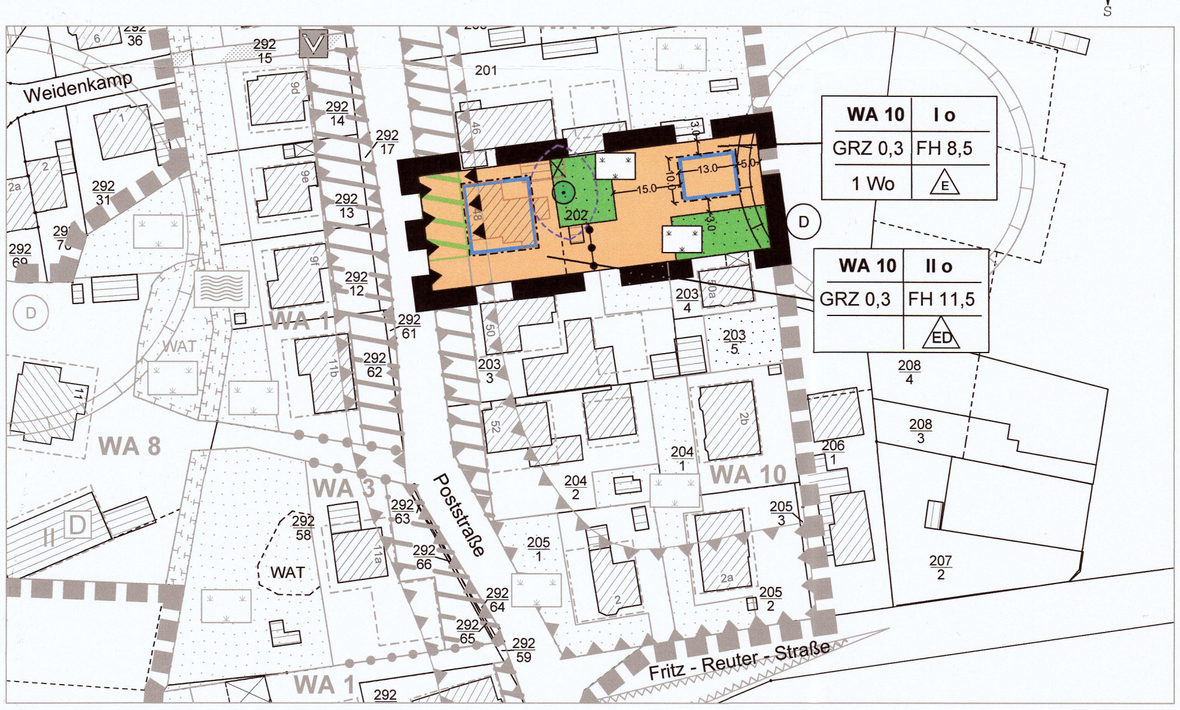
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

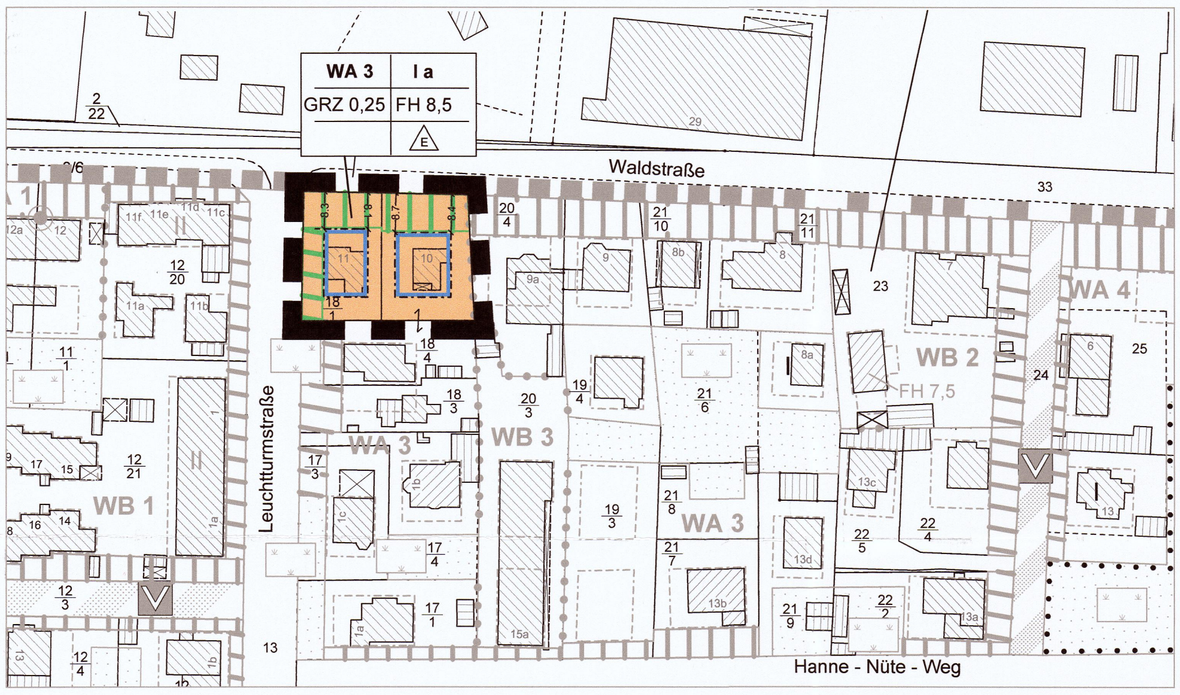
Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Geltungsbereich 1



Geltungsbereich 2



Präambel

Aufgrund § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 12.04.2018 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Waldstraße 10 und 11) und Flurstück 202, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 48), 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. **Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 86 LBauO M-V)
   Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die nachfolgende Änderung der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für die Geltungsbereiche 1 und 2. Alle sonstigen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert weiterhin fort.

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 BauGB, §§ 4, 16, 22 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 10 in den Geltungsbereichen 1 und 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.

2.2 Im östlichen Baufeld des Geltungsbereichs 1 ist abweichend von den Festsetzungen für das WA 10 der Ursprungsplanung gemäß Nutzungsschablone nur eine eingeschossige Bauweise bei einer Firsthöhe von max. 8,5 m zulässig.

2.3 Im östlichen Baufeld des Geltungsbereichs 1 ist abweichend von den Festsetzungen für das WA 10 der Ursprungsplanung gemäß Nutzungsschablone nur ein Einzelhaus mit maximal einer Wohneinheit zulässig. Im Geltungsbereich 2 ist maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.

3. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
   Abweichend von den örtlichen Bauvorschriften unter 10.2 der Ursprungsplanung sind im Geltungsbereich 2 im WA 3 auch Holzfassaden zulässig.

Hinweise

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 4. Änderung nicht berührt, gelten weiterhin fort und sind zu beachten.

Plangrundlagen:
Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Maßstab 1:2000, Stand 27.06.2013, ergänzt; Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am 07.12.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.12.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/ bekanntmachungen.html erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 07.12.2017 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.12.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/ bekanntmachungen.html 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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertretung hat am 07.03.2018 beschlossen, das Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 nach den Maßgaben des § 13a BauGB weiterzuführen. 12.04.2018

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb der Geltungsbereiche am 17.04.2018 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.

Wismar, den 17.4.18 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.04.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.04.2018 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.04.2018 (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 19.04.18 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html 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 19.04.18 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA 10 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- 1 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

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

- D — Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (LPB) III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 202 — Flurstücksnummern
- 20.0 — Bemaßung in m
- Vorgartenbereich
- Wurzelschutzbereich

Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Festsetzungen

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

- a — abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Graben, öffentlich

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Darstellung von Nutzungsschablonen der Ursprungsplanung

WA 1	I a
GRZ 0,3	FH 8,5
ED	

WA 4	II o
GRZ 0,25	FH 11,5
E	

WA 8	III o
GRZ 0,25	FH 14,0

WB 1	I o
GRZ 0,3	FH 12,5

WB 2	II o
GRZ 0,25	FH 13,5

WB 3	I o
GRZ 0,35	FH 8,5

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Übersichtsplan

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Waldstraße 10 und 11) und Flurstück 202, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 48)

Satzungsbeschluss

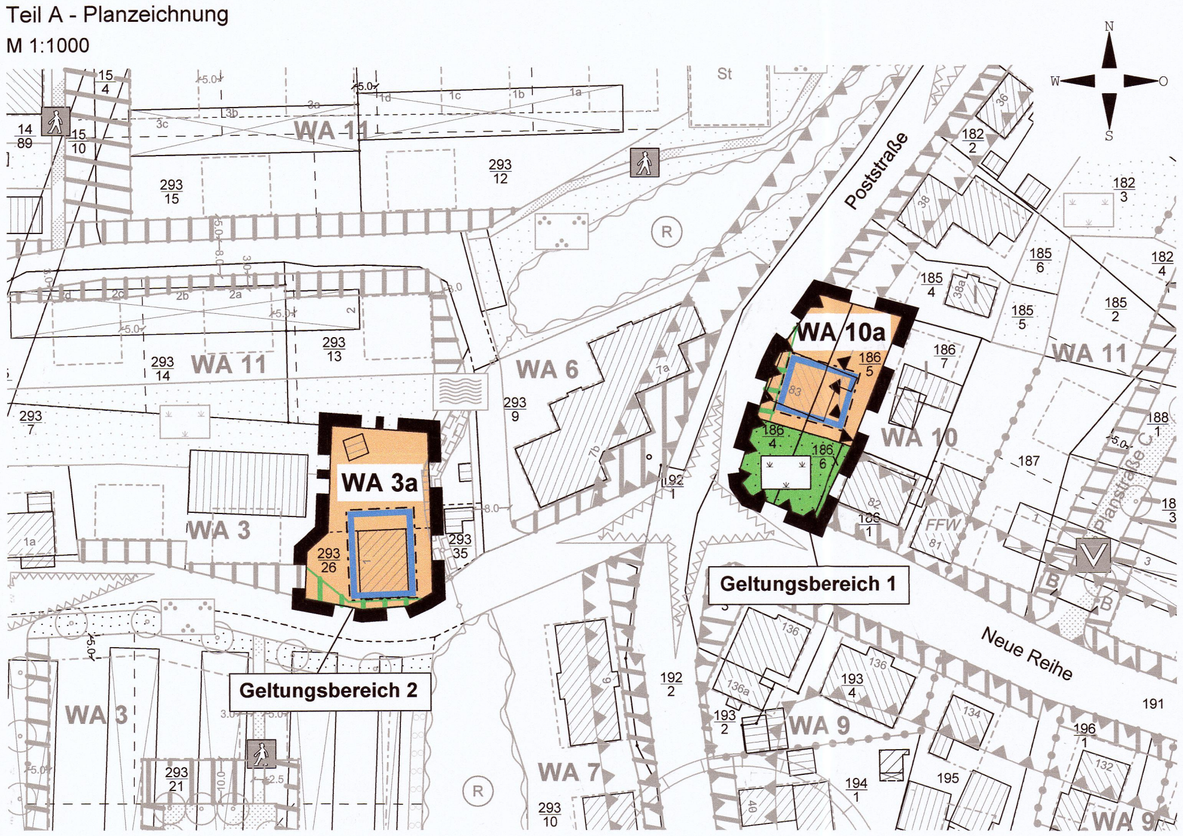
12.04.2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Präambel

Aufgrund § 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 wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 19.10.2017 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 186/4, 186/5 und 186/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c) sowie Flurstück 293/26, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1), 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 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 86 LBauO M-V)
Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die nachfolgende Änderung der Festsetzungen für die beiden Geltungsbereiche 1 und 2. Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiterhin fort.

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 10a sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.

2.2 Abweichend von der Ursprungsplanung gelten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 die Festsetzungen der Nutzungsschablonen der beiden Geltungsbereiche 1 und 2.

Hinweise

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Baudenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet, zur Trinkwasserschutzzone sowie die örtlichen Bauvorschriften werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am 20.04.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 15.06.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 09.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.06.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 09.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 28.07.2017 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 09.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der katastermäßige Bestand innerhalb der Geltungsbereiche am 06.11.2017 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 13.11.2017 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(5) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.10.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 09.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.10.2017 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 09.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 09.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) 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 16.11.2017 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 16.11.2017 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

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 und Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA 3 a — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- 4 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Kühlung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (LPB) III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Geltungsbereiche 1 und 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 23 — Flurstücksnummern
- künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung Festsetzungen

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

- E — nur Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- V — verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Regenwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Park, öffentlich
- Graben, öffentlich

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

- R — Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen

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

- D — Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorgeschlagene Parzellierung
- 5.0 — Bemaßung in m

Nutzungsschablonen

WA 3 a	II o
GRZ 0,3	FH 8,5
4 Wo	ED

WA 10 a	II o
GRZ 0,3	FH 8,5
4 Wo	ED

Darstellung von Nutzungsschablonen der Ursprungsplanung

WA 3	I a
GRZ 0,25	FH 8,5
	E

WA 6	III o
GRZ 0,35	FH 12,5

WA 7	II o
GRZ 0,35	FH 12,5

WA 10	II o
GRZ 0,3	FH 11,5
	ED

WA 11	II o
GRZ 0,3	FH 11,5
	E

Plangrundlagen:
Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn; Topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2017, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Übersichtsplan

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 186/4, 186/5 und 186/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c) sowie Flurstück 293/26, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1)

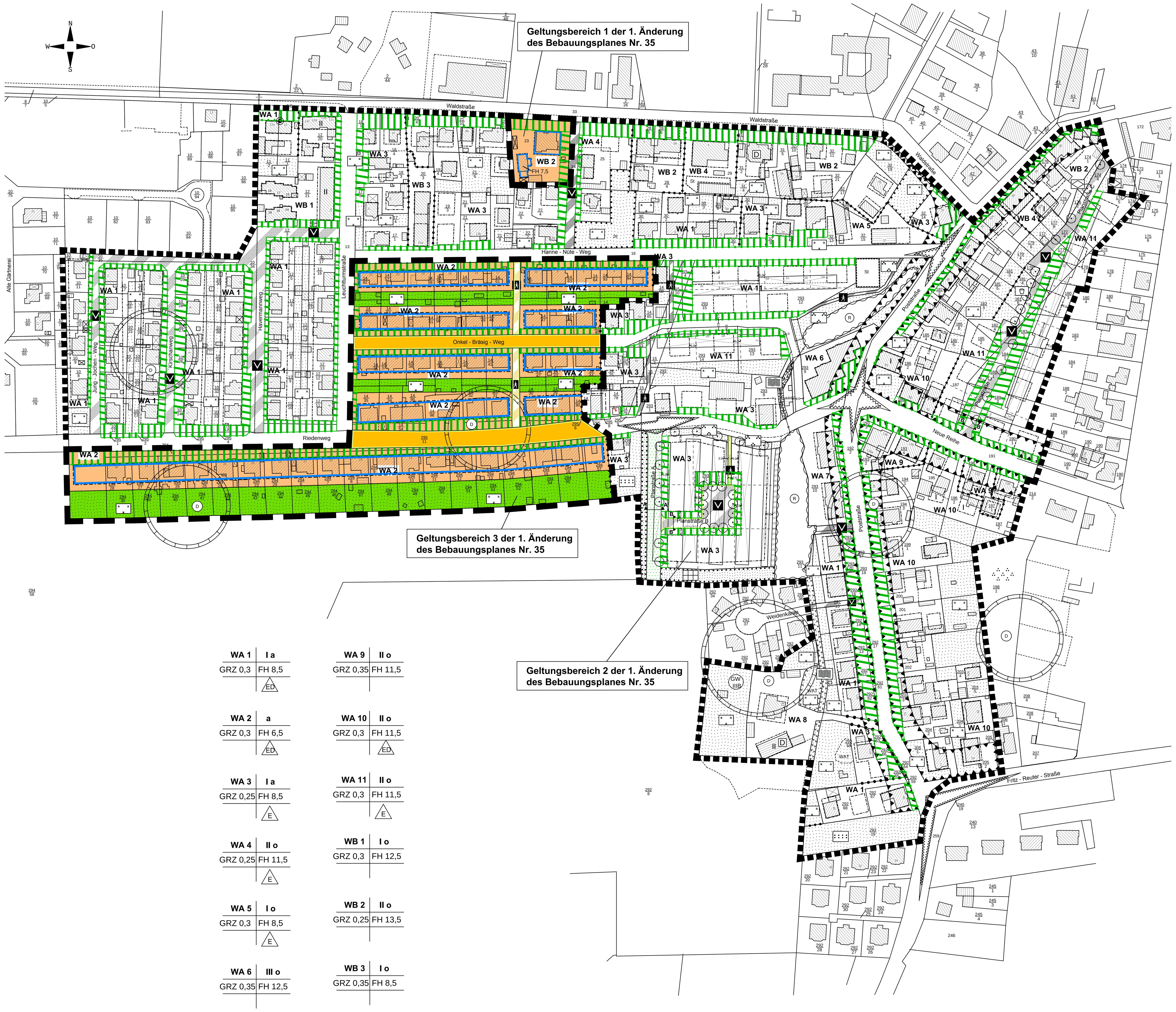
SATZUNGSBESCHLUSS

19.10.2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1500



WA 1	I a
GRZ 0,3	FH 8,5
	ED

WA 2	a
GRZ 0,3	FH 6,5
	ED

WA 3	I a
GRZ 0,25	FH 8,5
	E

WA 4	II o
GRZ 0,25	FH 11,5
	E

WA 5	I o
GRZ 0,3	FH 8,5
	E

WA 6	III o
GRZ 0,35	FH 12,5

WA 7	II o
GRZ 0,35	FH 12,5

WA 8	III o
GRZ 0,25	FH 14,0

WA 9	II o
GRZ 0,35	FH 11,5

WA 10	II o
GRZ 0,3	FH 11,5
	ED

WA 11	II o
GRZ 0,3	FH 11,5
	E

WB 1	I o
GRZ 0,3	FH 12,5

WB 2	II o
GRZ 0,25	FH 13,5

WB 3	I o
GRZ 0,35	FH 8,5

WB 4	III o
GRZ 0,3	FH 14,0

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. 35 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

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, 4a BauNVO)

- WA 2 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB 2 — Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 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
- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat

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

- D — Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Geltungsbereiche 1 und 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Geltungsbereich 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 23 — Flurstücksnummern
- künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

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

- E — nur Einzelhäuser zulässig

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Regenwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zäsurgrün, privat
- Spielplatz, öffentlich
- Park, öffentlich
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Graben, öffentlich
- Feldhecke, öffentlich

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

- R — Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- GW IIIB — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

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

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

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Kühlung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (LPB) III (§ 9 Abs, 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorgeschlagene Parzellierung
- 5.0 — Bemaßung in m
- Höhenfestpunkt

Präambel

Aufgrund § 10 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 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, beinhaltend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Reriker Straße/Fritz-Reuter-Straße im Süden, 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Aufnahme eines zusätzlichen Baufeldes innerhalb des Flurstückes 23 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Geltungsbereich 1), das Entfallen des festgesetzten Höchstmaßes von einem Vollgeschoss innerhalb des WA 2 (Geltungsbereich 3) sowie eine hervorgehobene Darstellung der Vorgärten im gesamten Plangebiet des Ursprungsplanes (Geltungsbereich 2).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Abweichend von den Festsetzungen für das WB 2 wird für das Baufeld in 2. Reihe auf dem Flurstück 23, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Geltungsbereich 1) eine maximale Firsthöhe von 7,50 m festgesetzt.

3. Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
In Zusammenhang mit der Darstellung der Vorgärten entfällt der zweite Satz der Festsetzung 4.1 des Ursprungsplanes: Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. ~~Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.~~

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Änderung der örtlichen Bauvorschriften dahingehend, dass für das Hauptgebäude in 2. Reihe innerhalb des Flurstückes 23 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn nur eine Dachneigung von 13° – 17° zulässig ist. Das Dach ist als Satteldach auszuführen.

5. Sonstige Festsetzungen
Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 35 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Baudenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Verfahrensvermerke

(1) Die Aufstellungsbeschlüsse der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden am 29.03.2012 und am 18.10.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 12.04.2012 und am 25.10.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 29.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, 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 23.04.2012 bis zum 25.05.2012 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. 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 04.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertreterversammlung hat daher am 18.10.2012 den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, 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 05.11.2012 bis zum 07.12.2012 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist am 25.10.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 28.11.2012 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(6) 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

(7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.02.2013 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

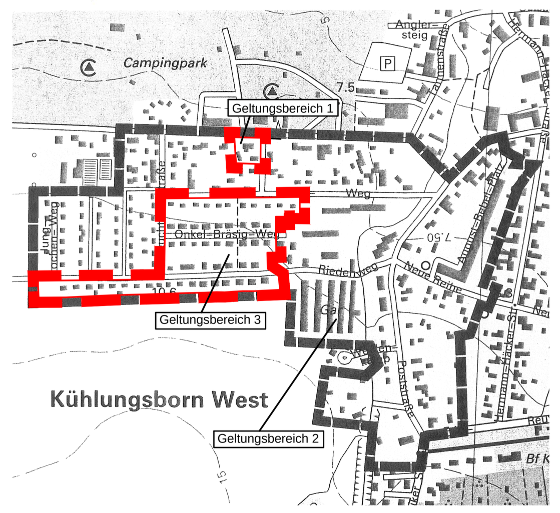
(9) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(10) 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 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

Übersichtsplan



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, beinhaltend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Reriker Straße/ Fritz-Reuter-Straße im Süden

Satzungsbeschluss

21.02.2013

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

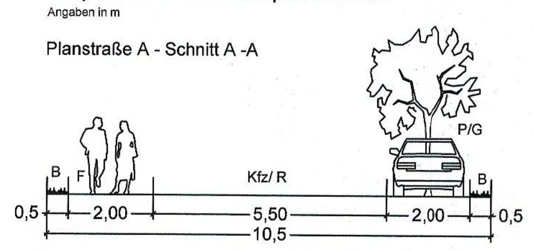
Teil A - Planzeichnung
M 1:2000

Gebiet	Geschosse	GRZ	FH	Bauweise
WA 1	I a	GRZ 0,3	FH 8,5	ED
WA 2	I a	GRZ 0,3	FH 6,5	ED
WA 3	I a	GRZ 0,25	FH 8,5	E
WA 4	II o	GRZ 0,25	FH 11,5	E
WA 5	I o	GRZ 0,3	FH 8,5	E
WA 6	III o	GRZ 0,35	FH 12,5	
WA 7	II o	GRZ 0,35	FH 12,5	
WA 8	III o	GRZ 0,25	FH 14,0	
WA 9	II o	GRZ 0,35	FH 11,5	
WA 10	II o	GRZ 0,3	FH 11,5	ED
WA 11	II o	GRZ 0,3	FH 11,5	ED
WB 1	II o	GRZ 0,3	FH 12,5	
WB 2	II o	GRZ 0,25	FH 13,5	
WB 3	I o	GRZ 0,35	FH 8,5	
WB 4	III o	GRZ 0,3	FH 14,0	

Empfohlene Straßenquerschnitte

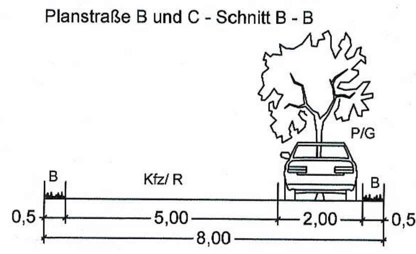
Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A -A



Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett
G=Grün

Planstraße B und C - Schnitt B - B



Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand Sept. 2007; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen

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, 4a BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB 2 — Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — 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
- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Regenwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zäsurgrün, privat
- Hausgarten, privat
- Spielplatz, öffentlich
- Park, öffentlich
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Graben, öffentlich

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

- R — Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- GW IIIB — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

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

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

- D2 — Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/ Vermutung von Bodendenkmalen - Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Kühlung zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 295/11 — Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Parzellierung
- 5,0 — Bemaßung in m
- künftig fortfallend

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Reriker Straße/ Fritz-Reuter-Straße im Süden, 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 3 Investitionserleichterungs- 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, 4a, 11 u. 16 - 19 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 bis WA 9 sowie WA 11 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.2 In den WA 5 und WA 10 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den WA 5 und WA 10 die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.3 In den WA 4, WA 9 bis WA 11 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen gilt eine zulässige Firsthöhe von max. 11,5 m. Im WA 10 ist für das an der öffentlichen Straße (Poststraße 83) liegende Hauptgebäude auf dem Flurstück 186/2, Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 9,5 m zulässig. Im WA 8 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 11,5 m.

1.4 In den Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 4 soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.5 In den WB 1, WB 2 und WB 4 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m. Im WB 4 ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 11,5 m zulässig.

1.6 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

1.7 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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

2.1 In den WA 1, WA 2 und WA 10 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den WA 3 bis WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.2 In den WA 1 bis WA 3 mit abweichender Bauweise sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden Gebäudelängen über 15 m unzulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt.

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

4.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

4.2 In den WA 11 sind Tiefgaragen allgemein zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche nicht anzurechnen.

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

In den WA 1 bis WA 5 und im WA 8 sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. In den WA 9 und WA 10 sind bei Gebäuden mit eingeschossiger Bauweise max. zwei Wohnungen zulässig. In den WA 9 und WA 10 sind je Einzelhaus bei zweigeschossiger Bauweise max. 4 Wohnungen zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

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

Eine Neubebauung der Baufelder auf den Flurstücken 15/4, 15/8, 293/15, 293/12 (Hanne-Nüte-Weg 1a - 1d, 3a - 3c), 15/2, 293/14, 293/13 (Onkel-Bräsig-Weg 2-2d) sowie auf den Flurstücken 190/1, 189/3 und 187 (Neue Reihe 1-3), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn die vorhandene Blockbebauung entfernt worden ist. Eine Neubebauung auf den Flurstücken 293/7 (Backsteingebäude) und 293/21 (Garagenkomplex) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die vorhandene Bebauung am Riedenweg entfernt worden sind.

Eine Neubebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 193/4 und 193/2 (Neue Reihe 136 und 136a) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die Hauptgebäude auf dem Grundstück 193/2 und die Nebengebäude auf dem Flurstück 193/4 entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 195 (Neue Reihe 134) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 196/2 (Neue Reihe 132) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 201 (Poststraße 46) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn das Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entfernt worden ist. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 203/3 (Poststraße 50) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn die Haupt- und Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entfernt worden sind.

8. 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)

8.1 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

8.2 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 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 sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar 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 bis 1,80 sind drei Ersatzbäume und über 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

8.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume einschließlich der Kronentraufbereiche sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig, stark geschädigte Bäume und Totholz sind zu entfernen. Der Abgang von Bäumen ist artgleich im Verhältnis 1:1 innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist durch den Erhalt und durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste dauerhaft ein Bestand von mindestens einem Baum je 100 m² Fläche abzusichern. Der Bestand muss sich über das gesamte Gebiet verteilen.

8.4 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Rasenflächen anzulegen sowie die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Errichtung von öffentlichen Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in die Parkgestaltung zu integrieren.

8.5 Innerhalb der Grünfläche zum Anpflanzen sind dreireihige Hecken anzupflanzen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,0 m mit Überhältern laut Pflanzliste zu erfolgen.

8.6 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" sind maximal 3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

8.7 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des Graben Nr. 9 "Dorfbach" ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist im Gewässerschutzstreifen unzulässig.

8.8 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs.1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen i. S. der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

8.9 Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

8.10 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.11 Pflanzliste Sträucher und Bäume:

Sträucher (Baumschulware, 2x verschult, mit Ballen oder im Container)		**Bäume** (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe)	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus lauracerasus	Kirschlorbeer	Quercus robur	Stieleiche
Rosa ssp.	Rosen	Quercus rubra	Roteiche
Heister (3x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm)		Sorbus intermedia	Schw. Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn	**Kletterpflanzen**	
Carpinus betulus	Hainbuche	Hedera helix	Efeu
Sorbus aucuparia	Eberesche	Parth. quinquefolia	Wilder Wein
		Lonicera henryi	Geißblatt
		Wisteria sinensis	Blauregen

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

9.1 Die Hauptdächer in dem WA 1 sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig, in allen anderen Baugebieten sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, rotbraun, anthrazit und schwarz.

9.2 Die Fassaden in den WA und in den WB sind nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den WA und in den WB ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig .

9.3 Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Partenocissus tricuspidata) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

9.5 Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,2 m.

9.6 Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

9.7 Werbeanlagen sind in den WA und in den WB nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

9.8 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

Es gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten und für den gesamten Bereich der Poststraße, der Neuen Reihe sowie der Fritz-Reuter-Straße und den Bereich der Waldstraße 2-3 die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

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.

Im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Bereich zwischen der südlichen Bebauung am Riedenweg und westlich des Krischanweges Bodendenkmale der Kategorie D2 in den nachrichtlich übernommenen Bereichen vermutet oder bekannt. Diese müssen vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.12.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

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

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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

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 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 35, 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. 35 wurde gebilligt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

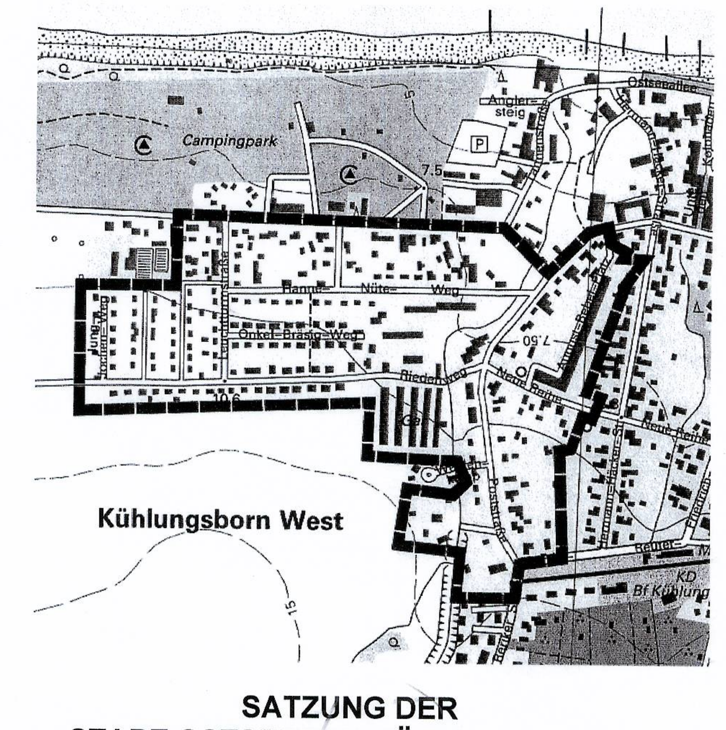
8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

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 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

Übersichtsplan



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Reriker Straße/ Fritz-Reuter-Straße im Süden

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.03.2008