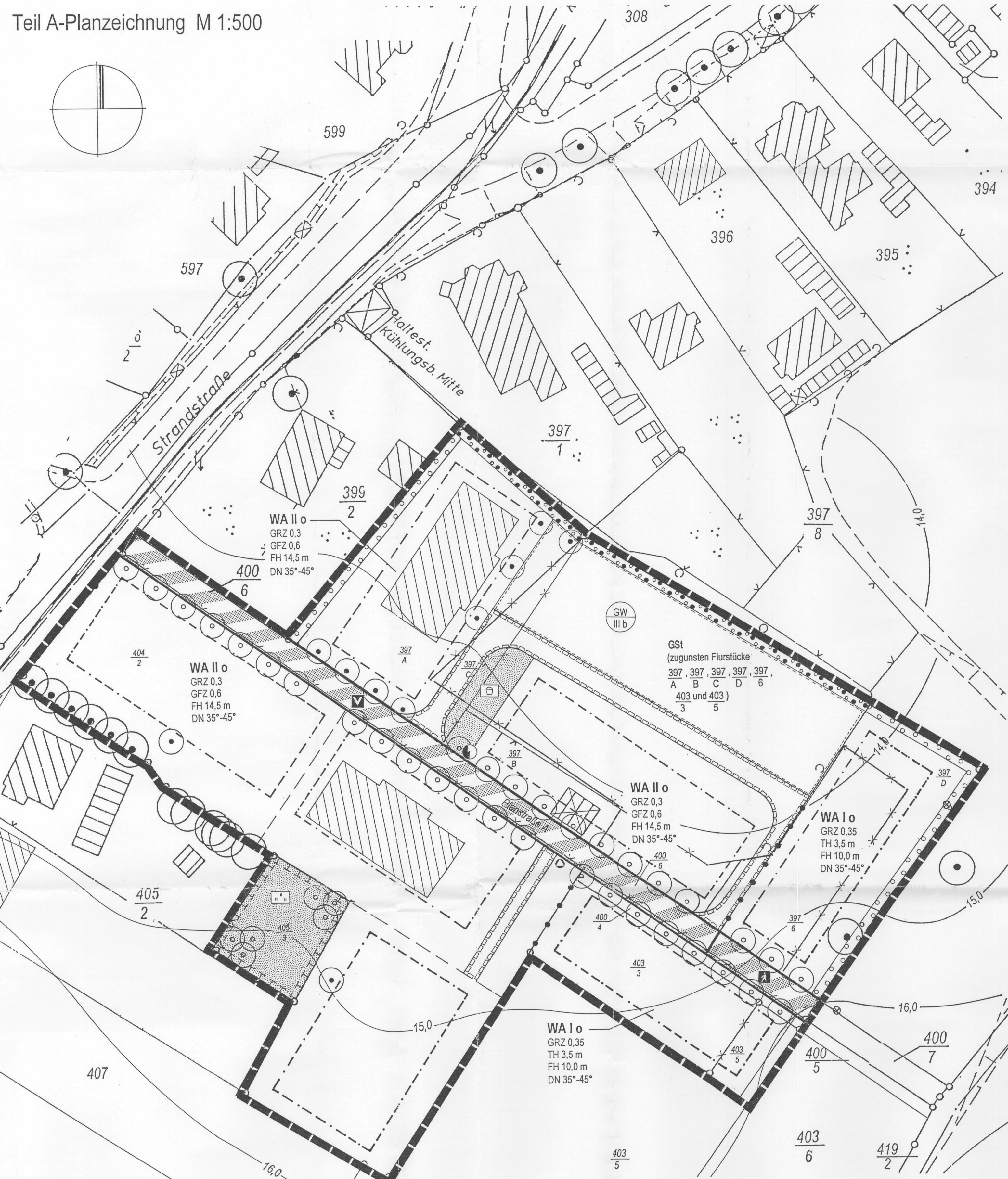
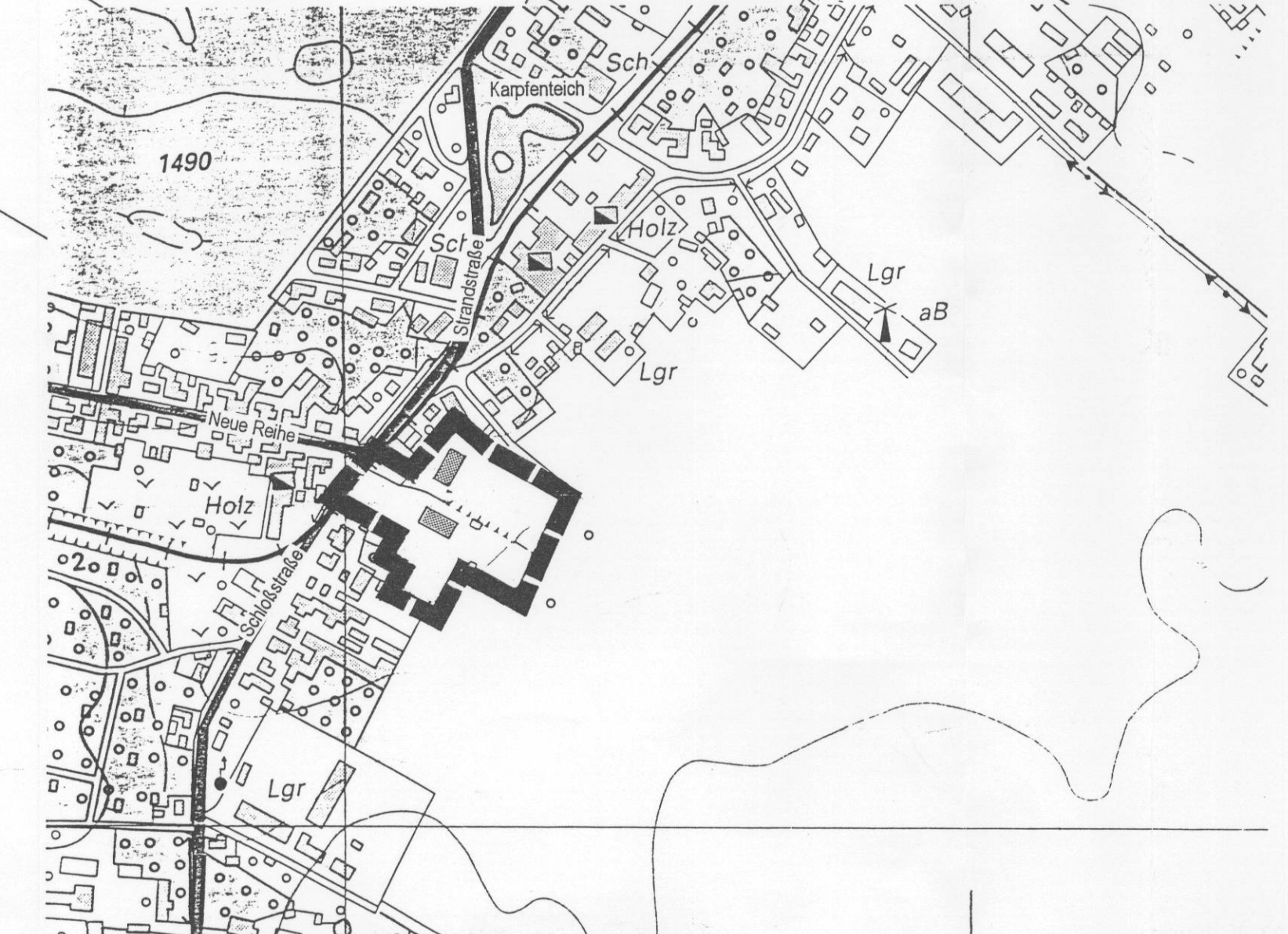


Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 19

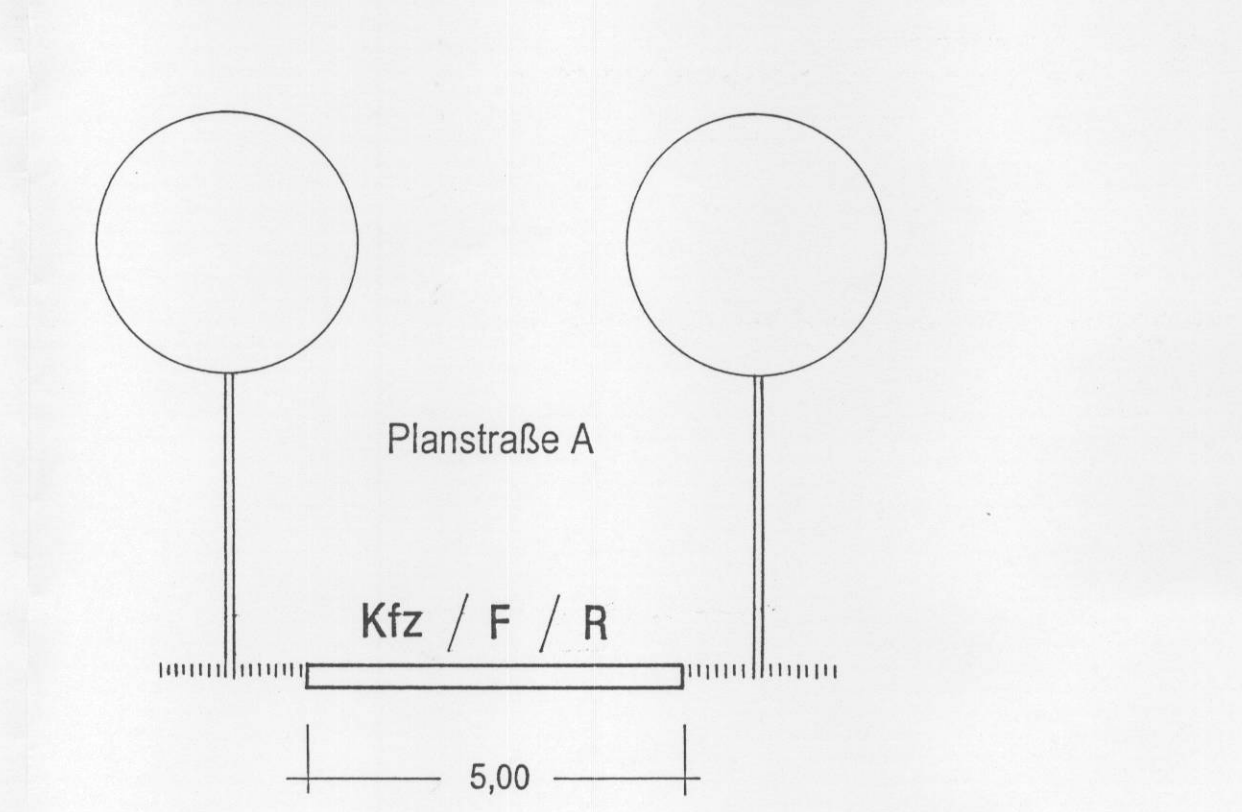
Teil A-Planzeichnung M 1:500



Übersichtsplan M 1:5 000



Straßenquerschnitt



Plangrundlagen: Lage- und Höhenplan M 1 : 500, Vermessungsbüro Wiek, Kühlungsborn; 1997
Flurkarte M 1 : 3840; Topographische Karte M 1 : 10000, Landesvermessungsamt M-V 1991
planung: blank.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Großschmiedstr. 23, D-23866 Wismar, Tel. 03841 - 20 00 46 Fax. 03841 - 21 18 63

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschößflächenzahl
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- DN Dachneigung

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fußweg, Anliegerweg
- private innere Erschließung

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Elektrizität
- Stellflächen für Abfallbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- naturnahe Grünfläche, privat
- Spielplatz, öffentlich

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

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Trinkwasserschutzzone IIb

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- GSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien mit Höhenangaben in m.ü.NN

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 18, 19 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebädefront.

(3) Im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücksflächen mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung darf die zulässige Grundfläche zwecks Errichtung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

(1) Die erforderlichen Stellplätze und Garagen der Grundstücke, die nicht den Gemeinschaftsstellplätzen zugeordnet sind, sind innerhalb der jeweiligen Grundstücksflächen einzurichten.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die unter 2 (1) genannten Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sowie der Fußweg/Anliegerweg am östlichen Ende der Planstraße A sind in wassergebundener Form herzustellen oder mit einem Belag zu befestigen, der die natürlichen Austauschfunktionen nicht wesentlich behindert. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit muß mindestens 60% betragen.

(2) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den örtlichen Bodenverhältnissen zur Versickerung zu bringen. Das nicht versickerbare Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserstaukanal in die Vorflut einzuleiten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die private Grünfläche im Südwesten des Plangebietes (Flurstück 405/3) mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist mittels heimischer Baum- und Straucharten gemäß der Festsetzung 5 (3) zu begrünen. Die Restfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(2) Der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erbringende Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem Flurstück 116, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, durch die Sanierung des Karpentleches erbracht. Detaillierte Ausführungen zu den Maßnahmen sind der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen. Zwischen dem Eigentümer der Fläche, der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, und dem Eingriffsversacher ist zur Absicherung der Durchführung der Maßnahmen ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

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

(1) Innerhalb der Anpflanzungsfläche entlang der nordwestlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mehrreihige Feldhecke aus heimischen Baum- und Straucharten anzulegen. Die Sträucher, zweimal verschulte Baumschulwäre, sind im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle 12 m ist ein heimischer Großbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu integrieren (vgl. 6 (1)). Die Arten können der Pflanzliste in der Begründung entnommen werden.

(2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist entlang der Planstraße A und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche eine zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Feldahorn (Acer campestre) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens zweimal verschulte Baumschulwäre aus weitem Stand mit Ballen vorzusehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für die Einfriedung eine maximale Höhe von 80 cm vorgeschrieben. Auf der Grünfläche sind drei heimische Großbäume, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste siehe Begründung).

(3) Die naturnahe Grünfläche im Südwesten des Plangebietes (Flurstück 405/3) ist auf 70 % der Fläche mit Sträuchern, zweimal verschulte Baumschulwäre im Verband 1 x 1 m, zu bepflanzen. Zusätzlich sind unregelmäßig über die Fläche verteilt 12 heimische Hochstammabäume (Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste siehe Begründung).

(4) Je 4 Stellplätze ist ein mittel- oder hochstämmiger Baum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offenzulassen (Pflanzliste siehe Begründung).

(5) Entlang der Planstraße A (Mischverkehrsfläche) sind entsprechend der in der Planzeichnung – Teil A beispielhaft dargestellten Weise zwecks Herstellung eines alleearigen Charakters beidseitig in gleichem Abstand heimische Hochstammabäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste siehe Begründung).

(6) Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 150 m² Freifläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste siehe Begründung). Die Anpflanzungen nach 5 (1) und 5 (5) sind dabei anzurechnen.

6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung – Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher an der nördlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Solitärgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Forstbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum, Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen sind zu unterlassen. Bäume sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beim Abgang einzelner Gehölze ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzten Flächen sind zugunsten der nicht direkt an der Planstraße A liegenden Baugrundstücke zur Sicherung ihrer Erschließung bzw. zur Sicherung der Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen zu belasten. Die Mindestbreite beträgt drei Meter.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

(1) Einfriedungen sind nur als Holzzaun oder als Laubholzhecke bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

(2) Abfallbehälter sind mit begrüntem Rankgittern zu umkleiden oder in einer Holzverkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung zu versehen ist.

(3) Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Zulässige Dacheindeckungen sind unglasierte Ziegel und Betonpfannen in rot bis rotbraun oder anthrazitfarben sowie Schiefer. Die Dächer der Nebengebäude und -anlagen können auch flacher geneigt und in abweichender Dacheindeckung ausgeführt werden.

(4) Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIb. Die Forderungen hinsichtlich des Trinkwasserschutzes und der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind einzuhalten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.7.1996 (BGBl. I. S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertreterversammlung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Wohngebiet „Kühlungsborn Mitte“, umfassend das Gelände der ehemaligen Molkerie östlich der Strandstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 21.8.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 u. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung egeben wird, am in der „Ostsee-Zeitung“ örtlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Kühlungsborn,den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der iagerrichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Öffentl. best. Vermess-Ing.

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom gebilligt.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan am örtlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 u. 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Dieser Vorwurf/Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. CD und in welchem Umfang die Planung im Verlauf des Aufstellungsverfahrens geändert werden wird, tritt sich nicht voraussagen. Inwiefern erfolgen Grundstücksveränderungen, Projektübermittlungen und dergleichen auf eigene Gefahr.

1.4.1998
Vorentwurf

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 19

für das Wohngebiet „Kühlungsborn Mitte“, umfassend die Flurstücke 397/A-D, 397/6, 400/4,400/6, 403/3, 403/5 (teilw.), 404/2 und 405/3 der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn.