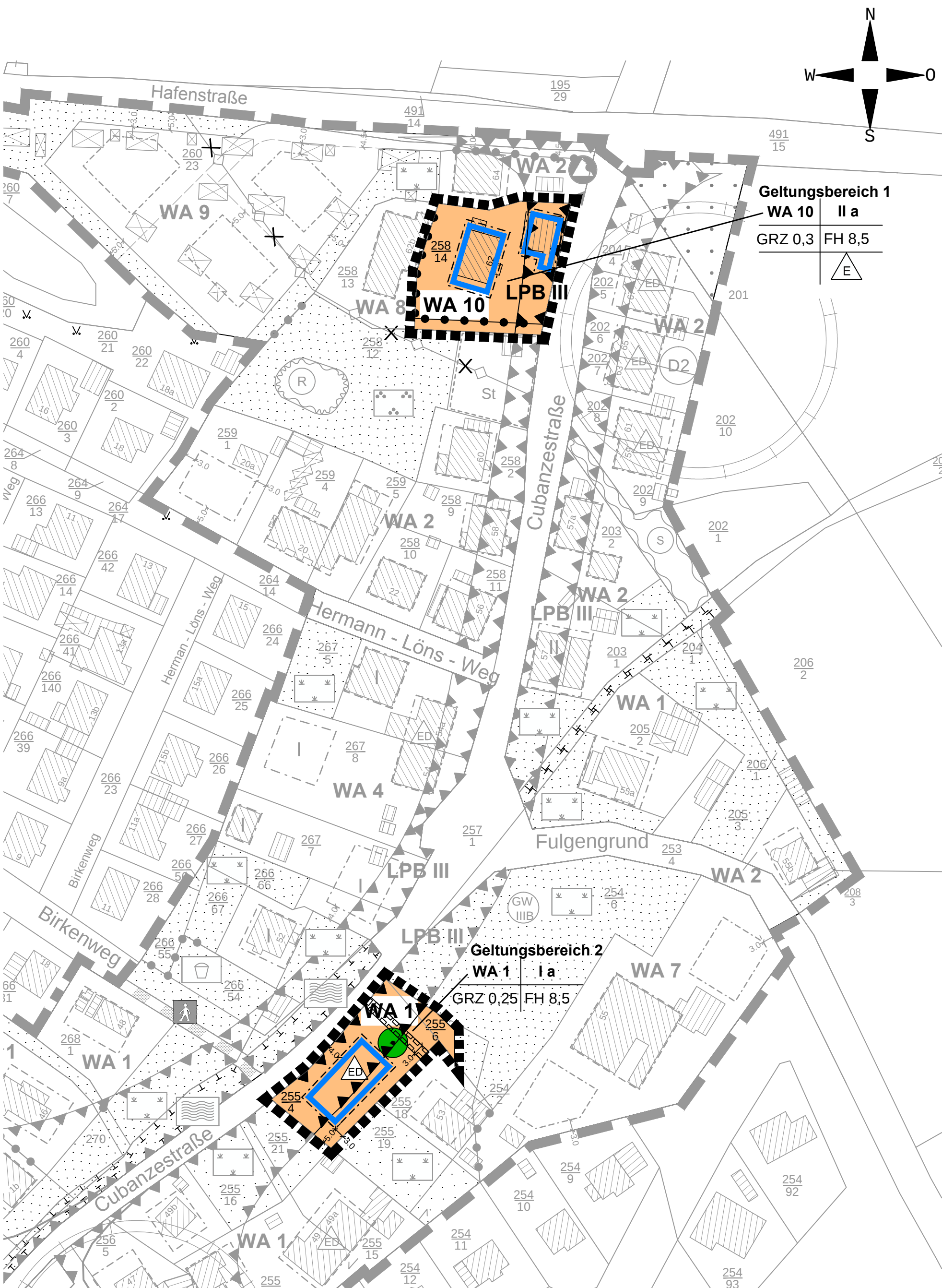


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

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



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)

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)

a abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der 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

Flurstücksnr.

Bemaßung in m

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 (GVBl. 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: Cubanzstraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzstraße 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. 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 Cubanzstraße 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 Cubanzstraße 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 unzulässig ist.

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 darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.

6. wird ergänzt um: Im WA 10 sind im südlich an der Cubanzstraße gelegenen Baufeld max. 3 Wohnheiten und im westlich gelegenen Baufeld max. 4 Wohnheiten 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.

Hinweise

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

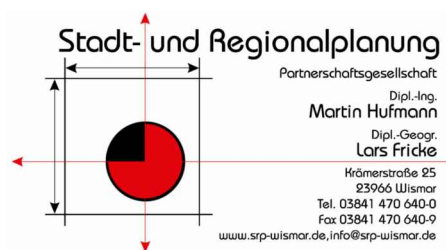
Die Geltungsbereiche der Satzung liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische 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).

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. 37 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen



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 (Siegel) 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 Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 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 (Siegel) Der Bürgermeister

(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 (Siegel) Der Bürgermeister

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

Wismar, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

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

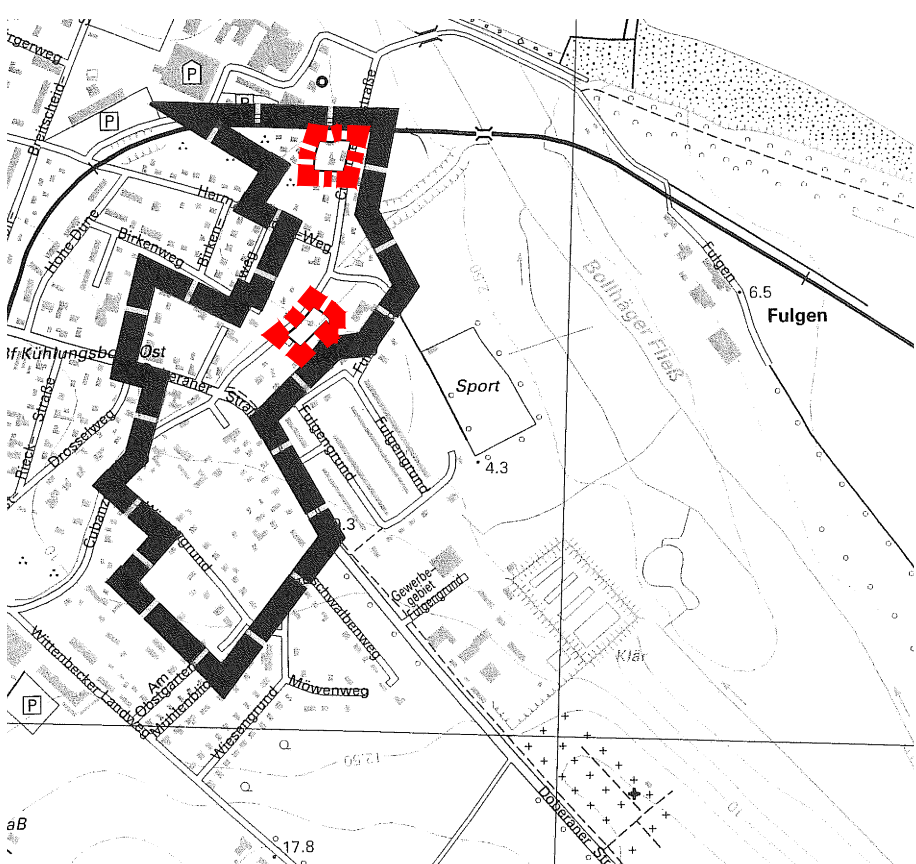
(8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (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



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: Cubanzstraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzstraße 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"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1500



WA 1 I a	WA 6 I o	WB 1 II o
GRZ 0,25 FH 8,5	GRZ 0,35 FH 10,5	GRZ 0,4 FH 12,5
WA 2 I a	WA 7 I o	WB 2 II o
GRZ 0,3 FH 8,5	GRZ 0,35 FH 9,0	GRZ 0,3 FH 12,5
WA 3 II a	WA 8 I o	
GRZ 0,25 FH 12,5	GRZ 0,35 FH 8,5	
WA 4 II o	WA 9 I a	
GRZ 0,3 FH 10,5	GRZ 0,2 FH 8,5	
WA 5 I o		
GRZ 0,3 FH 9,5		

Hinweise

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 V 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 Kreisdenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 11 Kreisabfallwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Unter Boden-schutzbehörde, 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 (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 1	Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GR	zulässige Grundfläche in m² 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
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich

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)

	Grünflächen
	Hausgarten, privat
	Spielplatz, öffentlich
	Park, öffentlich
	Graben, öffentlich
	Verkehrsrün

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

	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B
	Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung - Zweckbestimmung: Sandfangbecken
	Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung - Zweckbestimmung: Regentkalebecken

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 Planzeichen

	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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnr.
	Bemaßung in m
	künftig fertigfallend
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

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 rechts-gültigen Änderungen) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVBl. M-V S. 102, einschließlich aller richtiggestellten Änderungen) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über den Bebauungs-plan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost", umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Moll, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Stra-ße westlich des Schwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferien-hausgebiet südlich der Moll-Gleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlas-sen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleich-terungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 456)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 6 u. 11 Bau-NVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Betriebe des Beherber-gungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwal-tungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus ausnahmsweise nicht zuläs-sig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Fer-rienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.
- In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 soll die Wohnungszu-erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherber-gungsgewerbes nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewer-schaften, Geschäfts- und Bürobauwerke, sonstige Gewerbebetriebe und Anla-gen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwal-tung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zu-lässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vor-handener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder Ferien-wohnungen unzulässig ist.

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

- Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungs-schablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
- Innerhalb der WA 2 und WA 4 ist das zum Teil zulässige zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
- In den WA 3 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. Innerhalb des WA 5 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 11,5 m. In den WA 3 und WA 4 und dem WB 2 gilt für Gebäude mit einem Vollge-chose 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 (Cub-anzestraße 49 und Cubanzestraße 49b) bei eingeschossiger Bauweise eine ab-weichende Firsthöhe von 10,0 m zulässig.
- Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbau-fähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunter-schiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Innerhalb der WA 1 bis WA 5 und der WA 7 bis WA 9 sowie in den WB 1 und WB 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb des WA 6 ist eine Reihenhausbauung zulässig.
 - In den WA 1 bis WA 3 und WA 9 mit abweichender Bauweise sind bei der Neu-errichtung von Einzelhäusern Gebäudelängen über 15 m und bei der Neuerrich-tung von Doppelhäusern Gebäudelängen über 20 m unzulässig.
 - Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungs-schablonen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
 - Mindestgröße der Baugründe (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt.
 - 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 Hauptgebäudefront.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA 1 bis WA 4 und WA 9 sind bei eingeschossiger Bauweise je Einzel-haus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohninheit zulässig. In den WA 2 bis WA 4 ist je Einzelhaus bei zweigeschossiger Bau-weise max. 4 Wohnungen zulässig. Im WA 6 ist je Reihnhaus eine Wohn-einheit zulässig. In den WB 2 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden je Einzel-haus max. vier Wohnheiten zulässig.
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Neben-anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie öffent-lche 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 Neupflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.
 - Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 259/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Doberaner Straße 44b) darf erst erfolgen, wenn das vorhande-ne Hauptgebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden ist.

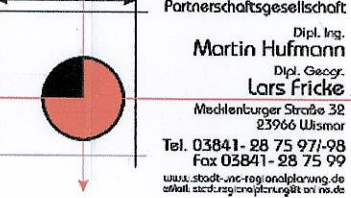
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 202 BauGB)
 - Stellplätze und Zufahrten sind unverriegelt zu belassen oder in wasserdrich-tiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wasserge-bundene Decke) herzustellen.
 - 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 Geländeerfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freilebende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beein-trächtigung sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefah-ren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfäche 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 Ersatz-baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichsfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vi-talität und ökologischer Befähigung (Sträucher in Baumqualität, mind. 3x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichsfordernis entscheidet die Stadt.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pfle-gen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlagen" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von öffentlichen Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dien-en ist zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in die Parkgestaltung zu integrieren.
- In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des Bachlaufes der Cubanze ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen zwischen 15° und 25° zulässig. Die Hauptdächer in den sonstigen VA und in den VB sind mit ei-ner Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Gar-agen 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.
- Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) 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. In den VA und VB ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrannten Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig.

- Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungedämmte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Par-tocissus tricuspidata) Sol. 3xv., i.C. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhil-fen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrüne Geißblatt (Lonicera hen-ryi) Sol. 3xv., i.C. 60-100 cm oder Kombination der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehäl-tern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrün-ten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
- Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenseite beträgt die max. zulässige Höhe 1,2 m.
- Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtne-lich angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.
- Werbeanlagen sind in den VA nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Grö-ße von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in al-len Baugebieten unzulässig.

- Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Sat-zung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Stadt- und Regionalplanung



Verfahrensvermerke

- 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 (Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtli-chen 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 ausliegen. Die öffentli-che 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 Be-schlussfassung 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 ei-ner Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerlichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maß-stab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 37, 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. 37 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

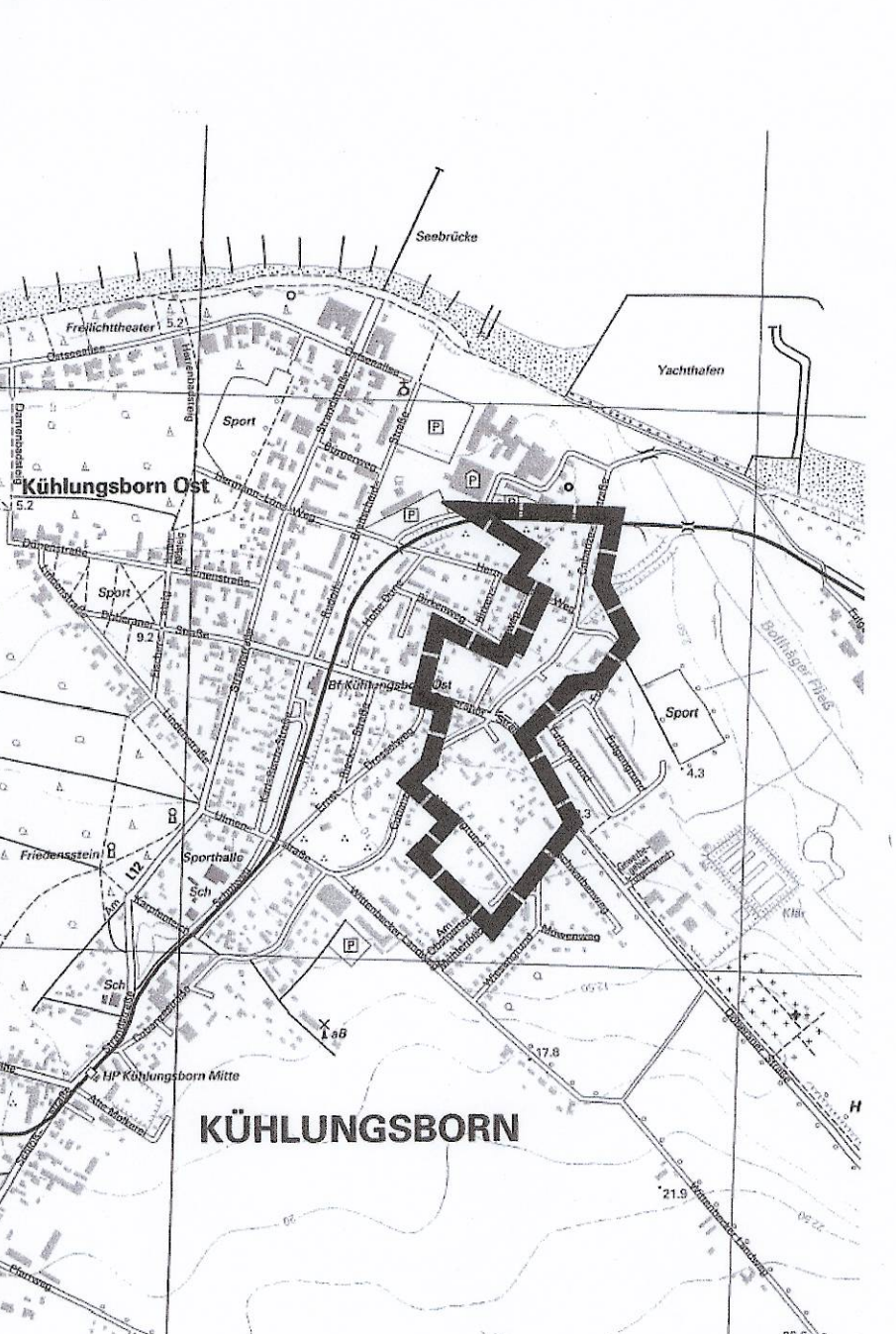
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschrif-ten werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Aus-kunft zu erhalten ist, sind am der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekannt-machung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvor-schriften 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



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

umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wie-sengrund und Moll, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwi-schen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Schwalbenweges, Teilflä-chen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferienhausgebiet südlich der Moll-Gleise

Entwurf

Bearbeitungsstand 14.08.2008

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