

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Neue Reihe - nördliches Teilstück"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:500



## Planzeichenerklärung

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

- Festsetzungen**
  - WA 1** Allgemeine Wohngebiete mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - GRZ zulässige Grundflächenzahl
  - GFZ zulässige Geschossflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - ⊙ Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  - FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - DN nur Einzelhäuser zulässig
  - zulässige Dachneigung
  - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Mischverkehrsfläche
  - Fußweg

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Verkehrsgrün, öffentlich

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

- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzungen von Bäumen

## Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- TGa Tiefgarage
- St Stellplätze
- Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- Höhenangabe in m ü. NN
- künftig fortfallend

## Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. 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 betreiben 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 Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaustausches verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

## Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.1.1993 (BGBl. I S. 466)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 8 BauGB, §§ 1, 4, 16 - 19 BauNVO)**
  - 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 Baugebieten die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen unzulässig ist.
- Das WA 4 dient gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB der Errichtung eines Wohngebäudes für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - hier: Pflegeheim.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im WA 4 darf gem. § 17 Abs. 2 für das Baugrundstück bis zu einem Maß von max. 0,45 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu einem Maß von max. 1,3 überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen für Stellplätze und Zufahrten bis zu einem Maß von max. 0,75 überschritten werden.
- Für die Baufächern mit zwingend festgesetzter zweigeschossiger Bauweise gilt:
  - es sind nur Einzelhäuser zulässig;
  - max. 30 % der Dachflächen dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten;
  - Dächer sind nur mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig;
  - Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) in den WA 1, WA 2 und WA 3 darf max. 0,5 m und im WA 4 max. 1,0 m über Geländeoberkante betragen.
- Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- Die vorhandenen Geländeoberflächen dürfen nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.
- Die Grundflächen von Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - In der abweichenden Bauweise sind in den WA 1 im Bereich der eingeschossigen Bebauung in der zweiten Reihe von Gebäuden über 15 m bei Einzelhäusern und über insgesamt 20 m bei Doppel- und Reihenhäusern unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude in der ersten Reihe der WA 1 - 3 beträgt 20 m.
  - Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 und 23 BauNVO)**
  - Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - In den WA 1 mit zulässiger eingeschossiger Bauweise in der zweiten Reihe sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaus nicht mehr als vier Wohnungen zulässig. In den WA 2 und WA 3 mit eingeschossiger Bauweise sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaus nicht mehr als vier Wohnungen zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen - ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen unzulässig. Im WA 4 ist darüber hinaus die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Zufahrten in der Waldabstandsfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a u. 202 BauGB)**
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Funguspfaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume einschließlich der Kronenbereiche sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind zeitlich im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
  - Die privaten Grundstücks-Freiflächen sind zu mind. 10 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und mit mind. einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum 300 m<sup>2</sup> Freifläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Im WA 4 sind 9 einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstückszuwegung verschoben werden.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Für die Gebäude in der ersten Reihe entlang der Strandstraße bzw. der Neuen Reihe gilt: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung Ruheräume und Terrassen auf der lüftungsgewandten Gebäudeseite anzuordnen. In Schlaf- und Kinderzimmern, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lüftungsgewandten Seite besteht, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungen vorzusehen.
  - Für die Gebäude in der ersten Reihe entlang der Strandstraße bzw. der Neuen Reihe gilt: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109 entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dBA	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R <sub>wa</sub> [dB]
		Aufenthalts- und Wohnräume
		Büroräume und ähnliche
III	61 - 65	35
		30

Für lüftungsgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

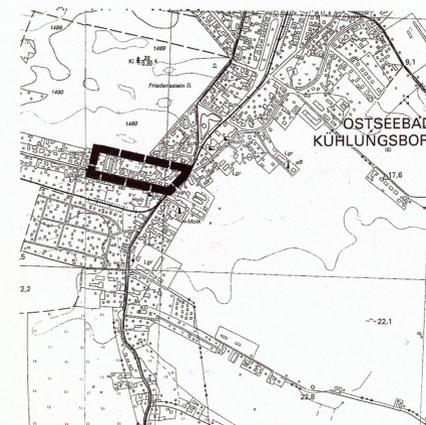
- Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - Eine Neubebauung der Baufelder in 2. Reihe auf den Flurstücken 590 und 598 (Neue Reihe 13 und 17) darf erst erfolgen, wenn die Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der Waldabstandsfläche der jeweiligen Grundstücksfläche entfernt und die Flächen entseigt worden sind.
  - Im WA 4 darf eine Neubebauung erst erfolgen, wenn das Nebengebäude innerhalb der Waldabstandsfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt worden ist.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)**
  - Die Hauptabdichtung im Bereich der zweigeschossigen Bebauung nur in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 15° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
  - Die Fassaden sind in den Baugebieten mit zulässiger zwei- und dreigeschossiger Bauweise nur als glatt verputzte Fassaden zulässig. Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig. Holzfasernen sind bis zu einem Anteil von max. 30% je Wandfläche zulässig. In den Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise sind Fassaden als verputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfasernen sind ausnahmsweise zulässig. Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungelagerte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.
  - Die straßenseitige Fassade des Pflegeheims im Baugebiet WA 4 (Neue Reihe Nr. 19) ist durch Gebäudevorsprünge und die Gliederung der Fassadenoberfläche zu gestalten. Es ist eine Eckbetonung durch zwei symmetrische, turmartige Gebäudevorsprünge in einer Breite von 3 - 4 m an der östlichen und westlichen Gebäudedeckante auszuführen. Die turmartigen Gebäudevorsprünge sind jeweils mit einem Zeltdach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zu versehen. Weiterhin ist die Fassade durch mind. fünf Fensterachsen zu gliedern und durch Bossen und Gesimse geschosswise zu akzentuieren.
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
  - Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze für Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Begrünung, mit einer begrüntem Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
  - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung zulässig. An der Straßenseite beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Draht- oder Metallzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind 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.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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 31.01.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Neue Reihe - nördliches Teilstück", gelegen in Kühlungsborn-Ost, begrenzt durch den Stadtwald im Norden, die Strandstraße im Osten, die Neue Reihe im Süden und das Grundstück Neue Reihe Nr. 21 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde am 23.08.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.09.2007 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung Kühlungsborn erfolgt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde am 28.09.2007 betitelt.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 20.09.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2007 bis zum 09.11.2007 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 27.09.2007 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- Der katastermäßige Bestand am 22.02.08 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lüftungsgewandten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.01.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.01.2008 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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 14.02.2008 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 14.02.2008 in Kraft getreten.



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "NEUE REIHE - NÖRDLICHES TEILSTÜCK"

gelegen in Kühlungsborn-Ost, begrenzt im Norden durch den Stadtwald, im Osten durch die Strandstraße, im Süden durch die Neue Reihe und im Westen durch das Grundstück Neue Reihe Nr. 21

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 28 "Neue Reihe - nördliches Teilstück"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ zulässige Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- DN zulässige Dachneigung
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, Hausgarten privat

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

- Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- TGa Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen, Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 596 Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- 19,7 Höhenangabe in m ü. NN
- künftig fortfallend

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAU M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das allgemeine Wohngebiet "Neue Reihe - nördliches Teilstück", 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 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)**

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für die Bauflächen mit zwingend festgesetzter zweigeschossiger Bauweise gilt:
  - es sind nur Einzelhäuser zulässig;
  - max. 30 % der Dachflächen dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten;
  - Dächer sind nur mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig.
- 1.3 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über Geländeoberkante betragen.
- 1.4 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbauflachen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- 1.5 Die Grundflächen von Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 2.1 In der abweichenden Bauweise sind im Bereich der eingeschossigen Bebauung in der zweiten Reihe Gebäudelängen über 15 m bei Einzelhäusern und über insgesamt 20 m bei Doppel- und Reihenhäusern unzulässig. Die maximale Gebäudelänge für Gebäude in der ersten Reihe beträgt 20 m.
- 2.2 Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.

**3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist in dem Bereich zwischen den festgesetzten Baulinien und der Neuen Reihe sowie den zwischen den Baugrenzen und der Strandstraße zulässig.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 4.1 in den WA mit zulässiger eingeschossiger Bauweise in der zweiten Reihe sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte und je Reihenhaushaus ist nur eine Wohneinheit zulässig.

**5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen - ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen unzulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 202 BauGB)**

- 6.1 Bei den Erdarbeiten anflandler, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 6.2 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

6.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume einschließlich der Kronentrüberräume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind analog im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

6.4 Die privaten Grundstücks-Freiflächen sind zu mind. 10 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und mit mind. einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum 300 m<sup>2</sup> Freifläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Für die Gebäude in der ersten Reihe entlang der Strandstraße bzw. der Neuen Reihe gilt: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind durch eine geeignete Grundrügegestaltung und Terrassen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. In Schlaf- und Kinderzimmern, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besteht, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungen vorzusehen.
- 7.2 Für die Gebäude in der ersten Reihe entlang der Strandstraße bzw. der Neuen Reihe gilt: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109 entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>w,m</sub> [dB]
III	61 - 65	35
		Aufenthalts- und Wohnräume
		Büroräume und ähnliches

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

**8. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 8.1 Eine Neubebauung der Baufelder in 2. Reihe auf den Flurstücken 590, 598 und 598/1 darf erst erfolgen, wenn die Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der Waldabstandsfläche der jeweiligen Grundstücksfläche, innerhalb der eine Neubebauung erfolgen soll, entfernt und die Flächen entsiegt worden sind.

**9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAU M-V)**

- 9.1 Die Hauptdächer sind im Bereich der zweigeschossigen Bebauung nur in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 15° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- 9.2 Die Fassaden sind in den Baugebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise als glatt verputzte Fassaden zulässig. Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von max. 30% die Fläche zulässig. In den Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise sind Fassaden als verputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfassaden sind ausnahmsweise zulässig. Für alle Baugebiete gilt fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.
- 9.3 Bei eingeschossiger Bauweise sind an den der Neuen Reihe bzw. der Strandstraße zugewandten Dacheiten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- 9.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 9.5 Stellplätze mit Müllbehältern sind mit Rankgittern zu versehen.
- 9.6 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Draht- oder Metallzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
- 9.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 9.8 Es wird auf § 84 der LBAU M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAU M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. 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 nichtfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Döberan 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 Eintreten 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 Altablagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Feb. 2005, Vermessungsbüro Krätchel, Rostock; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, Schwern



### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 23.9.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.10.04 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 15.4.2005 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 29.4. bis zum 13.5.2005 durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.4.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat am 22.9.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, 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 24.10. bis zum 25.11.2005 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristrecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 13.10.2005 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 30.9.2005 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastrmäßige Bestand am 1.1.2005 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 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rehde, den 10.02.06 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 09.02.2005 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

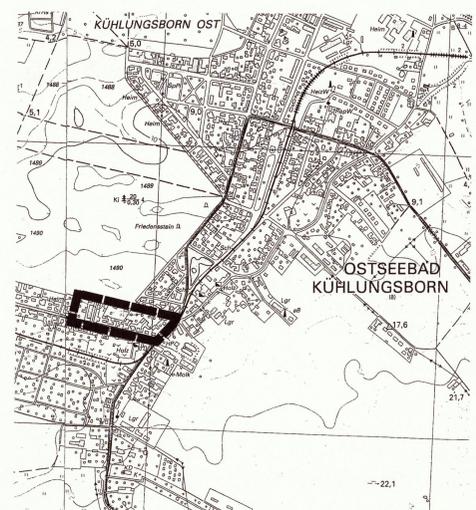
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

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 14.02.2005 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 14.02.2005 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.02.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan M 1:10 000



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "NEUE REIHE - NÖRDLICHES TEILSTÜCK"

gelegen in Kühlungsborn-Ost, begrenzt im Norden durch den Stadtwald, im Osten durch die Strandstraße, im Süden durch die Neue Reihe und im Westen durch das Grundstück Neue Reihe Nr. 21

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Neue Reihe - nördliches Teilstück"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



- ### Planzeichenerklärung
- Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)
- #### 1. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ zulässige Grundflächenzahl
  - GFZ zulässige Geschossflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - ⓪ Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  - FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - DN zulässige Dachneigung
  - St Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfstrichtung)
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
  - Mischverkehrsfläche
  - Fußweg

- ### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen
  - Hausgarten, privat
  - Verkehrsr Grün, öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Erhalten von Bäumen
  - Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
  - TGa Tiefgarage
  - St Stellplätze
  - Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- 596** Flurstücksnummern
- 20,0** Bemaßung in m
- 19,7** Höhenangabe in m ü. NN
- X** künftig fortfallend
- Plangrundlagen:**  
Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Februar 2005, Vermessungsbüro Krätzel, Rostock, Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesvermessungsamt M-V, Schwerin

### Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DLGW 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 Döberan 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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlich Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht im Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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 19.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird das Beschlussfassende Stadt Ostseebad Kühlungsborn folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Neue Reihe - Nördliches Teilstück", gelegen in Kühlungsborn-Ost, begrenzt durch den Stadtwald im Norden, die Strandstraße im Osten, die Neue Reihe im Süden und das Grundstück Neue Reihe Nr. 21 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) 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 Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- #### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 8 BauGB, §§ 1, 4, 16 - 19 BauNVO)
- 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 Baugebieten die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen unzulässig ist.
  - Das WA 4 dient gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB der Errichtung eines Wohngebäudes für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - hier: Pflegeheim.
  - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im WA 4 darf gem. § 17 Abs. 2 für das Bau-Grundstück bis zu einem Maß von max. 0,45 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu einem Maß von max. 1,3 überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen für Stellplätze und Zufahrten bis zu einem Maß von max. 0,75 überschritten werden.
  - Für die Baulflächen mit zwingend festgesetzter zweigeschossiger Bauweise gilt:
    - max. 30 % der Dachflächen dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten;
    - Dächer sind nur mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig;
    - Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) in den WA 1, WA 2 und WA 3 darf max. 0,5 m und im WA 4 max. 1,0 m über Geländeoberkante betragen
  - Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, - bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
  - Die vorhandenen Grundflächen dürfen nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.
  - Die Grundflächen von Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen.
- #### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise sind in den WA 1 - 3 im Bereich der eingeschossigen Bebauung in der zweiten Reihe Gebäudelängen über 15 m bei Einzelhäusern und über insgesamt 20 m bei Doppel- und Reihenhäusern unzulässig. Die maximale Gebäudelänge für Gebäude in der ersten Reihe der WA 1 - 3 beträgt 20 m.
  - Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.
- #### 3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 und 23 BauNVO)
- Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Bereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.
- #### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den WA 1 mit zulässiger eingeschossiger Bauweise in der zweiten Reihe sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser ist nur eine Wohneinheit zulässig. In der ersten Reihe sind je Einzelhaus innerhalb der ein- bis zweigeschossig überbaubaren Flächen nicht mehr als sechs Wohnungen zulässig.
- #### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen - ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Grundstücksentwässerungen unzulässig. Im WA 4 ist darüber hinaus die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Zufahrten in der Waldabstandsfläche unzulässig.
- #### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a u. 20a BauGB)
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wasserbundene Decke) herzustellen.
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume einschließlich der Kronentrübereiche sind dauerhaft vor Beschädigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Bauarbeiten gem. DIN 18260 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind angleich im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
  - Die privaten Grundstücks-Freiflächen sind zu mind. 10 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und mit mind. einem einheimischen, standortgerechten Laubbäum 300 m² Freifläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstämme sind vor Befahren zu schützen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstücksbebauung verschoben werden.
- #### 7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Für die Gebäude in der ersten Reihe entlang der Strandstraße bzw. der Neuen Reihe gilt: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit zum maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109 entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>w,fa</sub> [dB]
III	Aufenthalts- und Wohnräume	35
	Büroräume und ähnliches	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

- 8. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - Eine Neubebauung der Baufelder in 2. Reihe auf den Flurstücken 590 und 598 (Neue Reihe 13 und 17) darf erst erfolgen, wenn die Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der Waldabstandsfläche der jeweiligen Grundstücksfläche entfernt und die Flächen entsiegelt worden sind.
  - Im WA 4 darf eine Neubeauung erst erfolgen, wenn das Nebengebäude innerhalb der Waldabstandsfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt worden ist.
- 9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**
  - Die Hauptdächer sind im Bereich der zweigeschossigen Bebauung nur in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 15° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
  - Die Fassaden sind in den Baugebieten mit zulässiger zwei- und dreigeschossiger Bauweise nur als glatt verputzte Fassaden zulässig. Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig. Holzfasertüren sind bis zu einem Anteil von max. 30% je Wandfläche zulässig. In den Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise sind Fassaden als verputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfasertüren sind ausnahmsweise zulässig. Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.
  - Die straßenseitige Fassade des Pflegeheims im Baugebiet WA 4 (Neue Reihe Nr. 19) ist als Gebäudevorbau mit der Glasoberfläche der Fassadenoberfläche zu gestalten. Es ist eine Eckbetonung durch zwei symmetrische, turmartige Gebäudevorsprünge in einer Breite von 3 - 4 m an der östlichen und westlichen Gebäudekante auszuführen. Die turmartigen Gebäudevorsprünge sind jeweils mit einem Zeltdach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zu versehen. Weiterhin ist die Fassade durch mind. fünf Fensterachsen zu gliedern und durch Bossen und Gesimse geschossweise zu akzentuieren.
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
  - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleibung oder mit Rankgittern zu versehen.
  - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun mit senkrecht stehender Latung zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Draht- oder Metallzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind 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
- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde am 2007 gefasst. Die 2007 gefasste Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 2007 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 2007 beteiligt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die Stadtvertreterversammlung hat am 2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2007 bis zum 2007 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltauflage abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 2007 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 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
  - 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 rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
  - 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
  - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
  - Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
  - 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. Die 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

