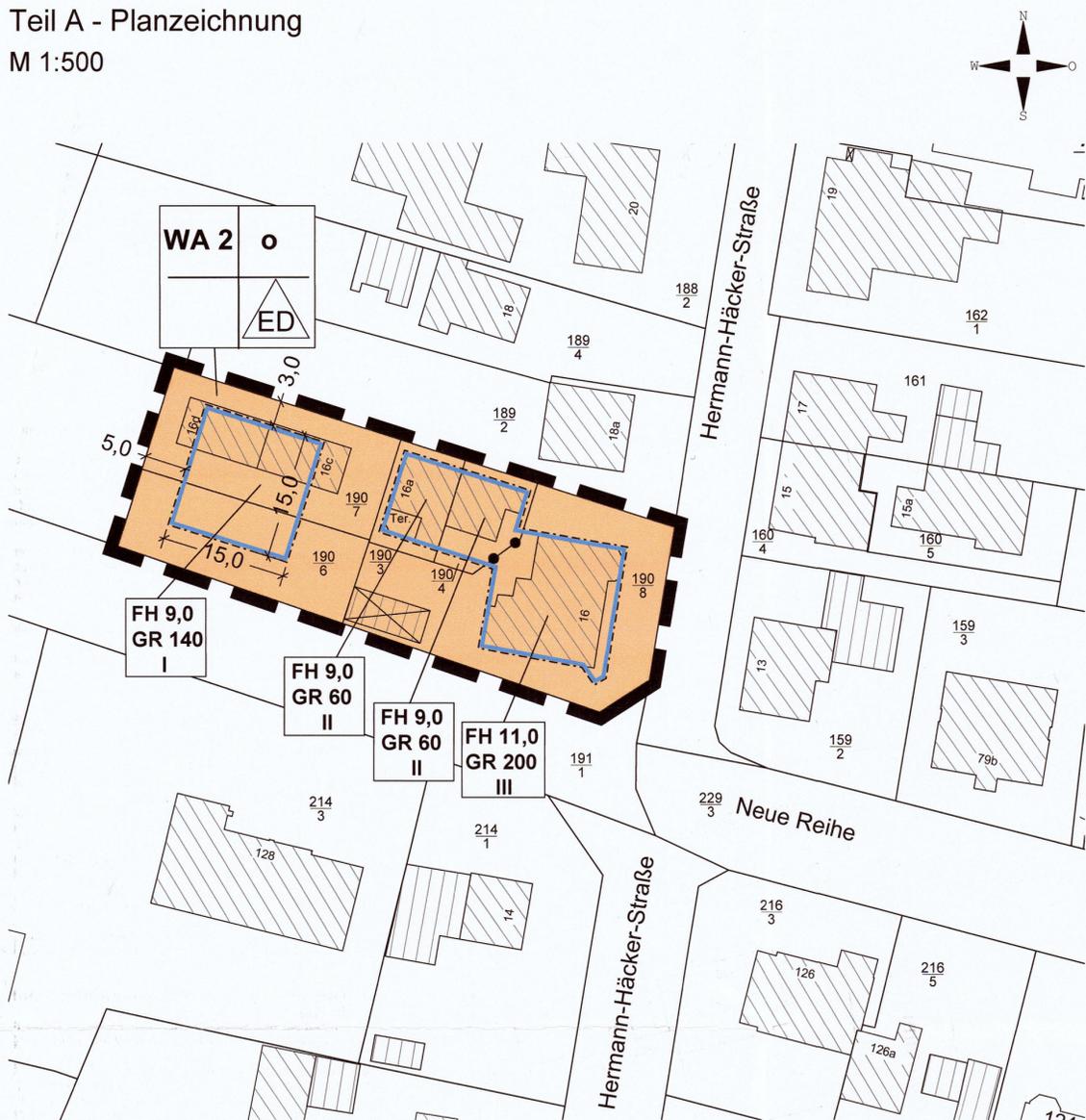


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße

Teil A - Planzeichnung

M 1:500



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

#### 1. Festsetzungen

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

WA 2	Allgemeines Wohngebiet, mit Bezeichnung der Baugebiete (§ 4 BauNVO)
------	---

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

GR	zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
—	Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Symbol]	Abrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

[Symbol]	vorhandene bauliche Anlagen
[Symbol]	vorhandene Flurstücksgrenzen
190	Flurstücksnummern
5,0	Bemaßung in m

#### Plangrundlagen:

Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, GeoBasis DE/M-V 2016; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung; eigene Erhebungen

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 22.02.2017 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

#### Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

Gegenstand der vorliegenden Planung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist:

- die Änderung der zulässigen Vollgeschosse auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, von zwei auf drei Vollgeschosse (drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss), damit verbunden ist die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 11,0 m unter Beachtung und Beibehaltung der bisher zulässigen Dachneigungen zwischen 15° und 30°;
- die Regelung der Zulässigkeit von Wohnzwecken und gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme von Ferienwohnungen oder Fremdenzimmern für das dritte Vollgeschoss (Dachgeschoss) auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn; innerhalb des Gebäudes sind weiterhin maximal vier Dauerwohnungen zulässig;
- die Regelung, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) keine bodentiefen Fenster zulässig sind;
- die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn zugunsten des Bedarfes für die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/7 und 190/8.

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

- In dem Gebäude auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, ist das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Es wird eine Dachneigung zwischen 15° und 30° festgesetzt. Der Dachschossausbau ist für Wohnzwecke oder für gewerbliche Zwecke mit Ausnahme von Ferienwohnungen oder Fremdenzimmern zulässig.
- Die max. zulässige Firsthöhe für das Gebäude auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, wird mit 11,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

#### 2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen zugunsten des Bedarfes für die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/7 und 190/8 zulässig.

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

Innerhalb des Gebäudes auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, sind maximal vier Dauerwohnungen zulässig.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

Innerhalb des dritten Vollgeschosses (Dachgeschoss) des Gebäudes auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, ist die Errichtung von bodentiefen Fensteröffnungen unzulässig. Die Fensteröffnungen, ausgenommen an Balkonen und Terrassen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Fertigfußboden einhalten.

#### 5. Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde am 13.10.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.10.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 13.10.2016 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.11.2016 bis zum 02.12.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. 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 20.10.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand am 27.06.13 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ergo erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 22.03.2017 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.2017 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

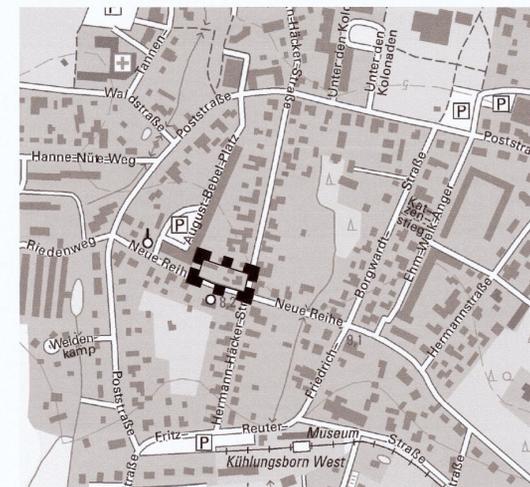
(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) 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 30.03.2017 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 am 30.03.2017 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



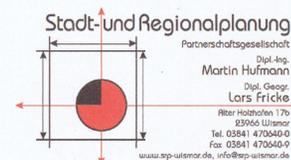
Auszug aus der topographischen Karte. Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn

### SATZUNGSBESCHLUSS

23.02.2017



Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing. Martin Hufmann

Dipl.-Geogr. Lars Fricke

Ritter Holzbohlen 17b

83956 Ulfenau

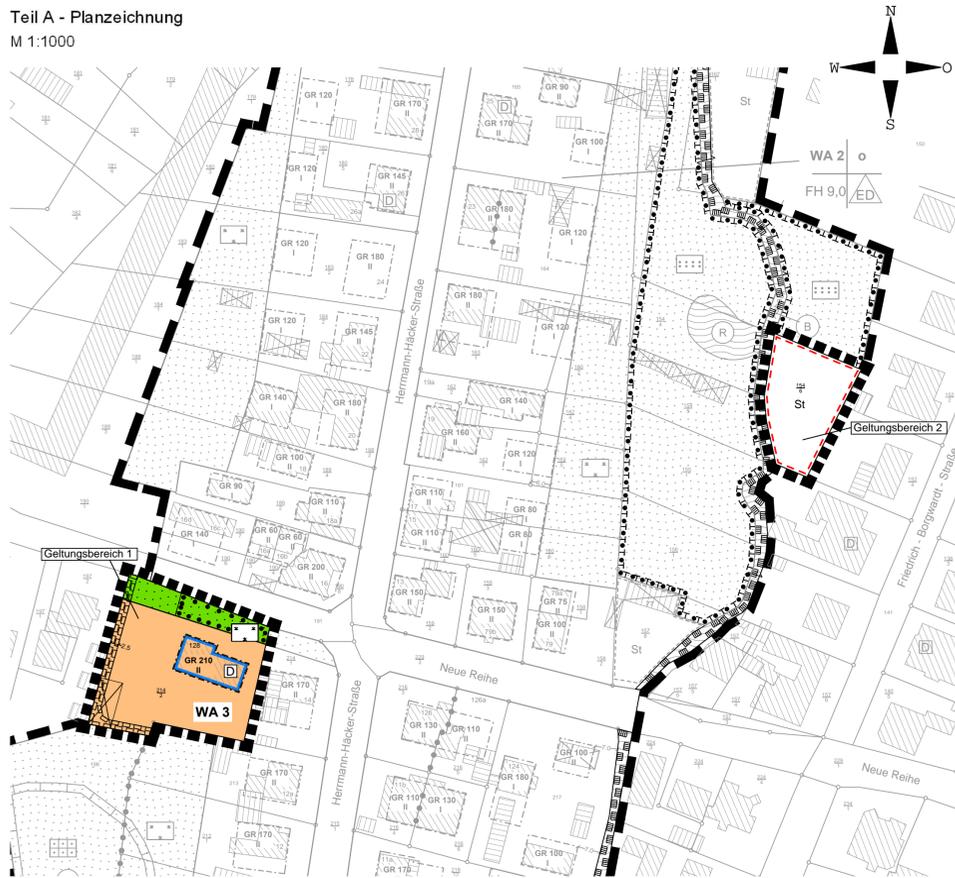
Tel. 03841 47044-0

Fax 03841 47044-9

www.stp-ulfenau.de, info@stp-ulfenau.de

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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 3** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

GR zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen  
Hausgärten, 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 b und Abs. 6 BauGB)

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

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstückes 198 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

künftig fortfallend

## Hinweise

Die Geltungsbereiche der Satzung liegen 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 in den Geltungsbereichen keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdbauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Hauptgebäude im Geltungsbereich 1 unterliegt dem Denkmalschutz und ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Es gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Abösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) sowie die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Planungsbereich B für den Ortskern West) in der zuletzt geänderten Fassung.

Plangrundlagen:  
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.7.2008; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 1. Änderung; eigene Erhebungen

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 08.09.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 214/2 (Neue Reihe Nr. 128) und 154/6 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil B - Text

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

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Umwidmung einer privaten Grünfläche in eine Stellplatzfläche auf dem Flurstück 154/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn sowie die Umwidmung einer ausgewiesenen Gemeindefläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA 3) und die Aufnahme eines Geh- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 214/2, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Für die umzuwidmenden Flächen gelten abweichend von der Ursprungsplanung ausschließlich nachfolgende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

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

2.1 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 die Neuerichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.  
2.2 Die zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO im WA 3 beträgt zusätzlich zur festgesetzten zulässigen Grundfläche insgesamt max. 200 m<sup>2</sup>.

### 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig.  
3.2 Die Errichtung von Garagen ist auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (Geltungsbereich 2) unzulässig.

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

4.1 Bei Erdbauarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.  
4.2 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenplaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.  
4.3 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen des Wurzelraumes durch Versiegelung, Abgrabung, Aufschüttung durch das Lagern oder Ausbringen von festen oder flüssigen Stoffen, die schädlichen Einfluss auf das Wachstum haben können, und vor Beschädigungen der Baumrinde sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-18 cm gemessen in 1 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichsfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Stäucher in Baumstammqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreieihlig). Über Ausnahmen und das Ausgleichsfordernis entscheidet die Stadt.  
4.4 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsbekante der Asebeck ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Graben (Asebeck) führen können, sind unzulässig. Die Verwendung von Dingenmitteln oder Pestiziden im Gewässerschutzstreifen ist in diesem Zusammenhang ebenfalls unzulässig (Geltungsbereich 2).

### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

5.1 Sämtliche bauliche und gestalterische Maßnahmen am Hauptgebäude sowie an Garagen und Nebenanlagen sind mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen.  
5.2 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.  
5.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.  
5.4 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde am 23.09.2010 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.11 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 14.10.2010 und am 14.04.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 31.03.2011 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2011 bis zum 27.05.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. 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 14.04.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) 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.

Wismar, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.09.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.09.2011 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

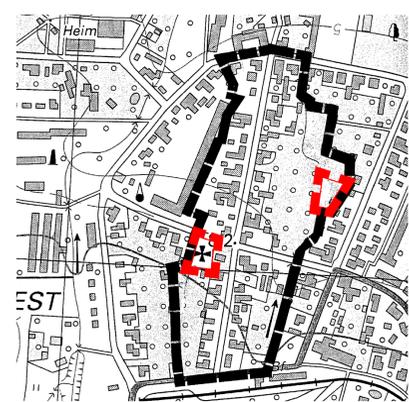
(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan



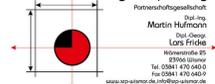
## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 214/2 (Neue Reihe Nr. 128) und 154/6 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn

Satzungsbeschluss

08.09.2011

## Stadt- und Regionalplanung



Planungsamt  
Postfach 100  
18109 Kühlungsborn  
Tel. 03841 470 0400  
Fax 03841 470 0407  
www.spr.kuehlungsborn.de

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

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 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung der Baugebiete

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 u. 20 BauNVO)

GR zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baulinie  
Baugrenze

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

Grünflächen, privat  
Hausgärten

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
künftig fortfallend  
Bemaßung in m

Plangrundlagen:  
Flurkarte im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand März 2006, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn



### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde am 31.01.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.06.2008 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 5.6.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.6.2008 bis zum 21.7.2008 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. 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 12.06.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) 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.

....., den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.08.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 14.08.2008 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

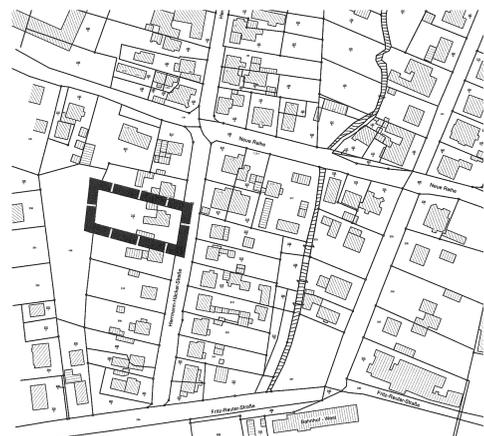
(8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) 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 21.08.2008 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 21.08.2008 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend das Flurstück 212/1, Flur 1, der Gemarkung Kühlungsborn, begrenzt durch die Hermann-Häcker-Straße im Osten, im Norden durch das Flurstück 213, im Süden durch das Flurstück 211 und im Westen durch das Flurstück 198, Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn

14.08.2008

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14.08.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend das Flurstück 212/1, Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, begrenzt durch die Hermann-Häcker-Straße im Osten, im Norden durch das Flurstück 213, im Süden durch das Flurstück 211 und im Westen durch das Flurstück 198, Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

#### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist eine Überplanung auf dem Flurstück 212/1, Flur 1, der Gemarkung Kühlungsborn (Hermann-Häcker-Straße 12) gemäß den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 30 und alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert für die Satzung über die 1. Änderung weiter fort.

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

2.1 Für zweigeschossige Hauptgebäude gilt eine Dachneigung von 45°.  
2.2 Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 10,0 m über der Geländeoberkante festgelegt. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.  
2.3 Der Dachgeschossausbau für Wohnzwecke ist zulässig, für Ferienwohnungen oder gewerbliche Zwecke unzulässig.

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

Je selbstständigem Wohngebäude sind max. 2 Dauerwohnungen zulässig.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

4.1 Die Hauptdächer sind nur als rote Ziegeldächer zulässig.  
4.2 Bei der Gestaltung der Außenwände ist nur die Verwendung von rotem Sichtmauerwerk zulässig.

### 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 betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

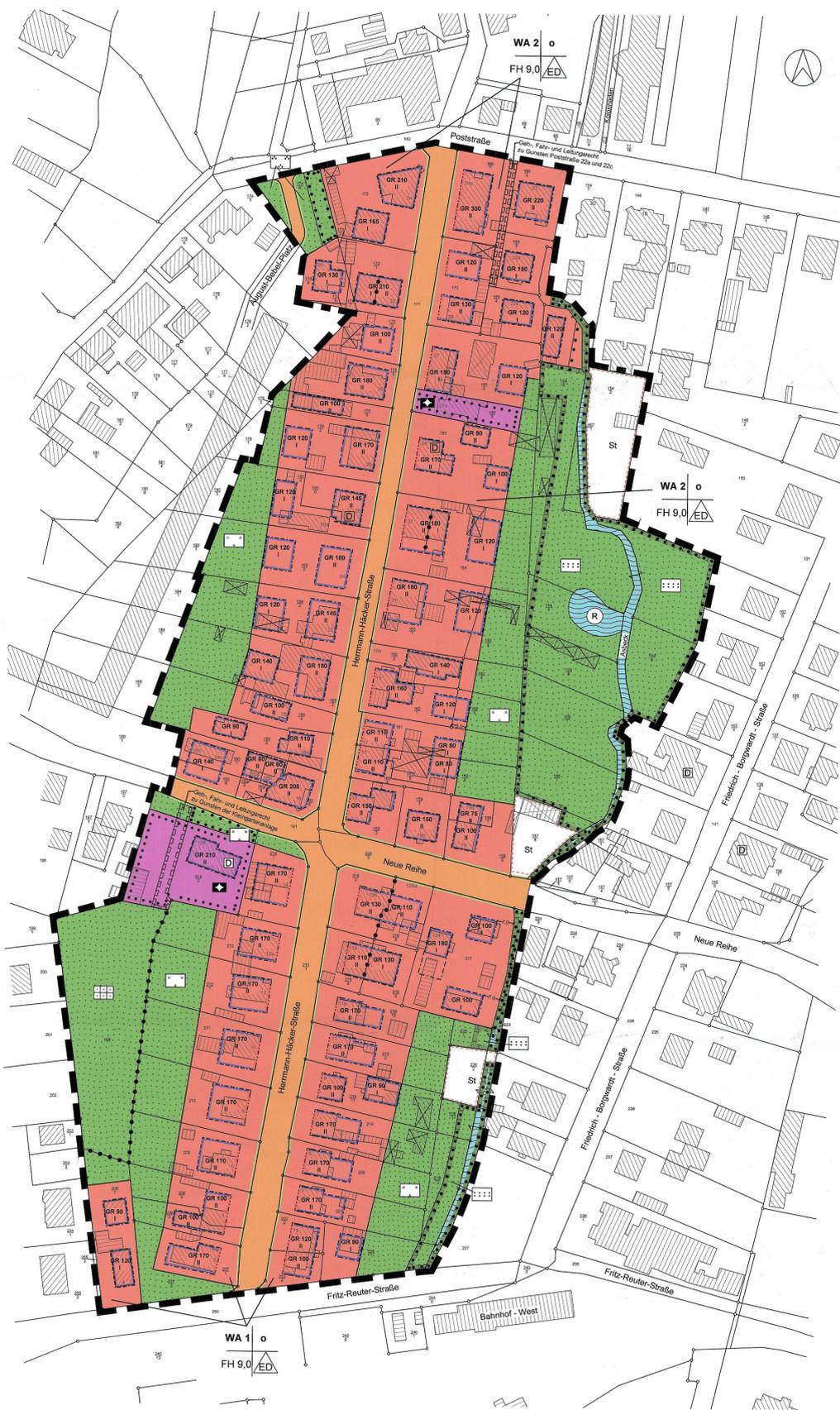
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreisbauwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

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

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über den Bebauungsplan Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung der Baugebiete

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 u. 20 BauNVO)**

**GR** zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

**o** offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baulinie**  
**Baugrenze**

**Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf  
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfächen

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

Grünflächen, privat  
Parkanlage  
Kleingärten  
Hausgärten  
Gartenland, extensiv

**Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Wasserflächen  
Regenrückhaltebecken

**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)**

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

**Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
künftig fortfallend  
Bemaßung in m

### Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserteilungs- 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 zweigeschossige Hauptgebäude wird eine Dachneigung zwischen 15° und 30° festgesetzt. Der Dachgeschossausbau für Wohnzwecke, für Ferienwohnungen oder für gewerbliche Zwecke ist bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig. Die Dachneigung für eingeschossige Hauptgebäude wird auf 35°-48° festgesetzt.  
1.3 Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 9,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.  
1.4 Die zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO beträgt insgesamt max. 50 m<sup>2</sup>.

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

2.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind unzulässig.  
2.2 Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.

**3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

3.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und straßenseitiger Hauptgebäudefront.  
3.2 Die Errichtung von Garagen ist auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen unzulässig.

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

4.1 In den WA mit zulässiger eingeschossiger Bauweise sind je Einzelhaus max. eine Wohnung und eine Einliegerwohnung zulässig, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.  
4.2 In den WA mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise sind je selbständigem Wohngebäude max. vier Dauerwohnungen zulässig.

**5. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Eine Neubebauung der Baufelder in 2. Reihe auf den Flurstücken 160/2 und 161 (H.-Häcker-Str. 161/7) sowie 164/4 (H.-Häcker-Str. 27) darf erst erfolgen, wenn die Wohn- und Nebengebäude zwischen den festgesetzten Baufeldern der jeweiligen Grundstücksfläche entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Flurstücks 175/2 (H.-Häcker-Str. 30a) darf nur erfolgen, wenn das vorhandene Wohngebäude in zweiter Reihe entfernt und die Fläche zur Gartenfläche umgenutzt wird.

**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 anfallender, 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 Alle einheimischen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronenaufbereiche dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Über Ausnahmen und das Ausgleichsfordernis entscheidet die Stadt.  
6.4 Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nur eine extensive Garten- oder Grünlandnutzung zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden aller Art, die Lagerung von Materialien oder die Befestigung und Versiegelung von Flächen ist unzulässig. Die Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

6.5 Die Errichtung von Nebengebäuden ist in den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" unzulässig.  
6.6 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante der Asbeck ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Die Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden im Gewässerschutzstreifen ist unzulässig.

**7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**  
7.1 Die Hauptdächer sind nur in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig, Pult- oder Flachdächer sind unzulässig. Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 15° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.  
7.2 Die Fassaden sind in den Baugebieten WA 2 mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise nur als glatt verputzte Fassaden zulässig. Sichtmauerwerk ist nur ausnahmsweise zulässig. In den WA 1 ist rotes Sichtmauerwerk allgemein zulässig. Holzfassaden sind nur ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 30 % je Fassadenfläche zulässig. Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. 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 Weise auszuführen.

7.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachseiten unzulässig, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind.  
7.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.  
7.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.  
7.6 Einfriedungen sind nur als Laubhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Draht- oder Metallzaune sind nur in Verbindung mit Hecken bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

7.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind unzulässig.  
7.8 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.

### 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 betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Planungsbereich B für den Ortskern West) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung.

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO 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. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" gelegen in Kühlungsborn-West, umfassend die Grundstücke östlich und westlich der unteren und mittleren Hermann-Häcker-Straße, begrenzt durch die Fritz-Reuter-Straße im Süden, die Poststraße im Norden, eine Linie von der Kleingartenanlage im Südwesten bis zur Einfahrt August-Bebel-Platz im Nordwesten sowie von der Asbeck im Osten und östlich angrenzenden Grundstücken im Nordosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 4.11.2004 und des Änderungsbeschlusses zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB vom 15.6.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... und des Änderungsbeschlusses am ..... durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... 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 ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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.

..... 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

Der Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

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. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung 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

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Plangrundlagen:  
Flurkarte im Maßstab 1:1000, Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Stand März 2006;  
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, Schwenn

