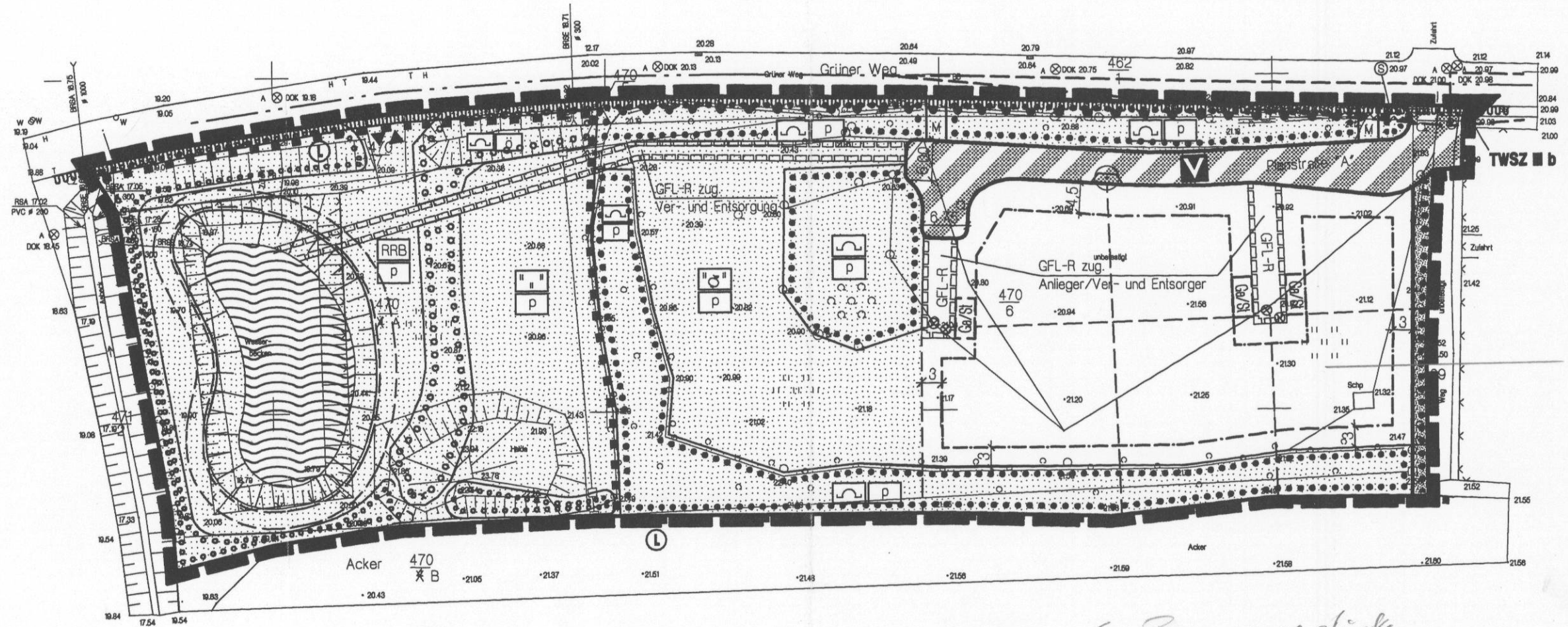




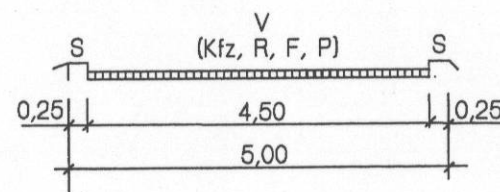
M 1 : 750



6 Baumgumstücker

EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL

PLANSTRAßE 'A'



LEGENDE

- V - Verkehrsberuhigter Bereich
- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fußgänger
- P - Parken
- S - Sicherheitsstreifen
- R - Radfahrer

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
0,30
I
O
E
THmax= 3,20m
FHmax= 8,50m

SATZUNG

DER STADT KÜHLUNGSBORN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21
FÜR DAS GEBIET "HECHTSOLL"

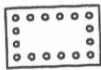
ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
z.B. 0,30	Grundflächenzahl, (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
THmax= 3,20m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FHmax= 8,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	private Grünfläche	
	Schutzgrün	
	Wiese	
	Streuobstwiese	
	Regenwasserrückhaltebecken	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Wasserfläche	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
TWSZ IIIa	Trinkwasserschutzzone, z.B. IIIb	

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

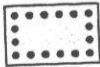


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 (1) 25a BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Anpflanzgebot für Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Geltungsbereiches

Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Geltungsbereiches

Par. 9 (6) BauGB



Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

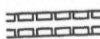


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Par. 9 (1) 4, 22 BauGB



Müllgehaltersammelplatz



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - (S - Sichtflächen)

Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Kühlungsborn

Par. 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

z.B. Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Bodendenkmal

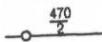
Par. 9 (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

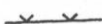


Lagefestpunkt

Par. 9 (6) BauGB



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandener Zaun



in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Bemaßung in Metern



Sichtdreiecke



Bezeichnung des WA-Gebietes

TEIL B - T E X T

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT KÜHLUNGSBORN FÜR DAS GEBIET 'HECHTSOLL' (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist im Plangebiet nicht zulässig.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern und Doppelhaushälften des WA-Gebietes wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

et. Maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zu 2 Einheiten

4. HOHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

5. SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern im Sichtdreieck, im Bereich der Sichtfläche, ist auf maximal 80 cm zu begrenzen. Bäume einer Sichtfläche sind bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m astfrei zu halten.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter oder anthraziter Hartdacheindeckung zu decken. Dachneigungen sind zwischen 25° und 46° zulässig. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig; auszuscheiden sind glasierte Dachziegel; zulässig sind angobierte Dachziegel. Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 30% der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 50 cm ausgebildet werden. Traufseitig

TEIL B - T E X T

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DEN NEUBAUPLAN NR. 21 DER STADT KÖHLINGSDORF
FÜR DAS GEBIET "NACHTOLL"
§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In dem Allgemein Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5
BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und deshalb nicht zulässig.

2. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLATZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gärten und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen
nur auf der dazu festgesetzten Fläche zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen
überbauten Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Gärten ist im Fliegerfoto nicht
zulässig.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBLÖCKEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einfamilien- und Doppelreihenhäusern des
WN-Gebietes wird als maximal 2 Wohnungen begrenzt.

4. HOHENLAGE
§ 9 Abs. 2 BauGB

Die konstruktiveSockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über den Bezugspunkt nicht
überschreiten. Der festgeschaltelte Punkt darf jedoch auch nicht unter den Bezugspunkt
liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der
Eingangssockeloberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt
von überbauter Eingangssockelform (Kubus) und schwindendes Mauerwerk.
Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der
Innensohle der Fläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu
einer wesentlichen Härte führen würde. Die Ausnahmen von der Höhenfestsetzung darf
jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

5. SCHIFFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Schiffsläde sind von ständigen Bauflächen auszubilden. Die Mauerhöhe von Treppen
und Stufen in Schiffsläde, in Bereich der Schiffsläde, ist auf maximal 90 cm zu begrenzen.
Blatt einer Schiffsläde sind bis zu einer Höhe von mindestens 2,00m abzuheben.

1. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG
BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 66 BauO M-V

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Wal- oder Krüppelwalddächer auszubilden und
mit einer oder giebelseitiger Halbhaube oder mit beiden Dachneigungen sind zwischen 20°
und 40° zulässig. Glasdächer und nichtabwärtige Dachkonstruktionen sind nicht zulässig.
verschiedene sind gleiche Dachneigung zulässig sind eingetragene Dachneigung.
Jede Dachneigung und Dachausbau sind zulässig, wenn sie insgesamt 50% der
zulässigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachausbauten darf nicht mehr als
50% der zugehörigen Hausbreite betragen. Zu den Giebeln ist ein Abstand von
mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachausbau müssen
mindestens 2 Dachziegelreihen durchgehen.
Giebel können als einen Dachausbau bis maximal 60 cm ausgekleidet werden. Treppenhöhe

sind Dachüberstände bis maximal 80 cm zulässig.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

2. AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände ist ziegelsichtiges Mauerwerk zulässig. Geschlämmte Kalksandsteinverblendung sowie glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller Farbgebung in den Farben weiß, beige, hellgrau oder creme zulässig.

Holz darf für die Herstellung von Außenwandflächen verwendet werden.

Nicht zulässig zur Außenwandgestaltung sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)

- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind in Form von Hecken oder Holzzäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 0,80 m zur Straße hin zulässig, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Zur Entleerung sind die Müllbehälter an die im Plan gekennzeichneten Müllbehältersammelplätze zu bringen.

5. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für die Erschließungsflächen sind kleinteilige Baustoffe, z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden.

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

7. WERBEANLAGEN

Im Bereich der WA-Gebiete sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

III. GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

1. ANPFLANZGEBOTE

1.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzungen auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,20x1,20 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten mit einer Höhe von 70-90cm und mindestens 3 Trieben zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

In Abständen von 20 m sind versetzt Überhälter zu pflanzen. Dafür sind 2xv Heister mit einer Höhe von 200-250 cm zu verwenden. Folgende Arten sind vorzusehen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*).

12. ANPFLANZUNGEN AUF DER OFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE IM BEREICH DES REGENWASSERRÜCKHALTEBECKENS

Die Grünfläche ist durch Anpflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen aufzulockern. Dafür sind die in 1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Baumgruppen sind in artengleichen Gruppen von 2 bis 3 Bäumen mit einem Pflanzabstand von mindestens 3 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Einzelbäumen und Baumgruppen sollte 20 m nicht unterschreiten. Der Abstand von Anpflanzungen zum Wasserbecken muss mindestens 3,00 m bis 5,00 m betragen.

13. ANLAGE EINER 3-REIHIGEN HECKE AM WESTLICHEN PLANGEBIETSRAND

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes und zur angrenzend verlaufenden Asbeck hin erfolgt die Pflanzung einer 5 m breiten Hecke. Die unter 1.1. genannten Arten und Pflanzqualitäten sind zur Anlage einer 3-reihigen Hecke zu verwenden.

14. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG WIESE

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Rasenfläche ist regelmäßig durch Mahd bzw. Beweidung zu pflegen. Die Intensität der Nutzung regelt sich nach dem Aufwuchs. Maximal sind 3 Mahden im Jahr zulässig. Bei Beweidung ist eine Besatzdichte von 1-2 GVE/ha zu wählen.

15. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG STREUOBSTWIESE

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Rasenfläche ist regelmäßig durch Mahd bzw. Beweidung wie unter 1.4 zu nutzen. In Pflanz- und Reihenabständen von 8,0m sind 2x verpflanzte Obstbäume mit einem Stammumfang von 8-10cm als Hochstamm zu pflanzen. Folgende Obstbäume sind wahlweise zu verwenden: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche.

2. ERHALTUNGSGEBOTE

2.1 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

IV. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude nach Norden ist nicht zulässig.
2. Außenwohnbereiche der 1. Baureihe dürfen nur südlich der Baukörper angeordnet werden.
3. In der 1. Baureihe gelten folgende weitere Festsetzungen:

3.1 An den dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäudeseiten dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden (als Maßnahme für Überschreitungen nachts um mehr als 5 dB(A)).

3.2 Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschrägen und Fenster) soweit diese nicht nach Nr. 3.1 ausgeschlossen sind) der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäudeseiten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäudeseiten müssen dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$ genügen.

12. ANFLUGSTÄTTEN AUF DEN INVENTURIERTEN GRUNFLÄCHE MIT BEZUG DES FLECHENGEHALTES UND DER

Die Gräflche ist durch Anpflanzung von Erbsenblau oder Baumgruppen sehr locker. Die Blau sind die in 11 genannten Arten und Pflanzgruppen zu verwenden. Die Baumgruppen sind in unterschiedlichen Gruppen von 2 bis 5 Bäumen mit einer Pflanzhöhe von mindestens 3 m zu pflanzen. Die Pflanzhöhe zwischen den Erbsenblau und Baumgruppen sollte 20 m nicht unterschreiten. Der Abstand von Anpflanzungen zum Wasserstrich muss mindestens 200 m zu 500 m betragen.

13. ANLAGE EINER STRÄUCHENHECKE AM WESTLICHEN RANDSTREIFEN

Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks und zur angrenzenden verlaufenden Ackerfläche erfolgt die Pflanzung einer 5 m breiten Hecke. Die unter 11 genannten Arten und Pflanzgruppen sind zur Anlage einer Sträucherhecke zu verwenden.

14. PRIVATE GRÜNLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG WIESE

Auf der privaten Grünfläche ist der Zweckbestimmung Wiese ist eine Anzahl an Landschaftsformen vorzunehmen. Die Wiese ist regelmäßig durch Mäh- bzw. Beweidung zu pflegen. Die Intensität der Nutzung richtet sich nach dem Aufwuchs. Mindestens 5 Stunden in der Woche. Die Beweidung ist eine Beweidung von 1-2 Ziegen zu wählen.

15. PRIVATE GRÜNLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG STREUWIESE

Auf der privaten Grünfläche ist der Zweckbestimmung Wiese ist eine Anzahl an Landschaftsformen vorzunehmen. Die Wiese ist regelmäßig durch Mäh- bzw. Beweidung zu pflegen. Die Intensität der Nutzung richtet sich nach dem Aufwuchs. Mindestens 5 Stunden in der Woche. Die Beweidung ist eine Beweidung von 1-2 Ziegen zu wählen. Folgende Pflanzen sind empfohlen zu verwenden: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche.

2. ERHALTUNGSGEBIETE

2.1. GRUNDZÜGE FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die im Erhaltungsgebiet vorgesehenen Bäume und Sträucher sind so zu erhalten und bei Bedarf regelmäßig nachzupflanzen.

IV. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB

1. Eine Überschreitung der Baumgrenze durch Gebäude nach Norden ist nicht zulässig.
2. Außenwändebereiche der 1. Baureihe dürfen nur südlich der Gebäudekörper angeordnet werden.
3. In der 1. Baureihe gelten folgende weitere Festsetzungen:
 - 3.1. An den dem Grünbelang vollständig zugewandten südlichen Gebäudeseiten dürfen keine Fenster, von Ost- und Westseiten angestrichen werden (als Maßnahme zur Überschreitung nicht zulässig nach § 9 Abs. 6 BauGB).
 - 3.2. Die Außenwände (Außenwände, Dachschürfen und Fenster) sind soweit dies nicht nach 3.1 ausgeschlossen wird, der dem Grünbelang vollständig zugewandten südlichen Gebäudeseiten und der dem Grünbelang teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäudeseiten dem Längsprofil nach § 9 Abs. 6 BauGB als dem südlichen Profil nach dem Längsprofil nach § 9 Abs. 6 BauGB zu entsprechen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENDENKMALE

Der ursprüngliche Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. S.12/GS M-V Gl. Nr. 114.2, ber. in GVBl. S. 247) geändert durch Art.4 LNatG M-V u. z. Änd. And. Rechtsvorschr. V. 21.7. 1998 (GOVBl. S.647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4. ALTLASTEN ODER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Sollten wider Erwarten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

5. ABFALLVERWERTUNG

Bei Realisierung des Vorhabens entstehende Abfälle, hier insbesondere Bodenaushub und andere Bauabfälle aus Rückbau oder Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen sind entsprechend § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten. Der Bodenaushub ist vorrangig auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen Direktverwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen. Nicht verwertbare Abfälle aus dem Baugeschehen sind entsprechend § 10 Krw-/AbfG gemeindewohlverträglich zu beseitigen. Sie sind zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen anzudienen.

6. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN BODENVERFÄRBUNGEN UND GERUCHEN

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

7. MUNITIONSFUND

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigt. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

8. HINWEISE FÜR DIE VERLEGUNG VON LEITUNGEN

Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Forderungen einzuhalten. Dies gilt insbesondere auf entsprechende Abstandsorderungen, wie z.B. die Kabelverlegung in entsprechendem Abstand zu Bäumen. Vorhandene Leitungen dürfen mit Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich südlich des Grünen Weges Gasleitungen der Stadtwerke Rostock AG. Im Bereich des Grünen Weges ist auch mit Leitungen der Telekom AG zu rechnen. e.dis-Leitungen können im östlichen Randbereich des Plangebietes auftreten.

9. STELLPLATZSATZUNG

Für die Einordnung von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken ist die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einzuhalten.

10. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B der Grundwasserfassung Kühlungsborn & Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzzonen weiterhin bestehen. Sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

11. STÄDTEBAULICHER VERTRAG / ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Die Stadt überträgt die Realisierung des Vorhabens auf einen Dritten. Der Dritte hat sämtliche Kosten zur Realisierung des Vorhabens und damit in Verbindung stehender Maßnahmen zu tragen. Die Stadt ist von Kosten und Aufwendungen freizuhalten. Grundlage der städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger dar.

12. LAGEFESTPUNKT

Innerhalb des Plangebietes ist ein Lagefestpunkt enthalten. Dieser Lagefestpunkt ist dargestellt. Er ist zu erhalten. Im Umgebungsbereich bis zu 25 m haben Lagefestpunkte wichtige unterirdische Festpunkte. Falls der Festpunkt durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig, ca. 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme, ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

13. FLÄCHE FÜR ERSATZMAßNAHMEN

Die Fläche für Ersatzmaßnahmen ist auf Flächen außerhalb des Plangebietes in einer Größe von ca. 0,738 ha zur Verfügung zu stellen. Es wird eine Teilfläche des Flurstücks 470/B c Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn für diese Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Aufwertungen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu realisieren. Belange des Landschaftsschutzgebietes sind gebührend zu berücksichtigen.

7. ANFORDERUNGEN

Sollen bei Bauarbeiten umweltschädliche Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Müllverbrennungsprozess störende Umgehungsfaktoren auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Füllschleuse und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Müllverbrennungsanlagen zu benachrichtigen. Söfgeteils ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

8. HINWEISE FÜR DIE VERLEGUNG VON LEITUNGEN

Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Forderungen anzuhalten. Dies gilt insbesondere für entsprechende Abstandsbedingungen, wie z.B. die Kabelverlegung in entsprechenden Abstand zu Häusern. Verhinderte Leitungen dürfen als Realisierung des Vorhabens nicht berücksichtigt werden.

Innerhalb des Pargelgebietes befinden sich südlich des Grünhofes Gasleitungen der Stadtwerke Rastatt AG. In Bereich des Grünhofes ist auch ein Leitung der Telekom AG zu verlegen. Jede Leitung können in diesem Bereich des Pargelgebietes verlaufen.

9. STELLPLATZSATZUNG

Für die Errichtung von Stellplätzen auf dem Pargelgrundstücken ist die Stellplatzsatzung der Stadt Rastatt-Kühnigheim anzuwenden.

10. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Pargelgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Grundwasserfassung Kühnigheim I bei Döberitz. Gemäß § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVWG) vom 30.11.1990 (LVOG S. 103), geändert durch Gesetz vom 10.10.1994 (LVOG S. 98) befinden die auf der Grundlage des Wassergesetzes der GDR beschützten Trinkwasserschutzgebiete weiteren bestehen. Bei diesen ergebenen Nutzungseinschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

11. STADTTEILHAFTER VERTRAG / ERSCHLIEßUNGSVERTRAG

Die Stadt überträgt die Realisierung des Vorhabens auf einen Dritten. Der Dritte hat sämtliche Kosten für Realisierung des Vorhabens und damit in Verbindung stehender Maßnahmen zu tragen. Die Stadt ist von Kosten und Aufwendungen immateriell. Grundsätzlich der städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Vorhabensträger der.

12. LAGEFESTUNG

Innerhalb des Pargelgebietes ist ein Lagefestpunkt enthalten. Dieser Lagefestpunkt ist dargestellt, ist zu erhalten. In Umgebungsbereich bis zu 25 m haben Lagefestpunkte wichtige umweltschützende Funktionen. Teile der Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig, ca. 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten, ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes zum Landesverwaltungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

13. FLÄCHE FÜR ORIENTIERUNGSZEICHEN

Die Fläche für Orientierungszeichen ist auf Plänen innerhalb des Pargelgebietes in einer Größe von ca. 0,138 ha zur Verfügung zu stellen. Es wird eine Teilfläche des Flurstücks 473/9 für 2 zur Orientierung Kühnigheim für diese Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Aufwendungen sind in Abstimmung mit der jeweiligen Naturschutzbehörde zu realisieren. Besondere des Landschaftsschutzgebietes sind geltend zu berücksichtigen.