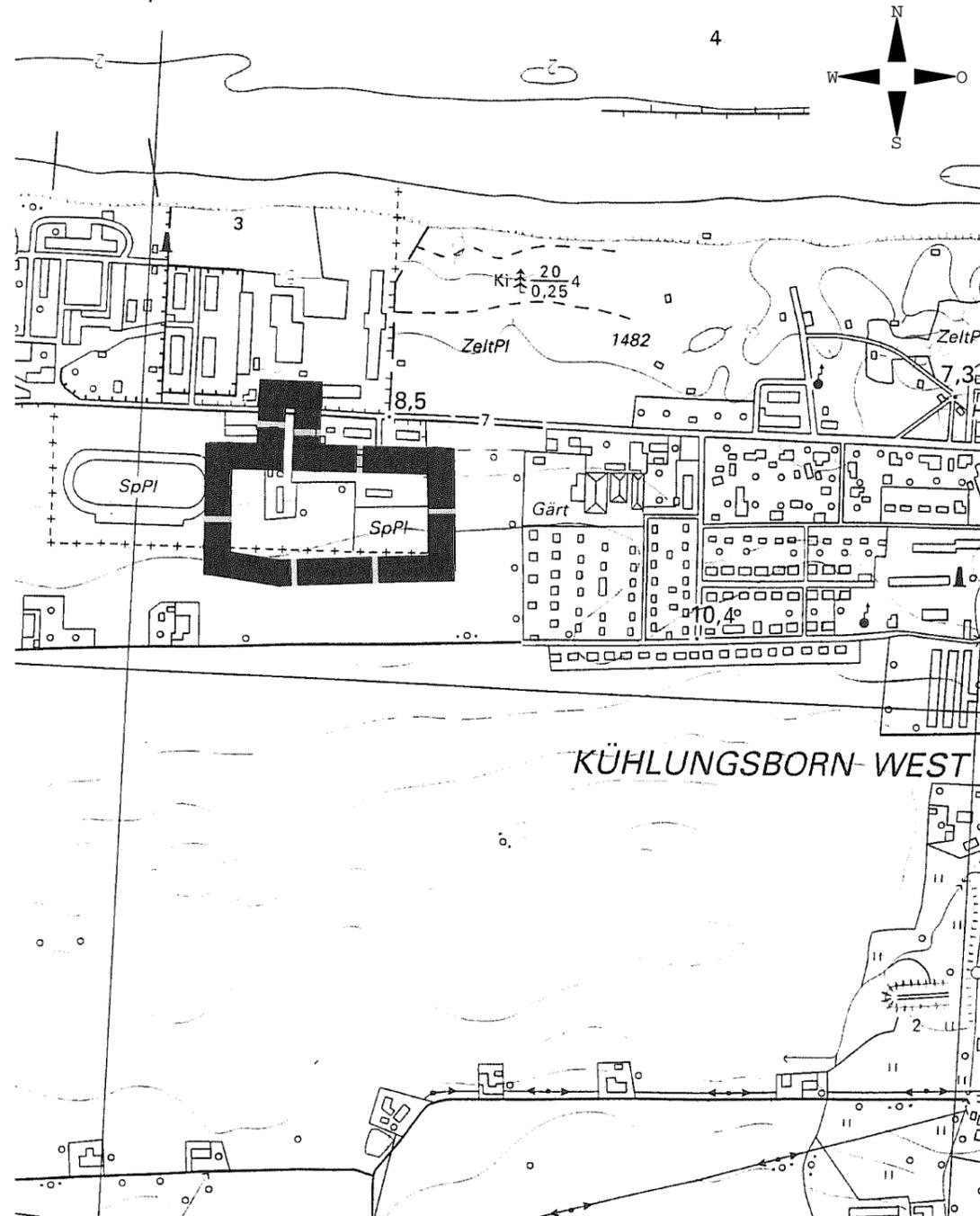


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnpark Waldstraße"

Übersichtsplan M 1:7500



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 sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgender Satzungen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnpark Waldstraße", umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 13, erlassen:

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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Der Teil B - Text wird im Pkt. 1.1 folgendermaßen geändert (*Änderung kursiv*):
In den Allgemeinen Wohngebieten sind *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. *Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen WA die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.*

2. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 13 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

Zeichenerklärung



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Plangrundlagen:
Topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 08.09.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.09.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.12.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus dem Teil B-Text und die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2012 bis zum 03.02.2012 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.12.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und 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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 29.03.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) 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 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 in Kraft getreten.

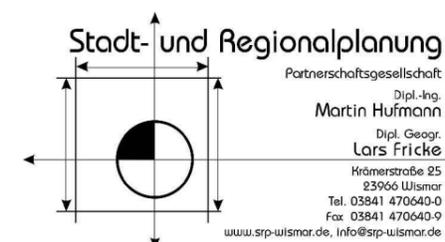
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnpark Waldstraße"

umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13: begrenzt im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der Waldstraße, im Osten durch die Wohnbauflächen des B-Planes Nr. 23, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch das Gebiet des ehemaligen Sportplatzes und des heutigen Strandparkplatzes

Satzungsbeschluss

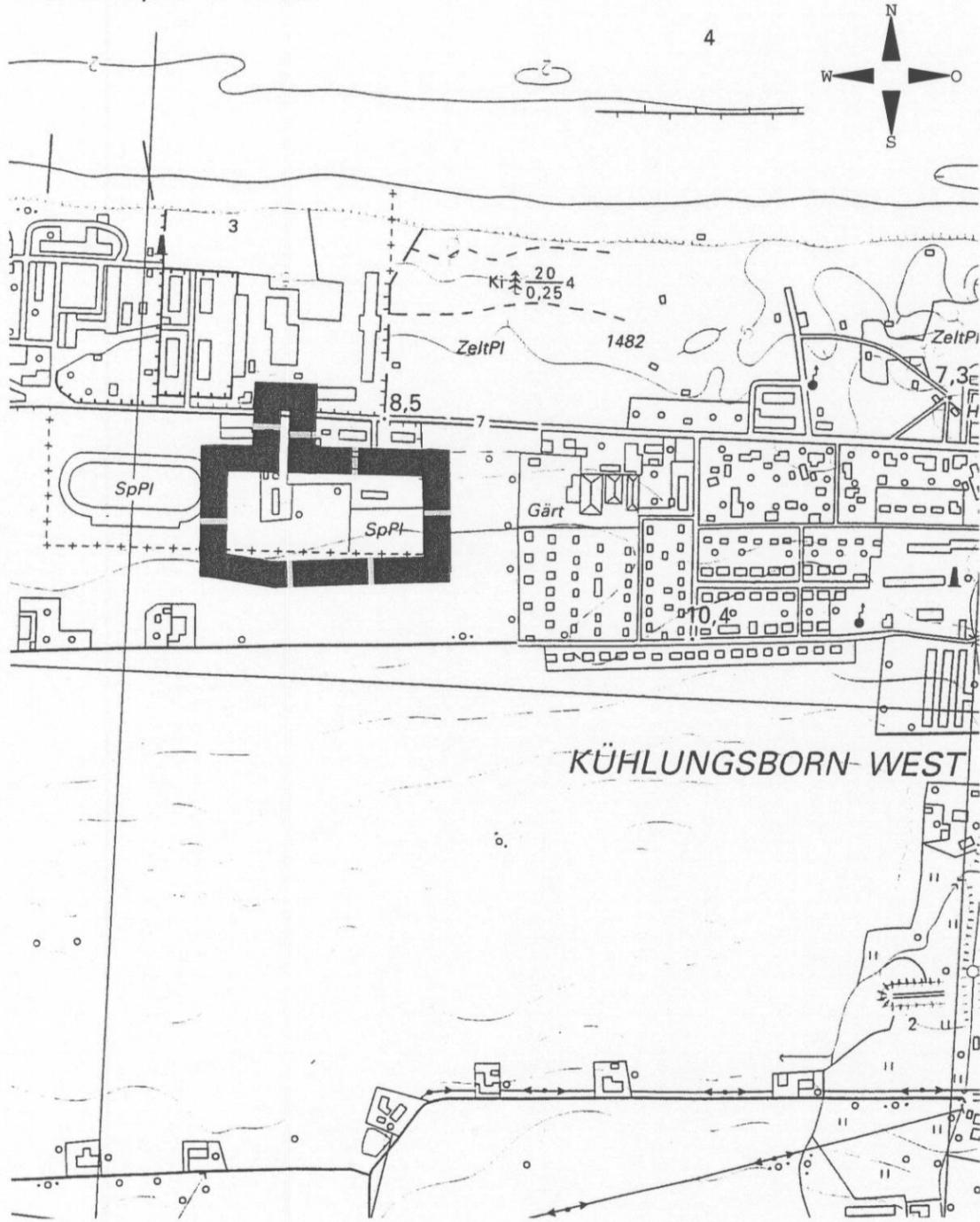
29.03.2012



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnpark Waldstraße"

Übersichtsplan M 1:7500



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 sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgender Satzungen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnpark Waldstraße", umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 13, erlassen:

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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

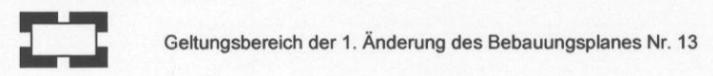
1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Der Teil B - Text wird im Pkt. 1.1 folgendermaßen geändert (*Änderung kursiv*):
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. *Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen WA die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.*

2. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 13 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

Zeichenerklärung



Verfahrensvermerke

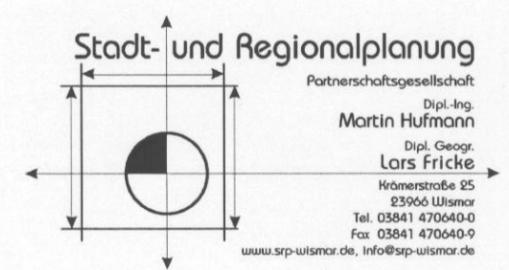
- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 08.09.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.09.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus dem Teil B-Text und die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und 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.
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde gebilligt.
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (7) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird hiermit ausgefertigt.
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) 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 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 in Kraft getreten.
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnpark Waldstraße"

umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13: begrenzt im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der Waldstraße, im Osten durch die Wohnbauflächen des B-Planes Nr. 23, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch das Gebiet des ehemaligen Sportplatzes und des heutigen Strandparkplatzes

Entwurf

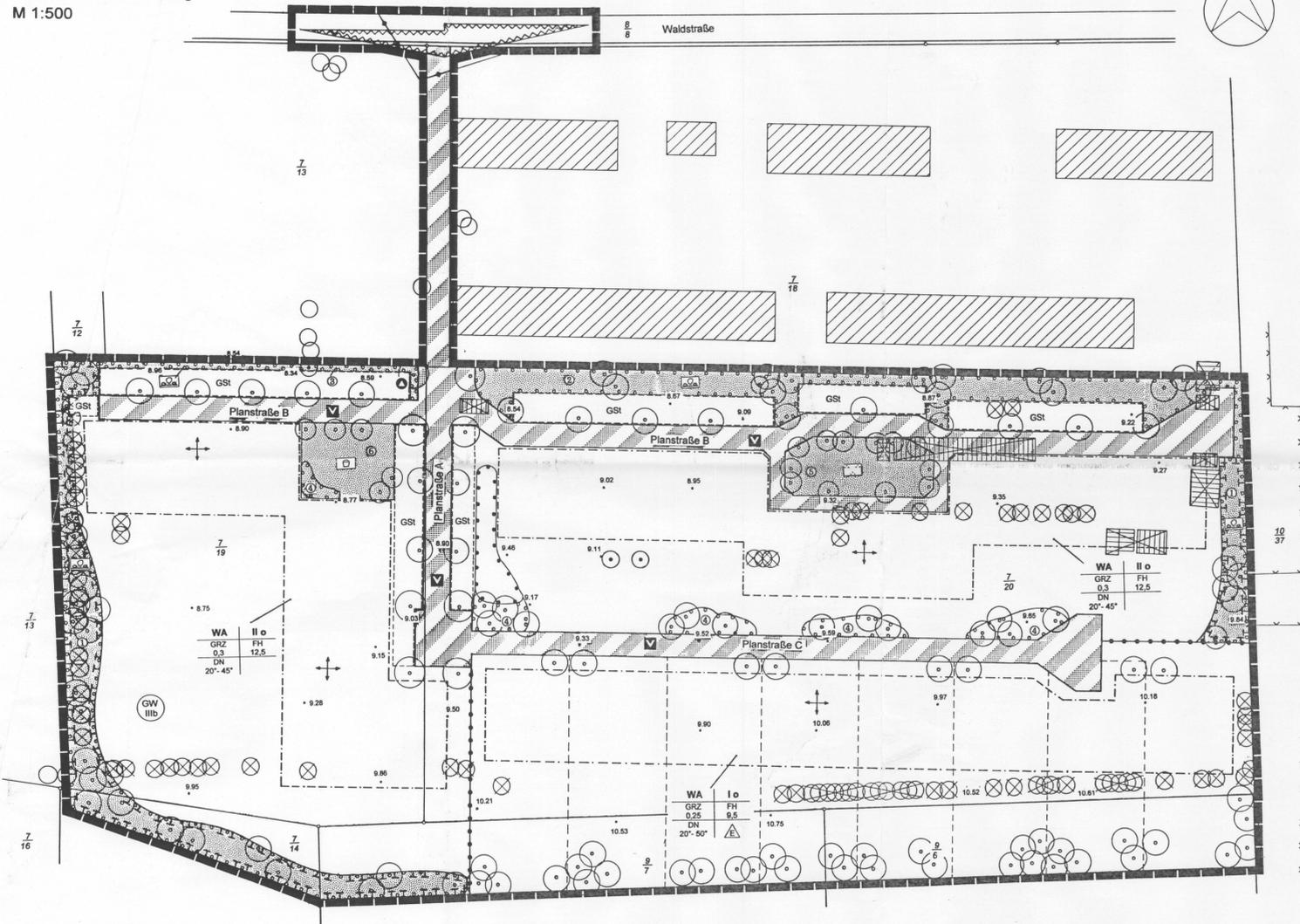
Bearbeitungsstand 04.10.2011



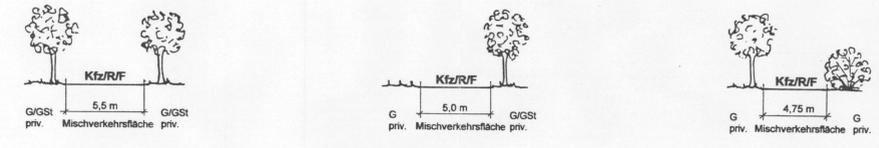
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Bebauungsplan Nr. 13

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Straßenquerschnitte: Planstraße A, Planstraße B, Planstraße C



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

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

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
→	Hauptfrichtung
DN	Dachneigung

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

□	Straßenverkehrsflächen
□	Straßenbegrenzungslinie
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
✓	Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

○	Stellplatz Abfallsammelbehälter
---	---------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen, privat
□	Spielplatz
□	Park- und Spielanlage
□	Zäsurgrün-/Ausgleichsflächen

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

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
①	lfd. Nr. der Grün- und Ausgleichsflächen
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
□	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○	Anpflanzen von Bäumen
○	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
□	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨	vorhandene bauliche Anlagen
X	künftig fortfallend
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—	Flurstücknummern
---	vorgesehene Grundstücksgrenzen
8.87	Höhenangabe in m ü.N.N.
—	Zaun

3. Nachrichtliche Übernahmen

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

—	oberirdisch (elektrische Freileitung, 0,4 kV)
---	---

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

□	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III b
---	--

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserversorgung Bastorfer Holm. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altanlagen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altanlagen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 wird nicht-Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom ... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Allgemeine Wohngebiet in Kühlungsborn-West, gelegen südlich der Waldstraße, östlich des ehemaligen Sportplatzes, Gebietsbezeichnung "Wohnpark Waldstraße", umfassend die Flurstücke 7/14 (teilw.), 7/18 (teilw.), 7/19, 7/20, 9/5 (teilw.) und 9/7 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudedefront.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet mit festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist der Vorflut zuzuleiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 202 BauGB)

- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdrückfähiger Bauweise herzustellen.
- Die im Geltungsbereich vorhandenen Altanlagen (Fundamentreste, Garagen, Schuppen, Masten, Zäune, Sport- und Spielgeräte, Betonflächen) und Müllablagern sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Die Pappelreihen der Windschutzanpflanzungen sind zu entfernen und durch das Nachpflanzen von Bäumen, Heistern und Sträuchern zu einem Feldgehölz aus einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen. Dazu sind innerhalb der mit der lfd. Nr. 1 gekennzeichneten Ausgleichsflächen Sträucher heimischer Arten und Qualität gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.7) im Verband 1 m x 1 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. An den gekennzeichneten Stellen sind Baumgruppen unterschiedlicher Arten gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind für die Dauer der Entwicklungspflege einzufrieden. Zwecks Ortsrandbegrenzung sind außerdem im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung südlich der Planstraße C Baumpflanzungen vorzunehmen: je Grundstück sind an der südlichen Grundstücksgrenze mindestens 4 Bäume der Arten und Qualität gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die ehemalige Panzerstraße südlich des Kasernengeländes, westlich des Mühlenbaches bis zur Stadtgebietsgrenze Grundstück 6/2, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, auf einer Länge von ca. 250 m vollständig zu entsiegeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die entsiegelten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Westlich des Verbindungsweges vom Kägsdorfer Landweg zum Riederweg (Flurstücke 298/6, 300/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) sind unter der elektrischen Freileitung wegebegleitend auf einer Länge von 500 m und auf einer Fläche von 300 m² in Ergänzung zu den vorhandenen Sträuchern, abschnittsweise Sträucher heimischer Arten und Qualität gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.7) im Verband 1 m x 1 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist über einen Erschließungsträger zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger zu gewährleisten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Innerhalb der Fläche Nr. 2 ist eine mind. vierreihige Hecke mit Überhältern und Baumgruppen abwechslungsreich zu gestalten. Dazu sind die Maßnahmen entsprechend Pkt. 5.4 durchzuführen.
- Innerhalb der Fläche Nr. 3 ist eine Hecke einheitlich aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der mit der lfd. Nr. 4 gekennzeichneten Bereiche sind Gehölzflächen mit Überhältern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 30 m² Gehölzfläche ist jeweils ein Überhälter gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.7) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit Sträuchern heimischer Arten und Qualität gemäß Pkt. 6.7 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche Nr. 5 ist eine öffentliche Park- und Spielfläche anzulegen. An den gekennzeichneten Stellen sind Roldorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet") der Qualität gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche Nr. 6 ist ein öffentlicher Spielplatz anzulegen. An den gekennzeichneten Stellen sind Kirschenbäume (*Prunus avium* "Plena") der Qualität gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzliste Sträucher und Bäume:

Sträucher (Baumschulware, mind. 2x verschult): <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn <i>Ligustrum vulgare</i> Gew. Liguster <i>Lonicera xylosteum</i> Gew. Heckenkirsche <i>Prunus spinosa</i> Schlehe <i>Rosa arvensis</i> Feldrose <i>Rosa canina</i> Hundrose <i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder Heister (mind. 3x v., Breite 100 - 150 cm): <i>Acer campestre</i> Feldahorn <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche	Bäume (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm): <i>Acer campestre</i> Feldahorn <i>Acer platanoides</i> Spitzahorn <i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn <i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche <i>Fraxinus excelsior</i> Esche <i>Quercus robur</i> Stieleiche <i>Pyrus pyraeaster</i> Wildbirne <i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche <i>Tilia cordata</i> Winterlinde
--	---

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der zur Erhaltung festgesetzte, zentrale Bereich der vorhandenen Gehölzfläche und die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume und Sträucher sind vor Beschädigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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

- Die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur mit den festgesetzten Dachneigungen zulässig. Bei Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.
- Für Dachneigungen sind nur unglasierete rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonplatten zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von begrüntem Dachern.
- Kellergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 1,2 m über die festgelegte Geländeoberkante hinausragen.
- Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüntem Umkleediebstahl oder Rankgittern zu versehen.
- Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.7), Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis zur künftigen Wuchshöhe der Hecke zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 31.8.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 5.12.2000 durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn, frühzeitig beteiligt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, 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 ... bis zum ... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekannt gemacht worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ergo erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3930 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Kühlungsborn (Siegel) Wieck, öffentlich bestellter Vermesser

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

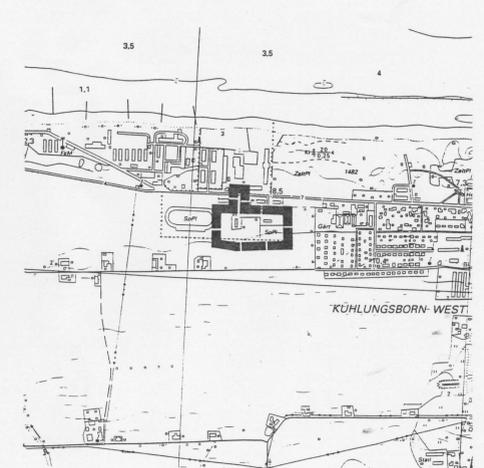
Der Bebauungsplan Nr. 13 ist gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnZVO) M-V am ... dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom ... erklärt, dass er (keine) Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die geltend gemachten Rechtsverstöße wurden durch den Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... behoben, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ... bestätigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

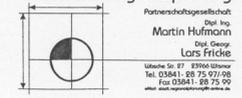
BEBAUUNGSPLAN NR. 13

für den "Wohnpark Waldstraße" in Kühlungsborn-West

Vorentwurf

17.01.2001

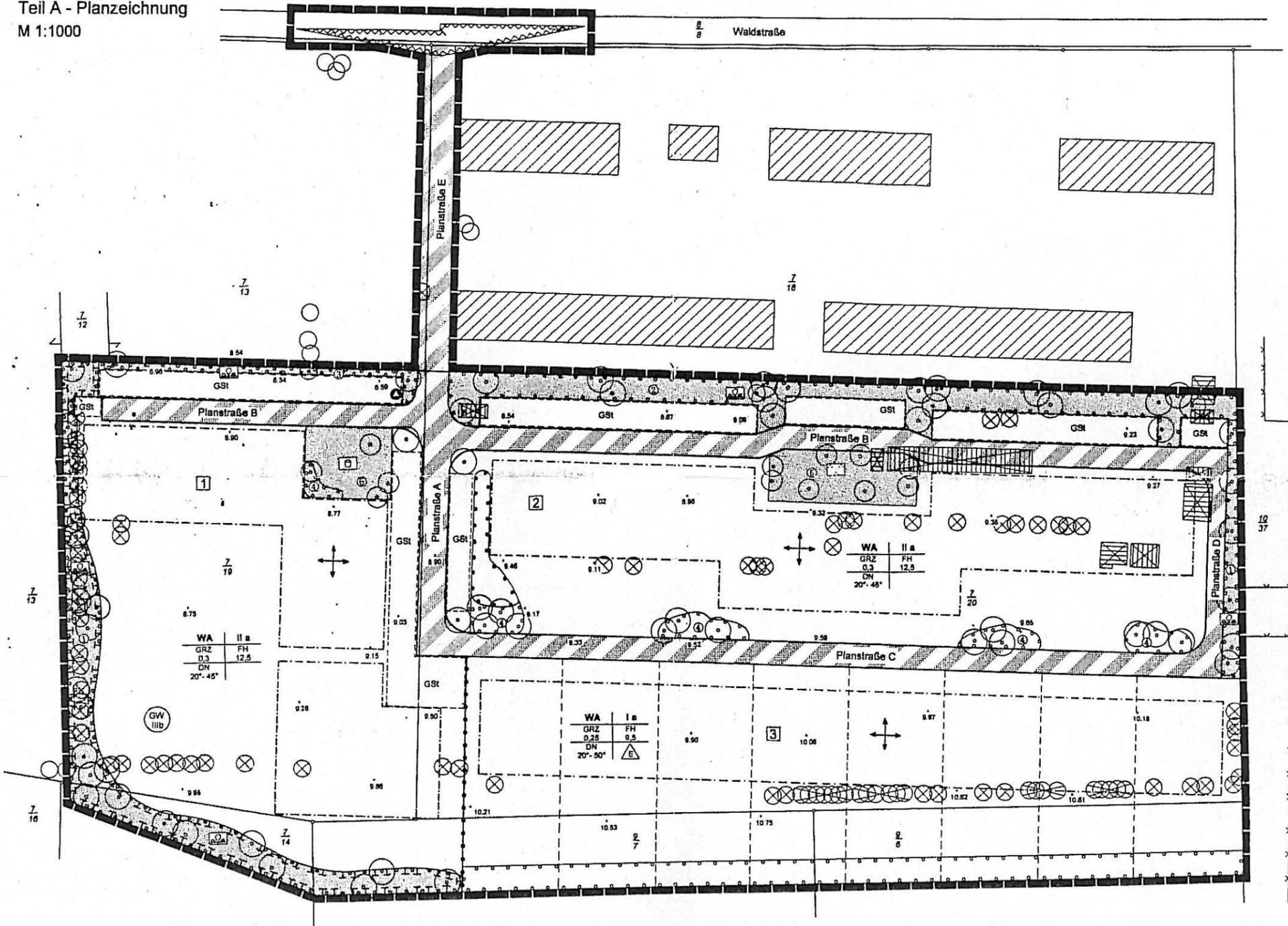
Stadt- und Regionalplanung



Bebauungsplan Nr. 13



Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

a abweichende Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze
→ Hauptfirstrichtung
DN Dachneigung

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

□ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: geschwindigkeitsreduzierte Zone

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

○ Stellplatz Abfallsammelbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen, privat
□ Spielplatz
□ Park- und Spielanlage
□ Zäsurgrün-/Ausgleichsflächen

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

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
① lfd. Nr. der Grün- und Ausgleichsflächen

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
□ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○ Anpflanzen von Bäumen
○ Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GSt Gemeinschaftsstellplätze
□ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

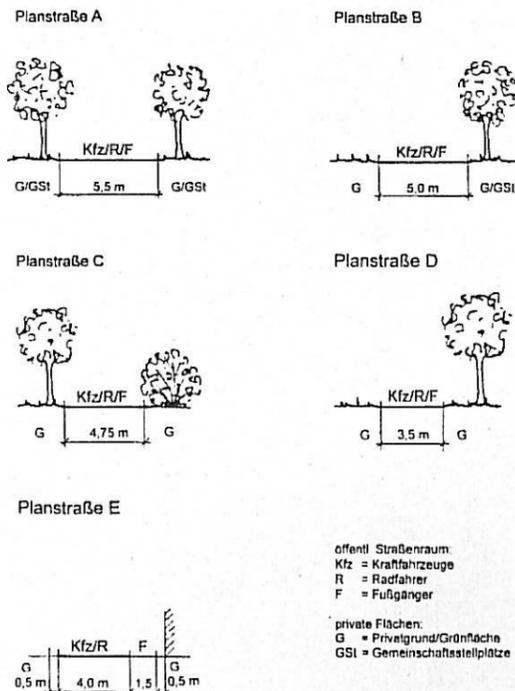
▨ vorhandene bauliche Anlagen
X künftig fortfallend
— vorhandene Flurstücksgrenzen
Z/20 Flurstücknummern
- - - vorgesehene Grundstücksgrenzen
+0,87 Höhenangabe in m ü.HN
— Zaun
② Nummerierung der Baufelder

3. Nachrichtliche Übernahmen

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

GW IIIb Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grundwassergewinnung – Schutzzone III b

Straßenquerschnitte



Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserfassung Bastorfer Holm. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Stadt- und Regionalplanung

