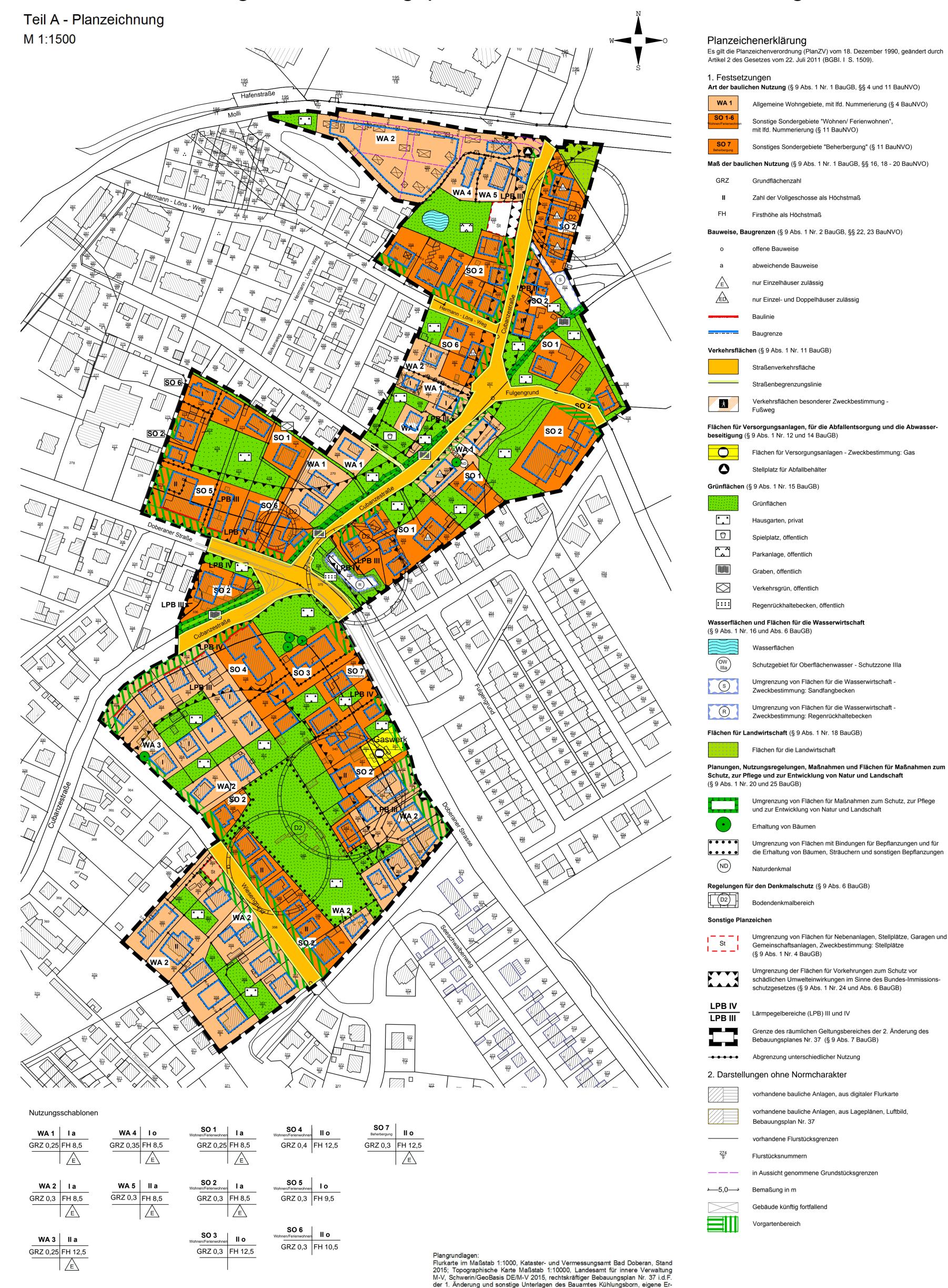
# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"



Teil B - Text

Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete "Wohnen/ Ferienwohnen",

Sonstiges Sondergebiete "Beherbergung" (§ 11 BauNVO)

mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -

Flächen für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Gas

Grundflächenzahl

offene Bauweise

abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Stellplatz für Abfallbehälter

Grünflächen

Hausgarten, privat

Parkanlage, öffentlich

Verkehrsgrün, öffentlich

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken, öffentlich

Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IIIa

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft -

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft -

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für

die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des

Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze

schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung: Sandfangbecken

Flächen für die Landwirtschaft

Erhaltung von Bäumen

Naturdenkmal

Bodendenkmalbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 37

vorhandene Flurstücksgrenzen

Gebäude künftig fortfallend

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV

Bebauungsplanes Nr. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen, aus digitaler Flurkarte

vorhandene bauliche Anlagen, aus Lageplänen, Luftbild,

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 11 BauNVO) 1.1 Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewer-

bes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. 1.2 Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des WA 2 südwestlich des Wiesengrundes auf den Flurstücken 357/1, 360/11 und 360/12-360/6 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Wiesengrund Nr. 11,

5a und 5b) neben einer Dauerwohnung jeweils eine Ferienwohnung mit maximal 4 Gästebetten allgemein zulässig ist. 1.3 Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 6 dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen sowie ausnahmsweise nicht störenden gewerblichen und sozialen und sonstigen Ein-

1.4 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 6 sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig. 1.5 Innerhalb einzelner SO 1 und SO 2 erfolgt aus besonderen städtebaulichen

Gründen und zwecks Erhaltung der Dauerwohnnutzungen eine teilflächenbezogene Feingliederung, nach der die Baugebietsflächen nach der Art der zulässigen Nutzungen untergliedert werden: Im SO 1 nordöstlich der Doberaner Straße und südöstlich der Cubanzestraße sind in den drei hintereinander liegenden Baufeldern, beginnend bei der Cubanzestraße Nr. 49b bis Nr. 49 c (Flurstücke 255/16 und 255/24 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn) nur Dauerwohnungen zulässig. In den sonstigen Gebäuden mit je zwei zulässigen Wohnungen nach Pkt. 6 ist je Gebäude max. eine Wohnung als Ferienwohnung zulässig.

Im SO 2 am Fulgengrund sind innerhalb der Neubaufläche direkt südlich des Fulgengrundes (Flurstück 254/6, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, Teil von Cubanzestraße Nr. 55) und im Baufeld nördlich des Fulgengrundes (Flurstück 205/3, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, Cubanzestraße Nr. 55b) nur Dauerwohnungen zulässig. Im SO 2 nördlich des Hermann-Löns-Weges und westlich der Cubanzestraße sind neben Dauerwohnungen die Ferienwohnnutzungen auf den Flurstücken 258/8, 259/4 und 259/5 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Hermann-Löns-Weg Nr. 20, Cubanzestraße Nr. 60) zulässig. Auf den Einzelhausgrundstücken Hermann-Löns-Weg 20a, 22 und Cubanzestraße 56 und 58 sind Ferienwoh-

nach Pkt. 6 ist je Wohngebäude max. eine Wohnung als Ferienwohnung zuläs-1.6 Die Dauerwohnungen in den SO 1 - SO 6 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der

Im SO 2 nordöstlich des Wiesengrundes mit je zwei zulässigen Wohnungen

Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben, die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen. 1.7 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 6 sind weiterhin ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerks-, Gewer-

be- und Dienstleistungsbetriebe sowie freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Wei-

terhin sind ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. 1.8 Das Sonstige Sondergebiet "Beherbergung" SO 7 dient der Fremdenbeherbergung. Im Sonstigen Sondergebiet "Beherbergung" SO 7 sind eine Ferienwohnanlage mit zentraler Verwaltung und Gemeinschaftsanlagen oder ein Beherbergungsbetrieb sowie Anlagen, die zum Betrieb der Beherbergungseinrichtung erforderlich sind, zulässig. Innerhalb des Sondergebietes "Beherbergung" ist je Gebäude max. eine Dauerwohnung zulässig, die dem Betrieb zugeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 - 19 BauNVO) 2.1 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt. 2.2 Innerhalb der SO 6 ist das zum Teil zulässige zweite Vollgeschoss nur als

Dachgeschoss zulässig. 2.3 Im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli gilt eine max. zulässige Firsthöhe von 7,0 m. In den WA 2 und SO 2 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10.5 m. Innerhalb des SO 5 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 11,5 m. In den WA 3 und SO 6 und dem SO "Beherbergung" gilt für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine zulässige Firsthöhe von max. 8,5 m. Innerhalb des WA 1 ist auf den Flurstücken 255/15 und 255/24 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzestraße 49 und 49a) bei eingeschossiger Bauweise eine abweichende Firsthöhe von 10,0

2.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden. Höhenunterschiede sind durch begrünte Böschungen auszugleichen. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig. 2.5 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) 3.1 In den WA 1 bis WA 5 sowie den SO 1 und SO 2 sind nur Einzelhäuser zuläs-

3.2 In den WA 1 bis WA 3 und WA 5 sowie den SO 1 und SO 2 mit festgesetzter, abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 20 m unzulässig

3.3 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt. 3.4 In allen Baugebieten ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt. Abweichend davon wird im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli die Größe der Baugrundstücke auf mindes-

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 15 und 23 BauNVO) 5.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Die Vorgärten dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden. 5.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanla-

gen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6

In den WA 1 bis WA 4 sind bei zulässiger eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig. Abweichend davon ist im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli je Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig. Im WA 5 sind im östlich an der Cubanzestraße gelegenen Baufeld max. zwei Wohnungen und im westlich gelegenen Baufeld max. vier Wohnungen zulässig. Im SO 1 nordöstlich der Doberaner Straße und südöstlich der Cubanzestraße sind in den drei Gebäuden mit ausschließlich zulässigen Dauerwohnungen entsprechend Pkt. 1.5 je Gebäude max. eine Wohnung, in den übrigen Gebäuden max. zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Im SO 2 nordöstlich des Wiesengrundes sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

7. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB) Eine Neubebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 342/1 und 342/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Doberaner Straße 4 und 4b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Wohngebäude außerhalb des Baufeldes entfernt

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 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 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ist 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 Feuchtwiesen und Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. 8.4 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von öffentlichen Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung die-

nen, ist zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in die Parkgestaltung zu integrieren. 8.5 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des öffentlichen Grabens (Cubanze) ist jegliche Neubebauung 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 Gewässer-

schutzstreifen unzulässig. 8.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs.1 BauNVO ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig. Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

8.7 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.

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

9.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außen-

dämm-Maß des Außenbauteils

R'<sub>W,res</sub> [dB] ts- und Büroräume und Aufenthalts- und Wohnräume Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpege entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

9.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. 9.3 Außenwohnbereichen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V) 10.1 Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb des SO 6 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig. Die Dachneigung im WA 5 darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 25° betragen. Bei eingeschossiger Bauweise im SO 6 und WA 5 muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen. Die Hauptdächer in den sonstigen WA und SO sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 20° Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit

Im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli, in den WA 4 und WA 5 sowie in dem nördlichen SO 2 südlich des Molli und nördlich des Sandfangbeckens sind als Dachbedeckung ausschließlich Tondachpfannen zu-10.2 Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder

mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei der Gestaltung der Außenwände ist nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig. 10.3 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 henrvi) Sol. 3xv. i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen immissionsschutzrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. 10.5 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müll-

behältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit bepflanzten Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. 10.6 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Zäu-

ne sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m. 10.7 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports,

Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. 10.8 Werbeanlagen sind 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 Bau-

10.9 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. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

gebieten unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von zusätzlichen Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Aufnahme einer Vermietung von Ferienzimmern unzulässig.

Es gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Es gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geän-

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.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale der Kategorie D2 in

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 Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschaftsund Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Der in brauner Farbe dargestellte Gebäudebestand ist nicht Bestandteil der offiziellen Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauanträgen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

Die in der Satzung genannten Gesetze, DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Aufgrund des § 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 Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBI, M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ... über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost", umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Seeschwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Wochenendhausgebiet südlich der Molli-Gleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

#### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 24.04.2014 gefasst. Der 1. ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2014, der 2. ergänzende Aufstellungsbeschluss am 11.06.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 15.05.2014, am 18.12.2014 und am 18.06.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.10.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 22.10.2015 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (4) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3

Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2015 bis zum 27.11.2015 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.10.2015 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(5) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschei-

nigt. 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.

Öffentlich best. Vermesser

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

Der Bürgermeister

(7) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 wurde gebilligt.

Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

Der Bürgermeister

KÜHLUNGSBORN Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES **BEBAUUNGSPLANES NR. 37** "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Seeschwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Wochenendhausgebiet südlich der Molli-Gleise

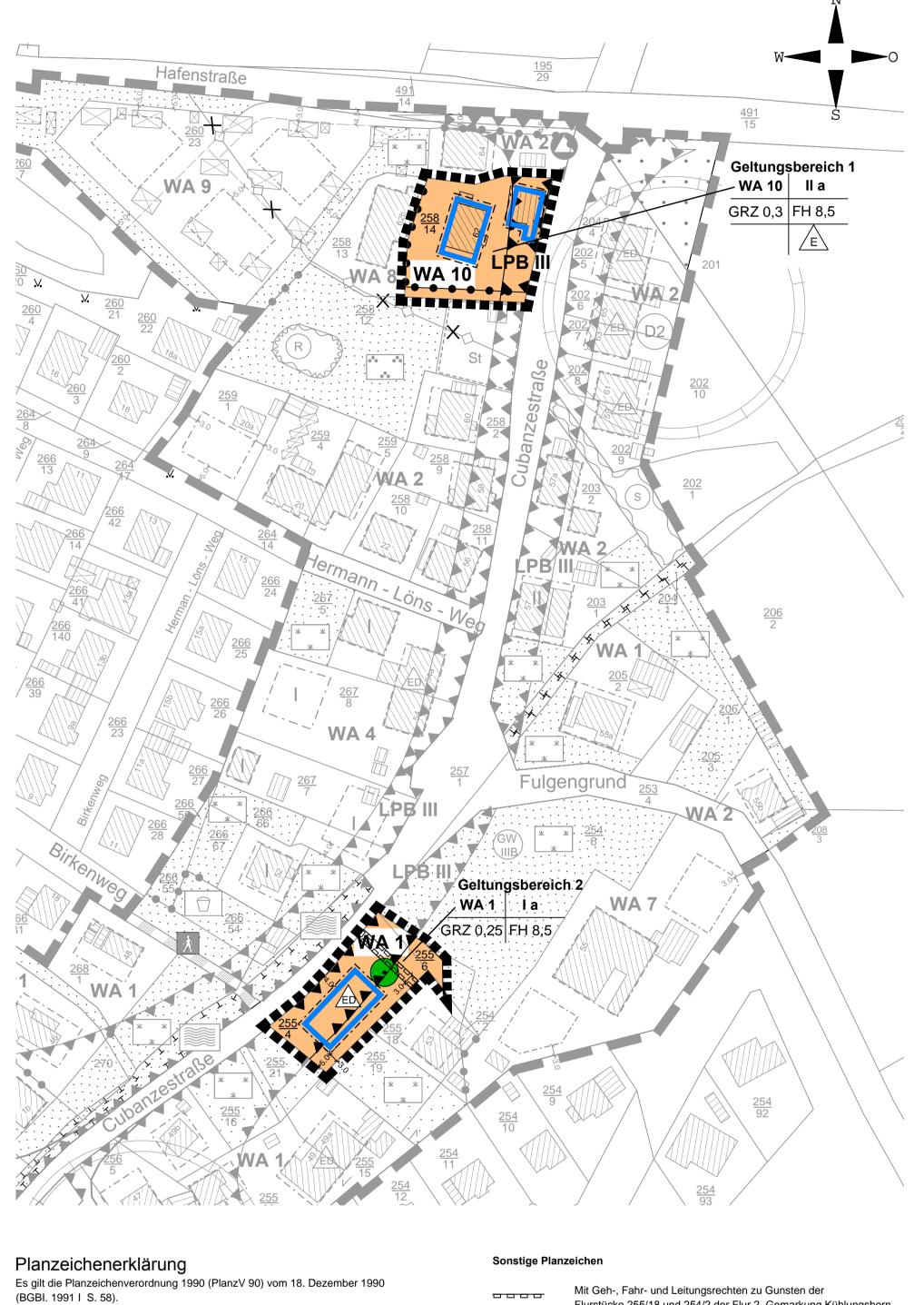
SATZUNGSBESCHLUSS

14.04.2016



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

# über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"



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

Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

abweichende Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

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

Erhalt von Bäumen

Flurstücke 255/18 und 254/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn \_\_\_\_ zu belastende Fläche

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) -Lärmpegelbereiche (LPB) III

> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB) → • • • • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# 2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Stadt-und Regionalplanung

des Bauamtes Kühlungsborn; 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 (GVOBI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 19.05.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 37: Cubanzestraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzestraße Nr. 62 (Flurstück 258/14) alle Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, 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 (BGBI. I S. 466).

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 22. 23 BauNVO)

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Änderung von Bauweise, Baugrenzen und Geschossigkeit auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 62 (Flurstück 258/14) sowie die Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes, die entsprechende Verschiebung der Baugrenze und die Aufnahme eines Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.). Des Weiteren erfolgt eine entsprechende Änderung der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes in den folgenden Punkten: (Änderungen bzw. Ergänzungen sind kursiv gekennzeichnet)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 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 unzuläs-
- 3.2 In den WA 1 bis WA 3 und WA 9 sowie WA 10 mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 20 m unzulässig.
- 3.4 Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge dart für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
- wird ergänzt um: Im WA 10 sind im östlich an der Cubanzestraße gelege nen Baufeld max. 3 Wohneinheiten und im westlich gelegenen Baufeld max. 4 Wohneinheiten zulässig. 11.1 wird ergänzt um: Die Dachneigung im WA 10 darf bei zweigeschossiger

#### Bauweise max. 25° betragen. Bei eingeschossiger Bauweise muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen.

### 2. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 37 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

Für den Ersatz von Bäumen innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 gilt die textliche Festsetzung Nr. 9.2 des Ursprungplanes.

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 im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten 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.

Für die Geltungsbereiche gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

## 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. 37 und sonstige Unterlagen

### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 18.11.2010 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 23.12.2010 und am 03.03.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.02.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen

#### Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2011 bis zum 25.03.2011 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 03.03.2011 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

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

#### Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.05.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den Der Bürgermeister

(7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.05.2011 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 wurde gebilligt.

## Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

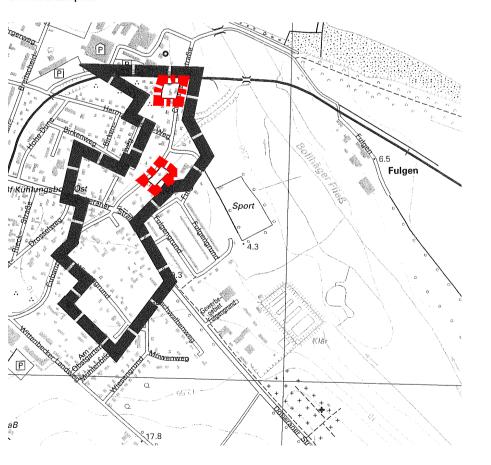
#### Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den Der Bürgermeister

(9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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

Der Bürgermeister

# Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES **BEBAUUNGSPLANES NR. 37** "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 37: Cubanzestraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzestraße Nr. 62 (258/14) alle Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS

19.05.2011

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"



WA 1	la	WA 6	lo	WB 1	II o
GRZ 0,25	FH 8,5	GRZ 0,35	FH 10,5	GRZ 0,4	FH 12,5
<b>WA 2</b> GRZ 0,3	H 8,5	<b>WA 7</b> GR 700 m²	I <b>o</b> FH 9,0	WB 2 GRZ 0,3	II o FH 12,5
<b>WA 3</b> GRZ 0,25	II a FH 12,5	WA 8 GRZ 0,35	FH 8,5		
<b>WA 4</b> GRZ 0,3	H 0 FH 10,5	WA 9 GRZ 0,2	I a FH 8,5		

GRZ 0,3 FH 9,5

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten 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 Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Bereich zwischen der Cubanzestraße und der Doberaner Straße und nordwestlich des Kreuzungsbereiches der Doberaner Straße mit der Cubanzestraße 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.

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 Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschaftsund 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.

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

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a BauNVO) Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) WB 1

Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstmaß zulässige Grundfläche in m² als Höchstmaß

Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässie

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

Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Gas

Stellplatz für Abfallbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Park, öffentlich Graben, öffentlich

Verkehrsgrün

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

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft -Zweckbestimmung: Sandfangbecken

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft -Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Abs. 6 BauGB) Flächen für die Landwirtschaft

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

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

Bodendenkmalbereich

# Sonstige Planzeicher

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen Flurstücksnummern

5.0----Bemaßung in m künftig fortfallend

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

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

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBI. I S. 2414, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBI. M-V S. 102, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom .. . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost", umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Schwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferienhausgebiet südlich der Molli-Gleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlas-

Teil B - Text Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichte-

rungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBI. I S. 466) 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 6 u. 11 Bau-

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Betriebe des Beherber-

gungsgewerbes, 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 Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 soll die Wohnnutzung erhalwerbes nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewirt

ten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgeschaften. 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.

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

2.1 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt. 2.2 Innerhalb der WA 2 und WA 4 ist das zum Teil zulässige zweite Vollgeschoss

nur als Dachgeschoss zulässig. 2.3 In den WA 2 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. Innerhalb des WA 5 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 11,5. In den WA 3 und WA 4 und dem WB 2 gilt für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine zulässige Firsthöhe von max. 8,5 m. Innerhalb des WA 1 ist auf dem Flurstück 255/15 und 255/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzestraße 49 und Cubanzestraße 49a) bei eingeschossiger Bauweise eine abweichende Firsthöhe von 10,0 m zulässig.

2.4 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Innerhalb der WA 1 bis WA 5 und WA 7 bis WA 9 sowie in den WB 1 und WB 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb des WA 6 ist eine Reihenhausbebau-

3.2 In den WA 1 bis WA 3 und WA 9 mit abweichender Bauweise sind bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern Gebäudelängen über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern Gebäudelängen über 20 m unzulässig.

3.3 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO) 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. 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 In den WA 1 bis WA 4 und WA 9 sind bei eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. In den WA 2 bis WA 4 sind je Einzelhaus bei zweigeschossiger Bau-

heit zulässig. In den WB 2 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden je Einzelhaus max. vier Wohneinheiten zulässig 7. 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 eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhande-

ner Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von 8. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB) Eine Neubebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 342/1 und 342/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Doberaner Straße 4 und 4b) darf erst erfol-

gen, wenn die vorhandenen Wohngebäude außerhalb des Baufeldes entfernt Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 259/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Hermann-Löns-Weg 20a) darf erst erfolgen, wenn das vorhan-

dene Hauptgebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden ist. 9. 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) 9.1 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

9.2 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. 9.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

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

9.5 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des Bachlaufes der Cubanze 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 un-

9.6 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. 9.7 Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und

Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden. 9.8 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 erhalter

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V) 10.1 Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb des WA 4 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig. Die Hauptdächer in den sonstigen WA und in den WB sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

10.2 Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den WA und WB ist bei der

Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-. Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig . 10.3 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 10.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten

Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. 10.5 Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,2 m. 10.6 Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports,

Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtne-

risch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen 10.7 Werbeanlagen sind in den WA 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.

10.8 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.

> Stadt-und Regionalplanung www.stodt-unc-regionalplanung.de at/ail.staduregionalplanung&t ori ins.de

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 19.10.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.12.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, der

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungspla nes Nr. 37 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, de

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, 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 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborr 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 über die öffentliche Auslegung werden kann, sind mit Schreiben vom

informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ei-

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, der

ner Stellungnahme aufgefordert worden.

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 Maßvorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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, der

7. Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, der

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschrif-

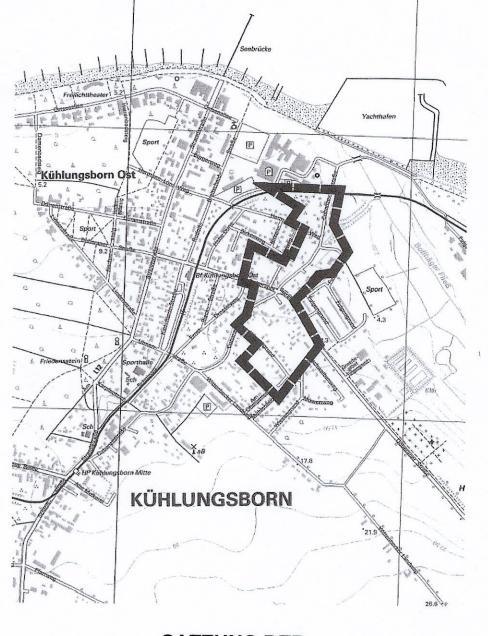
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

Übersichtsplan



### SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Schwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferienhausgebiet südlich der Molli-Gleise

Entwurf

Bearbeitungsstand 14.08.2008