18055 ROSTOCK
Tel. 0381 / 45 55 58 + 59
Fax 0381 / 45 55 60

August 1994
überarbeitet März 1995

Arbeitsstand: Beschußfassung

Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 1 „Wohnanlage zur Asbeck“
Kühlungsborn

Auftraggeber:
Planungsgruppe Gieseke
Neue Reihe 32
18225 Kühlungsborn

Auftragnehmer:
Architekten Contor
Ferdinand · Ehlers + Partner
Augustenstraße 122
18055 Rostock

Bearbeitung:
Hannelore Stavenhagen

Rostock, im August 1994
überarbeitet März 1995

INHALT

- 1.0 ALLGEMEINES**
- 1.1 RECHTS Lage, VERFAHRENSABLAUF
- 1.2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
- 2.0 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG**
- 2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.2 ERSCHLIESSUNG
- 2.3 GRÜNFLÄCHEN
- 2.4 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN
- 2.5 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG UND GESTALTUNG
- 2.6 VER- UND ENTSORGUNG
 - 2.6.1 WASSERVERSORGUNG
 - 2.6.2 SCHMUTZWASSER
 - 2.6.3 REGENWASSER
 - 2.6.4 WÄRMEVERSORGUNG
 - 2.6.5 ELEKTROENERGIE
 - 2.6.6 FERNMELDEVERSORGUNG
- 2.7 IMMISSIONSSCHUTZ
- 2.8 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN
- 3.0 MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG**
- 4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES**
- 5.0 FLÄCHEN UND KOSTEN**

1.0

ALLGEMEINES

Die Stadt Kühlungsborn liegt im Nordwesten des neugebildeten Landkreises Bad Doberan direkt an der Ostseeküste. Die Straßenanbindung erfolgt über die L12 aus Richtung Bad Doberan - Heiligendamm mit Weiterführung nach Neubukow. Die L11 verbindet den Ort durch das Landschaftsschutzgebiet Kühlung mit der Stadt Kröpelin.

Der Ort hat mit der Kleinbahn Molli Bahnanschluß mit 3 Haltepunkten in Kühlungsborn an die Kreisstadt Bad Doberan und ist über das Netz des öffentlichen Personenverkehrs auch mit dem Bus erreichbar. Die Stadt hat derzeit etwa 7.700 Einwohner im Ort und mit den Einwohnern des Nahbereiches ca. 11.100. Zum Nahbereich gehören zusätzlich die Gemeinden Bastorf, Rerik und Wittenbeck. Die Stadt erfüllt die Funktion eines Unterzentrums und bildet damit das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Einzugsbereiches. Gleichzeitig liegt hier auch der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit. Traditioneller Erwerbszweig ist das Erholungswohnen sowie das Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe.

Der flächenmäßigen Erweiterung der Stadt sind bedingt durch die Lage an der Küste und am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ natürliche Grenzen gesetzt. Künftige Baugebiete erstrecken sich in erster Linie am südlichen Ortsrand sowie auf Flächen innerhalb der bereits bebauten Gebiete.

1.1

Rechtslage, Verfahrensablauf, Entwicklung des Planes

Nach § 7 des BauGB- Maßnahmengesetzes kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, die nach den §§ 30, 31 und 35 BauGB nicht bereits zulässig sind. Voraussetzung dafür ist, daß das Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden kann und der Vorhabenträger mit Hilfe eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Aus diesem Grunde hat die Stadt in ihrer Stadtverordnetenversammlung am 03.02.1994 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das „Wohngebiet zur Asbeck“ beschlossen. Der Beschuß wurde ortsüblich bekannt gemacht. Stadt und Vorhabenträger schließen vor Satzungsbeschuß einen Durchführungsvertrag lt. § 7 (1) Nr. 2 BauGB-Maßnahmengesetz ab, in dem die praktische Durchführung des Vorhabens geregelt wird.

Den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange und den betroffenen Bürgern ist vor Erlaß der Satzung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Betroffene Bürger wurden am 30.08.1994 zur einer Informationsveranstaltung geladen, auf der Gelegenheit bestand, sich mit den Planungsabsichten bekanntzumachen und Anregungen und Bedenken vorzubringen.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes war erforderlich, um in diesem Bereich einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung vorzubeugen, Rechtsgrundlage für die Investition zu schaffen und vorhandene Substanz einzubinden. Es werden folgende Planziele angestrebt:

- Bereitstellung von Wohnraum
- Arrondierung einer potentiell vorhandenen Baulandfläche
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Herstellen von Einvernehmen mit der Deutschen Bahn AG
- städtebauliche Einbindung der Fläche in die Gesamtfläche des benachbarten Plangebietes B-Plan Nr. 1

2.0 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet der Wohnanlage zur Asbeck grenzt an das in Aufstellung befindliche B-Plan-Gebiet Nr. 1 an, welches neben Mischgebietsflächen auch gewerbliche Baugebiete ausweist. Im Norden befindet sich die Trasse der Kleinbahn Molli und im Westen der Campingplatz „Ikarus“. Im Plangeltungsbereich sollen insgesamt 12 Reihenhäuser und 5 einzeln stehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Im folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im einzelnen erläutert:

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen liegen im Rahmen der in der BauNVO festgesetzten Obergrenzen. Für die Einzelhausbebauung lässt die festgesetzte Geschoßflächenzahl eine teilweise Nutzung der Dachgeschosse zu. Die Reihenhausbebauung erfolgt in zweigeschossiger Bauweise mit einem nicht ausbaufähigen Dach.

2.2

Erschließung

- fließender Verkehr

Das Grundstück liegt an der Straße „Zur Asbeck“ südlich der Bahnlinie des Mollis. Von der Straße „Zur Asbeck“ wird eine 4,75 m breite jeweils mit 0,5m Sicherheitsstreifen versehene Zufahrtsstraße in die Wohnanlage geführt, die dann die Baublöcke 1 und 3 erschließt und als verkehrsberuhigter Bereich errichtet wird. Der Baublock 2 wird von der Straße „Zur Asbeck“ erschlossen. Teile des Baublocks 1 (Einzelhausbebauung) werden über eine private Straße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen. Auf der verkehrsberuhigten Fläche werden Wendemöglichkeiten für PKW bzw. LKW angelegt. Der Wendekreisdurchmesser für Müllfahrzeuge (3-achsig) ist mit 20 m bemessen. Außerdem liegen an dieser Fläche die Gemeinschaftsgaragenanlagen.

- ruhender Verkehr

Für die Baublöcke 2 und 3 sind Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Für den Baublock 1 sind die Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken vorgesehen. Die im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Gemeinschaftsgaragen werden mit einer Baulast auf dem Flurstück 480/h auf der Grundstücksgrenze errichtet.

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfüllen die Funktion einer gemischten Verkehrsfläche für den ruhenden und fließenden Verkehr. Es ist festgesetzt, daß sie mit großfugigem Pflaster zu gestalten sind.

2.3

Grünflächen

Es ist eine öffentliche Grünfläche (ca. 375 m²) festgesetzt mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Dieser Spielplatz liegt teilweise im Bereich des Sichtdreiecks, welches entlang der Bahn gefordert wird. Es ist von Bewuchs über 0,8 m freizuhalten. Zwei Drittel der Spielplatzfläche sind mit Rasen anzulegen. Eine weitere öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot befindet sich an der Westseite der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Im Wendekreis befindet sich eine Fläche mit Pflanzgebot.

2.4

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Das Grundstück ist derzeit ohne Bewuchs. Lediglich auf der Grenze zum privaten Weg an der Westseite des Planungsgebietes befindet sich ein doppelreihiger Lindenbestand, der zu erhalten ist. Durch die Bebauung entsteht ein Eingriff in die Natur, der aber aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des unbebauten Grundstücks als nicht schwerwiegend eingeschätzt wird. Es werden Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, die qualitativ und quantitativ die Ausgleichsmaßnahmen beschreiben.

Die östliche Reihe des Lindenbestandes befindet sich auf der Geltungsbereichsgrenze und ist deshalb für den Erhalt festgesetzt. Mit den textlichen Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung wird ein Beitrag zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet geleistet. Neben dem festgesetzten Pflanzgebot auf Flächen (ca. 470 m²) ist auch das Pflanzen von Einzelbäumen (6 Linden) zwischen den vorhandenen Bäumen innerhalb der östlichen Alleereihe im Westen des Planbereiches festgesetzt.

2.5 Städtebauliche Einbindung und Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich südlich der Neuen Reihe und südlich des Bahngleises der Kleinbahn in der Nähe des Kühlungborner Stadtwaldes. Es befindet sich mit einer Größe von ca. 0,7 ha im Gebiet einer städtischen Erweiterungsfläche zwischen Mollitrasse und Grünen Weg. Im Plangebiet befindet sich bereits ein nach § 34 BauGB genehmigtes Bauvorhaben in der Realisierung (Baublock 2). Es sollen im gesamten Plangebiet nicht mehr als 20 - 22 Wohnungen errichtet werden. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 190 und 760 m². Es sollen Einzelhäuser und Reihenhäuser in 1 bis 2-geschossiger Bauweise errichtet werden.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluß an die in der Straße „Zur Asbeck“ verlaufende Trinkwasserleitung DN 100.

2.6.2 Schmutzwasser

In der Straße „Zur Asbeck“ liegt eine Schmutzwasserleitung mit der Dimension DN 250. Ein Anschluß DN 200 in die Wohnanlage ist bereits verlegt, an diesen werden die Wohngebäude angeschlossen.

2.6.3 Regenwasser

In der Straße „Zur Asbeck“ liegt eine Regenwasserleitung DN 400. Der Anschluß zur Ableitung des Regenwassers aus der Wohnanlage DN 250 ist bereits installiert.

2.6.4 Wärmeversorgung

Der Anschluß der Wohnanlage an das in der Straße „Zur Asbeck“ liegende Erdgasnetz ist gewährleistet.

2.6.5 Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung wird über ca. 150 m (etwa Höhe Tankstelle) an die Wohnanlage herangeführt (Erdkabel). Eine Überbauung der Kabel sowie einer Verlegung im Straßenbereich wird nicht zugestimmt. Die Trassenwahl in gepflasterten Wohnwegen ist möglich. Im öffentlichen Raum sind Flächen für Kabelverteiler freizuhalten.

2.6.6 Fernmeldeversorgung

Der Anschluß der Wohnanlage an das Fernmeldenetz ist möglich. Kabel verlaufen in der Straße „Zur Asbeck“

2.7 Immissionsschutz

Ausgangsbedingungen

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kleinbahntrasse des Molli, grenzt westlich an einen privat betriebenen Campingplatz und östlich an ein künftiges Misch- und Gewerbegebiet.

1. Kleinbahn

Der derzeitige Fahrplan der Kleinbahn weist pro Tag 30 Fahrten (15 je Richtung) aus, davon 2 Fahrten in der Zeit von 22 - 6 Uhr. Die dadurch verursachte Lärmbelästigung ist, ausgehend von folgenden Ausgangswerten, ermittelt worden:

| | |
|----------------------------------|---------|
| - Zuglänge | 80 m |
| - Geschwindigkeit | 15 km/h |
| - Abstand Gleisachse - Baugrenze | 18 m |

Lärmberechnung

Berechnung der Zuggattungslänge Zr für die Diagramme 1 und 2 (folgende Seiten):

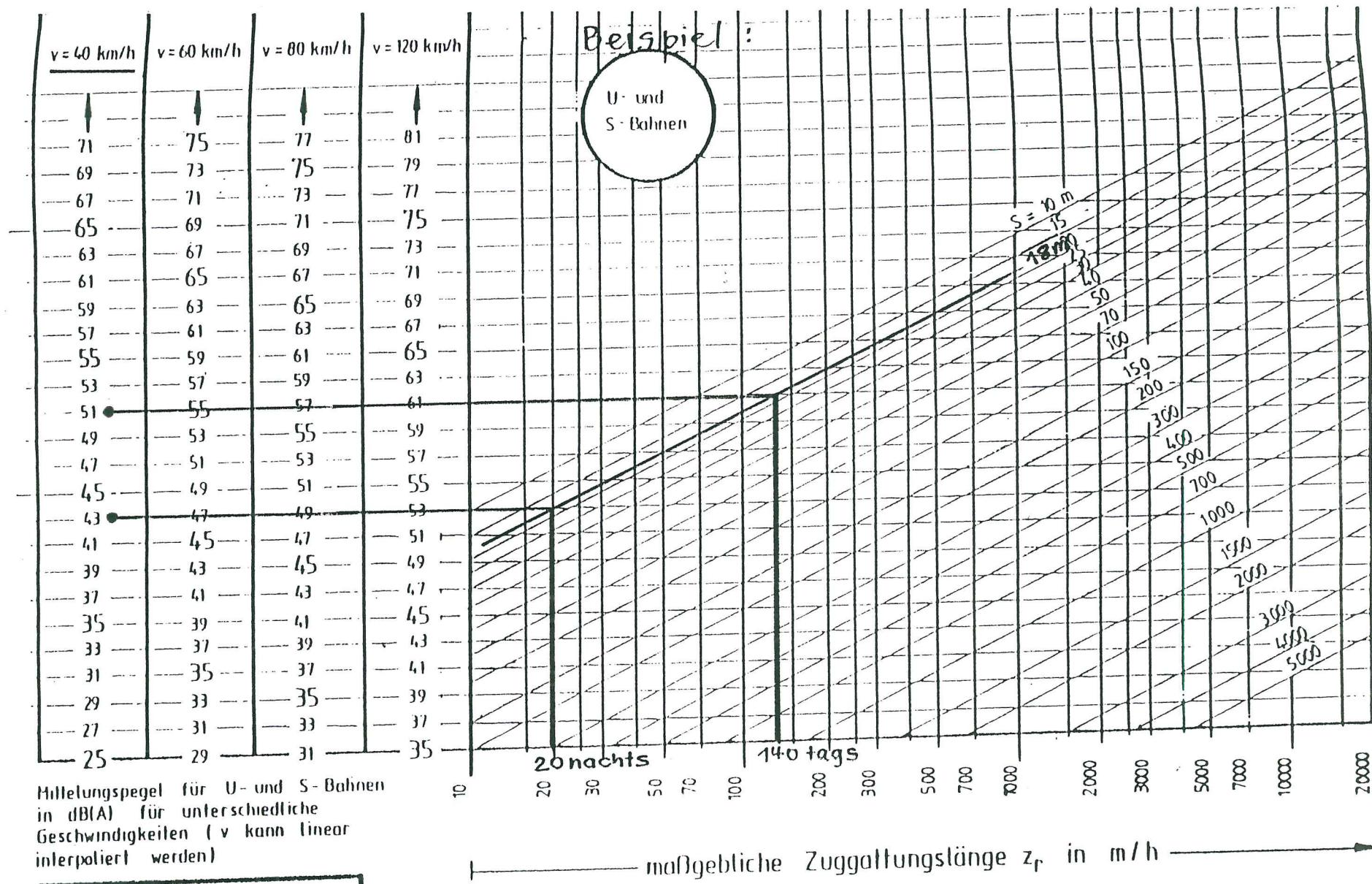
a) tags 6 - 22 Uhr

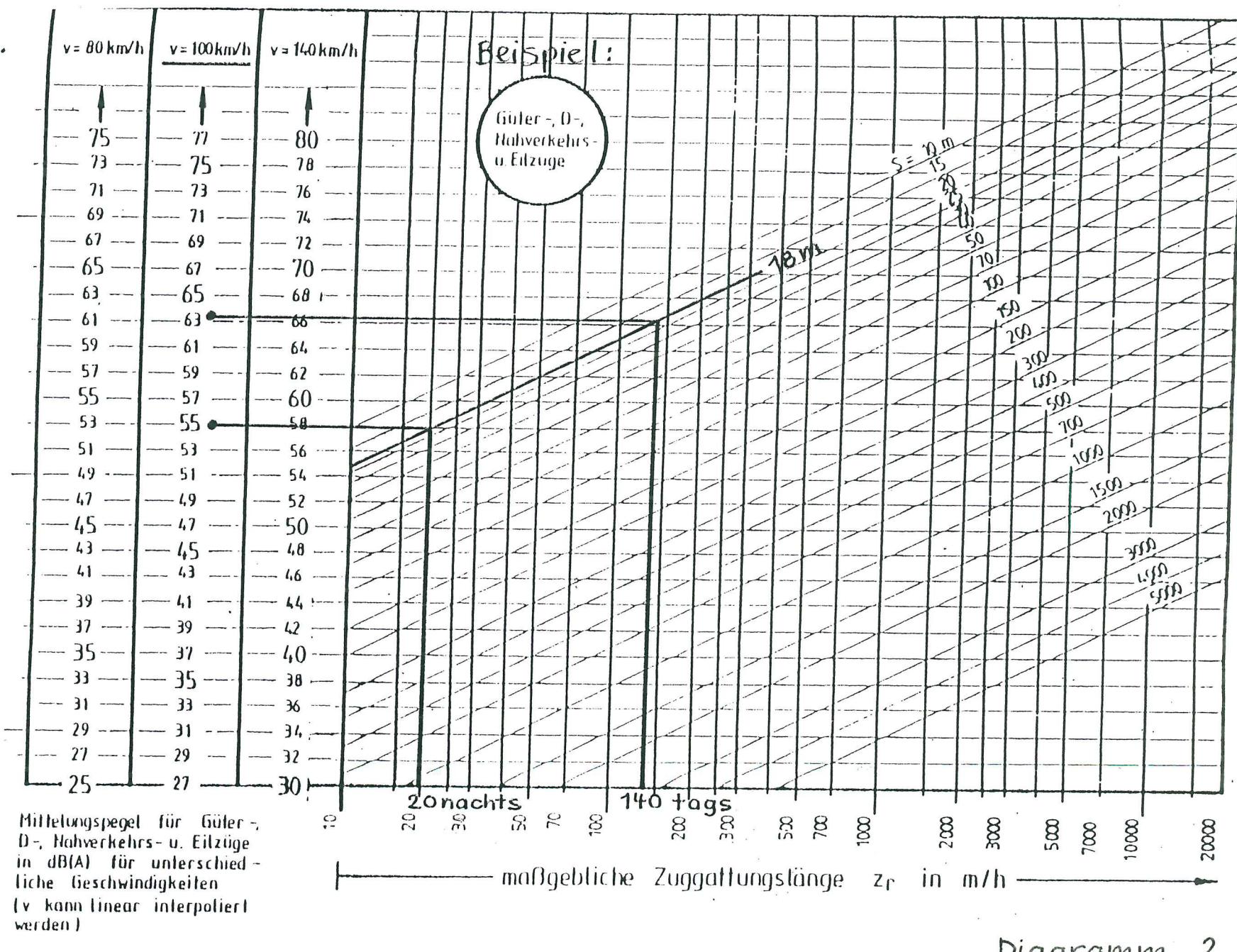
$$\frac{\text{Zuglänge mal Anzahl der Züge}}{16} = \text{Zr} \quad \frac{80 \text{ mal } 28}{16} = 140 \quad ==$$

b) nachts 22 - 6 Uhr

$$\frac{\text{Zuglänge mal Anzahl der Züge}}{8} = \text{Zr} \quad \frac{80 \text{ mal } 2}{8} = 20 \quad ==$$

Es liegen nur Diagramme für U- und S- Bahn sowie alternativ für Güter-, D-, Nahverkehrs- und Eilzüge vor. Die Berechnung erfolgte alternativ für beide Beispiele. Die Diagramme sind dem Amtsblatt für Schleswig-





Holstein Nr. 42 vom 19.10.1987 entnommen, welches die Anwendung des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärmimmissionen empfiehlt.

Die in der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte sind erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Überschreiten die nach dem Schätzverfahren ermittelten Werte die Orientierungswerte nach dem Beiblatt der DIN 18005, empfiehlt es sich, die detaillierte Ermittlung nach der Norm vorzunehmen.

Zu Diagramm 1 (S-Bahnen, U-Bahnen)

Die ablesbaren Werte bei 40 km/h betragen tags 51 dB, nachts 43 dB. Diese sind lt. Diagramm um 5 dB zu reduzieren.

Ergebnis: tags 46 dB
nachts 38 dB

Die Werte reduzieren sich bei 15 km/h weiter.

Zu Diagramm 2 (Güter-, D-, Nahverkehrs- und Eilzüge)

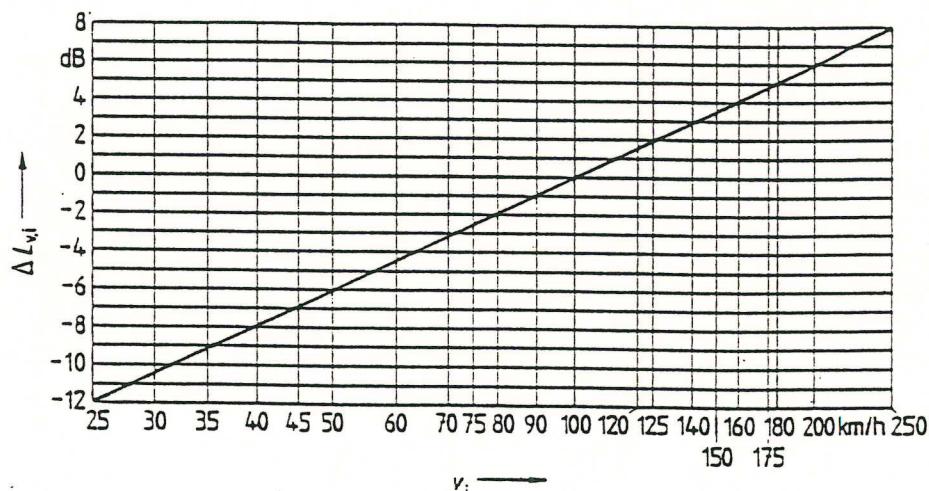
Die ablesbaren Werte bei 100 km/h betragen tags 63 dB, nachts 55 dB. Diese sind nach Diagramm 3 zu reduzieren. Bei einer Geschwindigkeit von 25 km/h (letzter ablesbarer Wert im Diagramm 3) beträgt die Reduzierung 12 dB.

Ergebnis: tags 51 dB
nachts 43 dB

Die Werte reduzieren sich bei 15 km/h weiter.

Die Schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 betragen bei Wohngebieten (allgemeines Wohnen) nachts 45 dB, tags 55 dB. Die aus der tatsächlichen Lärmelastung ermittelten Werte liegen unter diesen Orientierungswerten.

DIN 18-005 Teil 1



Korrektur $\Delta L_{v,i}$ für unterschiedliche Geschwindigkeiten v_i in km/h

$$\Delta L_{v,i} = 20 \lg \left(\frac{v_i}{100} \right) \text{ dB} \quad (10)$$

Schlußfolgerung

Somit ist es aus der Sicht der Lärmbelastung durch die Kleinbahn nicht erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und festzusetzen.

2. Campingplatz „Ikarus“

Der Campingplatz wird privat betrieben, er umfaßt eine Fläche von ca. 37.000 m², wobei ein Streifen von ca. 50 m Breite, angrenzend an das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dem Dauercamping ausschließlich mit Wohnwagen dient. Dieser Streifen ist gut durchgrün.

Die Campingplatzordnung sieht Ruhepausen ohne Autoverkehr in den Zeiten von 12 - 15 Uhr und von 22 - 7 Uhr vor. (Auskunft Herr Möller, Campingplatzleiter)

Die derzeitige Nutzung und daraus resultierende Lärmbelastung für die angrenzende geplante Wohnnutzung macht keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005, Beiblatt) sind für Wohngebiete und Campingplatzgebiete identisch.

3. Angrenzendes Misch- und Gewerbegebiet

Die geplanten angrenzenden gemischten und gewerblichen Nutzungen werden derzeit im von der Stadt Kühlungsborn aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1 festgelegt. Der Bebauungsplan befindet sich noch im Verfahren der Planaufstellung. Die Stadt beabsichtigt, die an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Nutzungen als gemischtes Baugebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den für Mischgebiete empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerten festzusetzen.

2.8 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Forderung der Deutschen Reichsbahn mit Schreiben vom 23.06.1993:

„Bahnübergang Streckenkilometer 14,887 (Tankstelle): Einkürzung bzw. Rückbau der vorhandenen Einzäunung. Auf Grund der vorgesehenen Wohnbebauung wird der Bahnübergang an Bedeutung gewinnen, aus diesem Grunde sind die Sichtflächen durch Buschbesitzigung zu erweitern.“

- Auszüge aus dem Protokoll einer Beratung am 01.12.1993 bei der Reichsbahndirektion Schwerin, Abteilung Bahnübergangsdienst:

1. Verringerung der Geschwindigkeiten der KfZ auf max. 20 km/h.
2. Ausschilderung der Straßen mit Warnbalken und Andreaskreuz.
3. Keine Bebauung in den Sichtflächen.
4. Minimale Sichtflächen auf Grund Pkt. 1 und notwendigerweise ebenfalls Verringerung der Geschwindigkeit der Mollikleinbahn auf max. 15 km/h.“

„ Die in diesem Gespräch Anwesenden kamen überein, daß es sich bei der Molli um eine Nebenbahn handelt, im speziellen beim Bahnübergang Kilometer 14,887, im relativ schwachen Verkehr und somit gesetzmäßig keine technische Sicherungsanlage notwendig sein muß. Gesetzlich vorgeschrieben ist jedoch die Einhaltung der Sichtflächen. Dieses wurde durch die oben aufgeführten Punkte ermöglicht.“

- Forderungen des Gesundheitsamtes des Landkreises Bad Doberan:

„Straßen in öffentlichen Bereichen sind behindertengerecht auszubauen.“

„Im Bereich des Spielplatzes dürfen keine Gewächse mit giftigen Blüten, Blättern, Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen ...) gepflanzt werden. Der Spielplatz ist in Richtung Bahnanlagen in ausreichender Form abzusichern.“

- Hinweise der Abt. Brandschutz des Kreises

1. Gemäß der TRW 405 muß die Wasserentnahmestelle 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und der Tabelle „Löschwasserreserven“ entsprechend die ausgeführten Löschwasserwerte für zwei Stunden zur Verfügung stehen.
2. Die Zufahrten der Regenrückhaltebecken bzw. andere offene Gewässer, Behältnisse bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen für 10 t Achsenlast befestigt sein und winterfest mit einem Saugschacht und Ansaugstutzen versehen sein.
3. Die Versorgung mit Löschwasser über Hydranten muß gemäß den Hydrantenrichtlinien (Abstände) in Form einer Ringleitung sichergestellt werden.
4. Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie Feuerwehr und Rettungsdienst, sind bei der Planung des Straßennetzes unbedingt zu beachten. Das gilt insbesondere bei der Planung von verkehrsberuhigten Straßen, die ein schnelles An- und Abfahren dieser Sonderfahrzeuge im Einsatz nicht beeinträchtigen dürfen.
5. Die Kennzeichnung von Anfahrtswegen, Stellplätzen, Wasserentnahmestellen bzw. Flächen zum Anleitern an Objekten hat der DIN entsprechend zu erfolgen.
6. Anfahrtswege für die Feuerwehr müssen mindestens 3 m breit und in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen eine lichte Höhe von 3,5 m besitzen. Der Anfahrtsweg muß für eine Achsenlast von 100 KN auch über Hofkellerdecken und Brücken der Klasse 30 ausgelegt sein. Ist die begrenzte Zufahrt länger als 12 m, so muß die Breite nach DIN 14090 3,5 m betragen.

7. Zugänge dienen der Erreichbarkeit von Grundstücken mit Rettungs- und Löschgeräten. Sie müssen geradlinig und mindestens 1,25 m breit sein sowie eine lichte Höhe von 2 m besitzen, wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen unter 50 m liegt. Türöffnungen müssen eine lichte Breite von 1 m besitzen.
- Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur - Abteilung Wasserwirtschaft -
 1. Forderungen zur Einhaltung der Rechtsvorschriften als Hinweise
 - 1.1 Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gem. §§ 7, 7 a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. M-V S. 178) einzuholen.
 - 1.2 Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Doberan bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.
 - 1.3 Gem. § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entsprechend § 108 Abs. 1 Buchst. g des LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.
 2. Grundlage für eine weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ausreichende Behandlung des Abwassers.
 3. Wasserver- und Abwasserentsorgung
 - 3.1 Die Wasserversorgung mit Trinkwasser kann über das öffentliche Wasserversorgungsnetz erfolgen. Trinkwasser sollte jedoch nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.
 - 3.2 Die Wasserversorgungsbedingungen sind mit dem Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen (Zweckverband Wasserversorgung „Kühlung“) vertraglich zu regeln.

3.3 Alle anfallenden Abwässer sind in die zentrale Kläranlage Kühlungsborn einzuleiten. Die Abwassereinleitungsbedingungen sind mit dem Betreiber der zentralen Kläranlage (Zweckverband Wasserversorgung „Kühlung“) abzustimmen.

4. Regenwasserableitung

4.1 Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt vom Schutzwasser abzuführen.

4.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Diese Gewässerbenutzung kann gem. § 33 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 32 Abs. 4 LWaG als erlaubnisfrei betrachtet werden. Besteht die Möglichkeit der Versickerung nicht, kann das anfallende Niederschlagswasser in die örtliche Vorflut eingeleitet werden.

4.3 Bei Einleitung von Niederschlagswasser in die örtliche Vorflut als Gewässer II. Ordnung ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Doberan zu beantragen. Über die Erlaubnispflicht und weitergehende Forderungen zu evtl. Rückhaltung und Vorbehandlung von verschmutztem Niederschlagswasser entscheidet die vorgenannte Wasserbehörde.

5. Die Planung für die wasser- und abwasserseitige Erschließung ist mit unserer Dienststelle abzustimmen und zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

- Abt. Abfallwirtschaft

1. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu beplanen. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

2. Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten.

3. Es ist zu gewährleisten, daß für jedes Objekt im Planbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Zuwegeungen zu den Grundstücken sind dementsprechend zu gestalten bzw. es sind konkrete Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen auszuweisen.

4. Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Kreises besteht Anschlußpflicht für bebaute Grundstücke an die kommunale Abfallentsorgung.

- Hinweis des Landesamtes für Bodendenkmalpflege:

„Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde anzugeben (mindestens zwei Wochen vor Realisierung). Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf, zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.“

3.0 MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Das Grundstück befindet sich in Privathand und wird durch einen Investor, die GbR Fink/Gieseke, bebaut. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Stadt Kühlungsborn schließt mit dem Investor einen Durchführungsvertrag ab.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Um den Vorhaben- und Erschließungsplan in der vorliegenden Frist zu realisieren, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Neuanlage der Ver- und Entsorgungssysteme
- Neubau der Straßenverkehrsflächen
- Neubau der Wohngebäude
- Anlage der Gemeinschaftsgaragen
- Anlage des Kinderspielplatzes
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.0 FLÄCHEN UND KOSTEN

Der Plangeltungsbereich umfaßt insgesamt ca. 0,7 ha.

Davon entfallen auf:

- Mischgebietsflächen : 5400 m²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung : 650 m²
- Grünfläche : 470 m²

Die Kosten für Grunderwerb, für die Herstellung von Erschließungsanlagen und die Herstellung der Grünanlagen werden vom Investor getragen.

Aufgestellt gem. § 7 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz.

Kühlungsborn, den 11.04.95

Der Bürgermeister

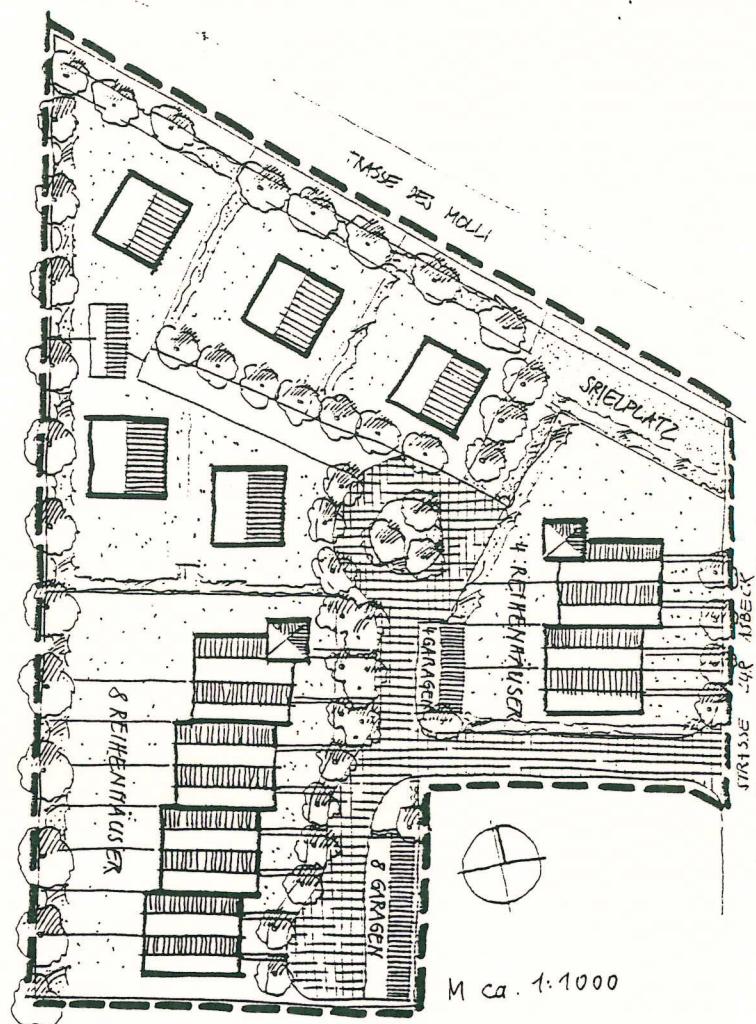
D. K.

Kühlungsborn, den

12.4.95

GbR Fink/Gieseke

C. F.



STADT KÜHLUNGSBORN
GESTALTUNGSPLAN ZUM
VORHABEN- u. ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 1 „WOHNANLAGE ZUR ASBECK“

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND, EHLERS U. PARTNER DEZ. 1994