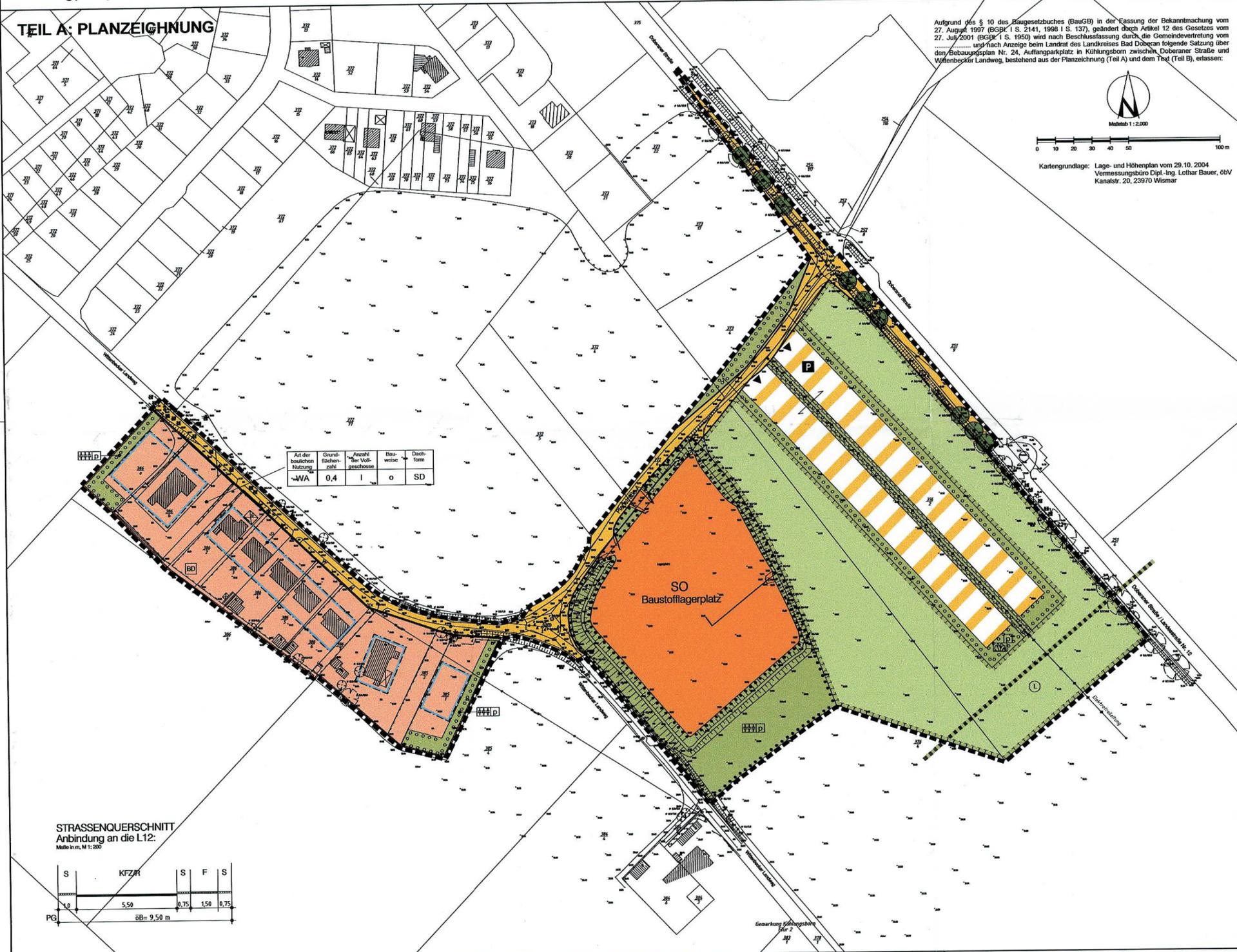


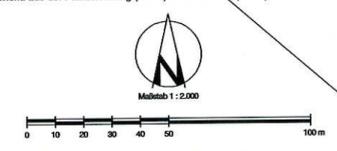
# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 24

Auffangparkplatz zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg in Kühlungsborn-Ost

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

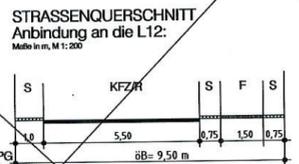


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... ursprünglich Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, Auffangparkplatz in Kühlungsborn zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 29.10.2004 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer, obV Kanalstr. 20, 23970 Wismar

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
WA	0,4	1	0	SD



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Beseitigung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 68).

### I. FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- SOa Baustofflagerplatz

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise

**VERKEHRSLINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

- P öffentliche Parkfläche

**GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- private Grünflächen

**Zweckbestimmung:**

- Grünflächen
- Schutzgrün
- Feldhecke

## TEIL B: TEXT

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

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

auf schmalen Flächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

- oberirdisch, hier Elektrofreileitung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebiete und Schutzobjekte:
  - Landschaftsschutzgebiet Kühlung

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**

Umgrenzung des Bodendenkmalbereiches

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Zuordnung

## TEIL B: TEXT

**Textliche Festsetzungen** Rechtsgrundlage

### I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustofflager“ ist ein Freilager ohne bauliche Anlagen zulässig.

**2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

2.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenebene zulässig.

**3. Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist ein dichter Gehölzbestand fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

4.1 Die Parkplätze für PKW sind für eine temporäre Nutzung in einer voll begrüntem Bauweise auszuführen. Bei einer Befestigung mit Tragschichten im Zufahrtsbereich sind diese vollversickerfähig auszuführen.

4.2 Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Innerhalb der ersten 3 Jahre sind die unbepflanzten Flächen zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Danach sind Maharbeiten und Pflegemaßnahmen nur nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig.

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

5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Der Baumanteil muss 2 % der Gesamtanzahl betragen.

5.2 Ringsum die Parkfläche ist eine Feldhecke aus Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Darin ist je 75 m<sup>2</sup> ein Baum und je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen.

5.3 Unterhalb der Elektrofreileitung sind nur Sträucher gemäß Pflanzenliste zulässig, ein Strauch je 2 m.

5.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf 10 % der Fläche Gehölzgruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Der Anteil an Bäumen sollte 10 % der Gesamtanzahl nicht überschreiten.

5.5 Pflanzenliste:

Bäume:	Feldahorn
Acer campestre	Birke
Betula pendula	Eiche
Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Winter-Linde
Tilia cordata	

## TEIL B: TEXT

**Sträucher**

- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rubus fruticosus
- Salix caprea
- Viburnum opulus
- Rhamnus cathartica

**Hasel**

- Weißdorn
- Schlehe
- Hunds-Rose
- Brombeere
- Sal-Weide
- Gemeiner Schneeball
- Echter Kreuzdorn

5.6 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzengabeln zu pflanzenden Bäume sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80-100 cm zu verwenden. Für alle Pflanzmaßnahmen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Alle Pflanzmaßnahmen sind fristgerecht und fachgerecht durchzuführen.

**6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

6.1 Die Winterfäden an der Doberaner Straße sind nach § 27 LNatG M-V zu erhalten.

**7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:** § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

7.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden den Eingriffen direkt zugeordnet:

- Parkfläche mit Zufahrt: Feldhecke, Sukzessionsfläche mit Gehölzgruppen - Schutzgrün an den Wohnbaufeldern.

**HINWEISE:**

A Wäsen bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abtätiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angefallen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-AbfG) vom 27. 09. 1994 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KW-AbfG.

B Im Vorhabensgebiet muss eine ordnungsgemäße, grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt sein.

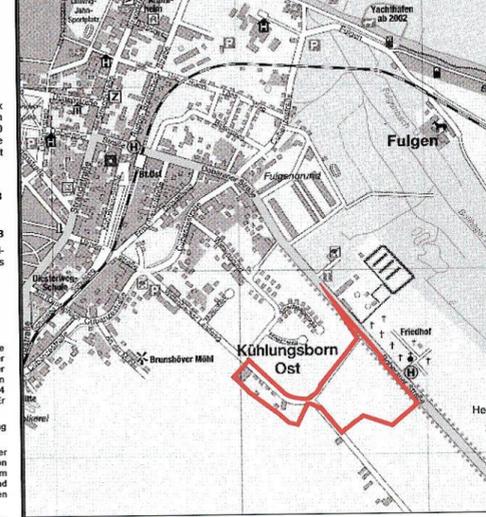
C Im Planungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 12.11.2001, bekanntgemacht am 04.12.2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2001 des Landkreises Bad Doberan, zuletzt geändert am 07. 10. 2002, bekanntgemacht am 05. 11. 2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 11/2002.

D Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18620 zu schützen. Abgraben und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 07. 11. 2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan veröffentlicht worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.10.2003 durchgeführt worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.2003 und vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 06.11.2003 den 1. Entwurf des Bebauungsplans und am 22.09.2005 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- Die 1. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.12.2003 bis zum 13.01.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- Durch die Berücksichtigung von Anregungen aus Stellungnahmen von Bürgern und Behörden werden Grundzüge der Planung berichtigt. Daher wurde ein 2. Entwurf erarbeitet. Die 2. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Ort, (Siegel) obVI
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... und am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... gebilligt.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister
- 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, sind am ... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfrist von § 219 Abs. 2 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, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

## Lage des gekennzeichneten Planungsbereiches, o.M.



## STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 24

Auffangparkplatz  
 zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg  
 in Kühlungsborn-Ost

- 2. Entwurf -  
 Arbeitsstand: 23.09.2005

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister