

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

## Teil A - Planzeichnung

M 1: 1000



### 3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

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

- Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
- Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)

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

- zulässige Grundflächen in m² als Höchstmaß

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Graben, öffentlich
- Wasserflächen
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

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

- Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/ Vermutung von Bodendenkmälern - Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Höhenfestpunkt

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

### 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 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 21.07.2016 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich", gelegen in Kühlungsborn Ost an der Cubanzestraße, umfassend im Geltungsbereich 1 das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Geltungsbereich 2 das Flurstück 317, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**1. Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist:  
- im Geltungsbereich 1 (Cubanzestraße 11) die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ in ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zielstellung, ein eingeschossiges Einzelhaus zu errichten,  
- im Geltungsbereich 2 (Cubanzestraße 14) die Verschiebung des festgesetzten Baufeldes im hinteren Bereich des Grundstücks mit der Zielstellung, einen vorhandenen Anbau durch einen Neubau zu ersetzen sowie die Umwidmung einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“.

**2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, 16, 18, 20 BauNVO)  
Abweichend von den Festsetzungen der Ursprungsplanung wird festgesetzt:  
Innerhalb des Geltungsbereiches 1 ist max. eine Wohneinheit zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches 2 ist der Anbau im hinteren Grundstücksteil nur als Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Das zulässige zweite Vollgeschoss ist – abweichend von der Festsetzung Nr. 2.2 der Ursprungsplanung – auch als Nicht-Dachgeschoss zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist der Ausbau des Daches unzulässig, die max. zulässige Dachneigung beträgt bei zwei Vollgeschossen 22°. Die Firsthöhe wird beschränkt auf 8,00 m.

**3. Sonstige Festsetzungen**  
Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsrätigen Bebauungsplanes Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

### Hinweise

Die im Bebauungsplan Nr. 39 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmälern, Atlanten, dem einzuhaltenden Waldabstand, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort. Der Hinweis in der Ursprungsplanung auf die notwendige Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbauamtes Güstrow bezüglich von Bauarbeiten an der Strandstraße entfällt, da die Strandstraße nicht mehr Landesstraße 12 ist.

### Planzeichenerklärung

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

#### 1. Festsetzungen

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

- Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- abweichende Bauweise
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

- 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 - V
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

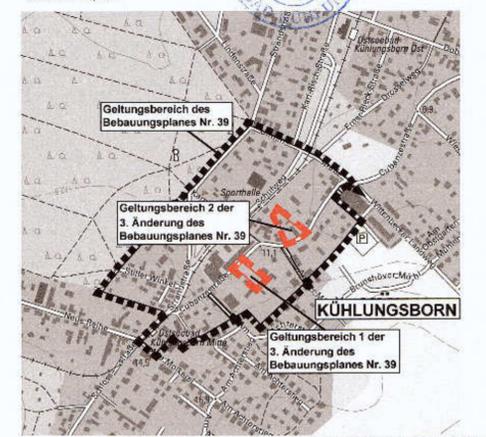
Plangrundlagen:  
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, GeoBasis DE/M-V 2015, rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dr.-Ing. Martin Hoffmann  
Dipl. Geogr. Lothar Fricke  
Rheinerstraße 17  
39106 Silsdorf  
Tel. 03841 470440  
Fax 03841 470440  
www.srp-ulm.de info@srp-ulm.de

### Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde am 10.12.2015 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 14.04.2016 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 21.04.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.04.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2016 bis zum 31.05.2016 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.04.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 22.10.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... W. Maxam, den 26.07.2016 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- (6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.07.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- (7) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.07.2016 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.07.2016 (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 22.07.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 21.07.2016 in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 "Umgebung Karpfenteich"

gelegen in Kühlungsborn Ost an der Cubanzestraße, umfassend im Geltungsbereich 1 das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Geltungsbereich 2 das Flurstück 317, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS  
21.07.2016

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1500



WA 1 II o GRZ 0,3 FH 7,5	WA 4 III o GRZ 0,3	WA 7 II o GRZ 0,4 FH 10,5	WA 10 I o GRZ 0,3 FH 8,5	MI 1 I o GRZ 0,3 FH 8,5	WB 1 II o GRZ 0,3 FH 8,5
WA 2 II a GRZ 0,35 FH 10,5	WA 5 II o GRZ 0,35 FH 12,0	WA 8 II a GRZ 0,25 FH 13,0	WA 11 II o GRZ 0,3 FH 8,0	MI 2 I o GRZ 0,4 FH 8,5	WB 2 I o GRZ 0,35 FH 8,5
WA 3 II o GRZ 0,3 FH 11,0	WA 6 II o GRZ 0,25 FH 10,5	WA 9 I a GRZ 0,25 FH 8,5		MI 3 II a GRZ 0,5 FH 7,0	WB 3 II o GRZ 0,35 FH 10,5
				MI 4 II o GRZ 0,5 FH 8,5	

Plangrundlagen:  
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 39 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen

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

**1. Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**WA** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)  
**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Baulinie  
Baugrenze  
**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünflächen  
Hausgarten, privat  
**Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Lampegebiete (LPB) III - V  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Geltungsbereich 1 + 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Geltungsbereich 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**  
vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
Bemaßung in m  
künftig fortfallend  
Vorgartenbereich  
**3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung**  
**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a, 6 BauNVO)  
**WB** Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)  
**MI** Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)  
**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GR zulässige Grundflächen in m² als Höchstmaß  
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt  
**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)  
Fläche für den Gemeinbedarf  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Fußweg  
Parkplatz, öffentlich  
Bahnanlagen  
**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünflächen  
Parkanlage, öffentlich  
Verkehrsgrün, öffentlich  
Graben, öffentlich  
**Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
Wasserflächen  
Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB  
**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
**Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/ Vermutung von Bodendenkmälern - Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V  
**Sonstige Planzeichen**  
SI Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
**2. Darstellungen ohne Normcharakter**  
Höhenfestpunkt

**Praambel**  
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO 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 06.09.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich", gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Uimenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molken" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 Wohngebiet "Achterstieg" sowie im Westen durch den Stadtwald, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

**Teil B – Text**  
Es gilt die Bauzustandverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486).  
**1. Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist:  
- die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ in Allgemeine Wohngebiete auf den Flurstücken 123/1, 123/2 und 128 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Geltungsbereich 1),  
- die Aufnahme eines zusätzlichen Baufeldes innerhalb des Flurstückes 117 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Geltungsbereich 2) sowie  
- eine neuvergebene Darstellung der Vorgärten (außerhalb festgesetzter Grünflächen) im gesamten Plangebiet des Ursprungsplanes (Geltungsbereiche 1, 2 und 3).  
**2. Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)  
In Zusammenhang mit der Darstellung der Vorgärten entfällt der zweite Satz der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Ursprungsplanes: Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.  
Zwischen dem zulässigen Hauptgebäude innerhalb des östlichen Baufeldes auf dem Flurstück 117 und dem nördlichen Flurstück 118 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.  
**3. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Eine Bebauung des östlichen Baufeldes auf dem Flurstück 117 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Nebengebäude an der Ostgrenze zurückgebaut worden ist.  
**4. Sonstige Festsetzungen**  
Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

**Hinweise**  
Die im Bebauungsplan Nr. 39 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmälern, Altlasten, dem einzuhaltenden Vließabstand, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort. Der Hinweis auf die notwendige Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbauamtes Glarow bezüglich von Bauarbeiten an der Strandstraße entfällt, da die Strandstraße nicht mehr Landestraße 12 ist.

**Verfahrensvermerk**  
(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde am 20.10.2011, der ergänzende Aufstellungsbeschluss am 20.03.2012 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 12.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 29.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2012 bis zum 28.05.2012 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwidmung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, 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 von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2012 bzw. 05.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

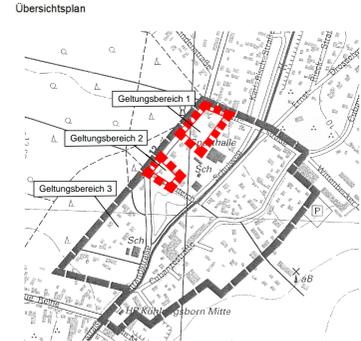
(5) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt ist, da die rechtsverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
....., den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
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 Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 "Umgebung Karpfenteich"

liegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Uimenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molken" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg, Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 Wohngebiet "Achterstieg" sowie im Westen durch den Stadtwald  
Satzungsbeschluss  
06.09.2012



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:2000



WA 1 II o GRZ 0,3 FH 7,5	WA 6 II o GRZ 0,25 FH 10,5	MI 1 I o GRZ 0,3 FH 8,5	WB 1 I o GRZ 0,3 FH 8,5
WA 2 II a GRZ 0,35 FH 10,5	WA 7 II o GRZ 0,4 FH 10,5	MI 2 I o GRZ 0,4 FH 8,5	WB 2 I o GRZ 0,35 FH 8,5
WA 3 II o GRZ 0,3 FH 11,0	WA 8 II a GRZ 0,25 FH 13,0	MI 3 II a GRZ 0,5 FH 7,0	WB 3 II o GRZ 0,35 FH 10,5
WA 4 II o GRZ 0,2 FH 14,5	WA 9 I a GRZ 0,25 FH 8,5	MI 4 II o GRZ 0,5 FH 8,5	
WA 5 II o GRZ 0,35 FH 12,0	WA 10 I o GRZ 0,3 FH 8,5		
WA 11 II o GRZ 0,3 FH 8,0			

### Planzeichenerklärung

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

#### 1. Festsetzungen

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB** Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
- MI** Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR zulässige Grundflächen in m<sup>2</sup> als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o offene Bauweise
- a abwechslende Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

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

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

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

- Wasserflächen
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B

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

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

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

- Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/ Vermutung von Bodendenkmälern - Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DtschG M-V

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend

### Hinweise

Es gelten die Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, 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 Döberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Bereich zwischen der Cubanzstraße und dem Wittenbecker Landweg Bodendenkmäle der Kategorie D2 in den nachrichtlich übernommenen Bereichen verortet 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 Bodendenkmäle entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DtschG) 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 Erdbecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (natürlicher Geruch, anomale Fläure, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats 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.

### Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung 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. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 6 u. 11 BauNVO

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 bis WB 3 soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogewerbe, 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, Ferienhäusern und 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, WA 3 und WA 6 ist das zum Teil zulässige zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig. Innerhalb der WA 3 und WA 6 ist das zum Teil zulässige dritte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.

2.3 In den WA 2 und WA 3 sowie WA 5 bis WA 8 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 12,5 m. In den WA 3 und WA 6 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 12,5 m. In den WA 2 und WA 3 sowie WA 5 bis WA 8 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 12,5 m. In den WA 3 und WA 6 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 12,5 m.

2.4 Innerhalb des WB 1 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m.

2.5 In den MI 1 und MI 2 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. Innerhalb des MI 3 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 12,5 m.

2.6 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenräumigen Gebäudefront.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

3.1 In den WA 1 bis WA 10 sind nur Einzelhäuser zulässig. Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

3.2 In den WA 2, WA 8 und WA 9 mit abweichender Bauweise sind bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern Gebäudehöhen über 10 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern Gebäudehöhen über 15 m in Doppelhaushälften unzulässig.

3.3 Innerhalb des MI 3 wird bestimmt, dass bei der abweichenden Bauweise Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind.

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

Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 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. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.

5.2 In den WA 1 bis WA 10 sind nur Einzelhäuser zulässig. Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

5.3 Innerhalb des MI 3 wird bestimmt, dass bei der abweichenden Bauweise Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind.

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

6.1 Im WA 1 ist je Einzelhaus eine Wohneinheit zulässig. In den WA 2 bis WA 11 sind je eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. In den WA 2, WA 3 und WA 5 bis WA 8 sind je Einzelhaus bei zweigeschossiger Bauweise max. 4 Wohnungen zulässig. In den WA 9 und WA 10 sind je eingeschossiger Bauweise max. 2 Wohnungen zulässig. In den WB 1 bis WB 3 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden in zweigeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. vier Wohneinheiten zulässig.

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

7.1 Eine Neubaubau der Baufelder auf den Flurstücken 600/4 und 600/5 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Stiller Winkel 2b-2c) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Hauptgebäude auf den Flurstücken 600/4 - 600/5 entfernt worden sind. Eine Neubaubau des Baufeldes auf dem Flurstück 606/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (zu ehemaligen Schule gehörendes Nebengebäude, Stenderstraße 6) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Nebengebäude entfernt worden ist. Eine Neubaubau der Baufelder auf den Flurstücken 127/1 und 127/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Ulmenstraße 1a und 1b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Nebengebäude entfernt worden sind. Eine Neubaubau des Baufeldes auf dem Flurstück 124/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Schulweg 1a) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Hauptgebäude entfernt worden ist. Eine Neubaubau des Baufeldes auf dem Flurstück 323 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzstraße 2b) darf erst erfolgen, sobald das vorhandene Nebengebäude entfernt worden ist.

#### 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, Fugenplaster oder wasserpermeable Decke) herzustellen.

8.2 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstammige 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 Grauschädigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt bis zu einem Stammumfang von 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 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 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 Ausgleichsmaß von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Grünflächen in Baumschutzblatt, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichsmaß entscheidet die Stadt.

8.3 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.

8.4 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.5 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des Bachlaufes der Cubanze ist jegliche Bepflanzung oder Befestigung von Flächen unzulässig, die 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 Güngerteln oder Pestiziden ist im Gewässerstreifen unzulässig.

8.6 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.

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

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

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

9.1 Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb der WA 2, WA 3, WA 6 bis WA 8 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° 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. Innerhalb des MI sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. In den WA 3, WA 5 und MI 1 sind Mansarddächer auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

9.2 Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Untergeordnete 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. In den WA und WB ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig.

9.3 Für alle Baugebiete gilt: fenestrierte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parietocissus hirsuta*) Sol., 3xv., I.C. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterortosen (*Hydrangea petiolaris*), Blauregen (*Vitiera sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macropphylla*), Immergrün Geißblatt (*Lonicera henryi*) Sol., 3xv., I.C. 80-100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

9.6 Aus gestalterischen Gründen ist bei der Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgruppen eine grünliche angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

9.7 Werbeanlagen sind in den WA nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen sind mit wechsellichtem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

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

### 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 rechts-gültigen Änderungen) wird nach Beschluß durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich", gelegen in Kühlungsborn Ost, bezugs-nehmend im Norden durch die Ulmenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molkerei" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzstraße Ecke Wittenbecker Landweg", Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 "Wohngebiet "Achterstieg" sowie im Westen durch den Stadtwald, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Verfahrensmerkmale

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.12.2008 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 12 Abs. 2 Nr. 2 I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umverpflichtung abgesehen werden kann und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschließung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 I.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu sind im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 I.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... durch die Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgelegt.
- 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 auf den 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.

### Übersichtsplan

### Stadt- und Regionalplanung

Flurkarte im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan, Stand Sept. 2007; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwein, Unterlagen des Baumeister Kühlungsborn, eigene Entwürfe.

Planungsbüro:  
Flurkarte im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan, Stand Sept. 2007; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwein, Unterlagen des Baumeister Kühlungsborn, eigene Entwürfe.

Stadt- und Regionalplanung  
Martin Hulmann  
Lorenz Fritzsche  
Mehlsburger Straße 32  
01064 Kühlungsborn  
Tel. 03841-28 75 97/98  
Fax 03841-28 75 99  
www.stadtkuehlungsborn.de

gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Ulmenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molkerei" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzstraße Ecke Wittenbecker Landweg", Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 "Wohngebiet "Achterstieg" sowie im Westen durch den Stadtwald

Entwurf  
Bearbeitungsstand 25.08.2008