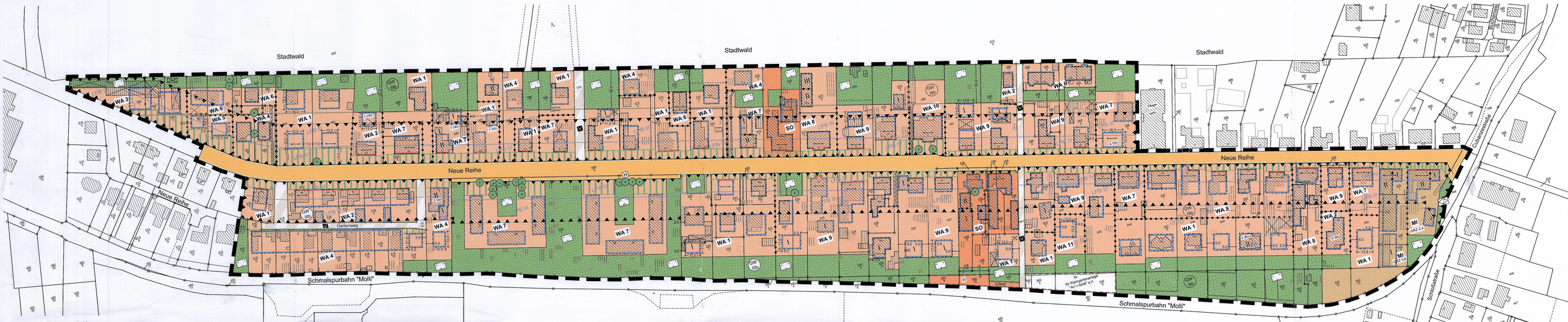
# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1250




## Nutzungsschablonen

| | |
|---|---|
| **WA 1** | **I o** |
| GRZ 0,25 | FH 8,5 |
| 2 Wo | E |

| | |
|---|---|
| **WA 2** | **I o** |
| GRZ 0,3 | FH 8,5 |
| 2 Wo | E |

| | |
|---|---|
| **WA 3** | **II o** |
| GRZ 0,35 | FH 8,5 |

| | |
|---|---|
| **WA 4** | **I o** |
| GRZ 0,3 | FH 7,0 |
| 1 Wo | E |

| | |
|---|---|
| **WA 5** | **I o** |
| GRZ 0,3 | FH 8,0 |
| 1 Wo | E |

| | |
|---|---|
| **WA 6** | **I o** |
| GRZ 0,3 | FH 9,5 |
| 2 Wo je EH | ED |
| 1 Wo je DH | |

| | |
|---|---|
| **WA 7** | **II o** |
| GRZ 0,3 | |

| | |
|---|---|
| **WA 8** | **II o** |
| GRZ 0,4 | |

| | |
|---|---|
| **WA 9** | **II o** |
| GRZ 0,3 | FH 7,5 |

| | |
|---|---|
| **WA 10** | **IV o** |
| GRZ 0,35 | |

| | |
|---|---|
| **WA 11** | **II o** |
| GRZ 0,25 | FH 8,5 |
| max. 2 Wo | |

| | |
|---|---|
| **MI** | **II o** |
| GRZ 0,4/0,6 | |

| | |
|---|---|
| **SO** | **II o** |
| GRZ 0,4 | |

## 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, 6, 11 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Kühlungsborn — Sonstiges Sondergebiet, "Wohnen/ Ferienwohnen" (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß in m
- 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (EH = je Einzelhaus, DH = je Doppelhaushälfte)

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- H — Bushaltestelle

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

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Parkanlage, privat
- Graben, öffentlich

**Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b u. Abs. 6 BauGB)

- erhaltender Baum

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
- L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Grundstücke in 2. Reihe zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB III / LPB IV — Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene bauliche Anlagen von Bauanträgen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 99/3 — Flurstücksnummern
- künftig fortfallend
- 5.00 — Bemaßung in m
- Vorgartenbereich

### 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- WSG — Schutzgebiet für Grundwasser - Trinkwasserschutzzone IIIb
- 30 m Waldabstandslinie

## Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR bestehenden Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die 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 Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im 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 Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Für das Plangebiet 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.
Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Östliche Neue Reihe", begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli" im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baugenossenschaft) im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen:

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 8 BauGB, §§ 1, 4, 6 u. 11 BauNVO)**

1.1 Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Textilien und Bekleidung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.3 Bestandssicherend wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass:
auf den Flurstücken 547/3, 555/1, 584/5, 543/5, 536, 577/2, 574/1, 574/2, 530/8, 565/1, 582/6, 561/1, 519/2, 510/1, 518/1 und 518/12 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn neben Dauerwohnungen jeweils eine Ferienwohnung ausnahmsweise zulässig ist;
auf den Flurstücken 556, 552/2, 552/1, 584/4, 578, 533, 529/2, 567/1, 566 und 575/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn neben Dauerwohnungen jeweils zwei Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind;
auf den Flurstücken 588/2, 577/3 und 534/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn neben Dauerwohnungen jeweils drei Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind.
Je Ferienwohnung sind maximal 4 Gästebetten zulässig.
1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen unzulässig ist.
1.5 Das WA 10 dient gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – hier: Wohnraum für Saisonarbeitskräfte und Auszubildende.
1.6 Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen. Es sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig. Die Dauerwohnungen werden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben, die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.

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

2.1 Eine Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden und unterschiedliche Grundflächenzahlen sind im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
2.2 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
2.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. ± 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig.

**3. Bauweise, Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten. Eine zulässige Abweichung ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig.
3.2 Für die Grundstücke am Gartenweg gilt abweichend von der offenen Bauweise, dass die gem. § 6 LBauO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden darf bzw. einseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie gemäß Baugrenze an den Gartenweg angebaut werden darf.
3.3 Innerhalb des Plangebietes ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für Erker, Balkone, Hauseingangsüberdachungen und sonstige untergeordnete Gebäudeteile um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

**4. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 582/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 27) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden ist. Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 581 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 29) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden ist. Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 571 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 49) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Gebäude an der Grenze zur privaten Grünfläche entfernt worden ist. Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 566 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 57) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 529/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 50) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden sind.

**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 Mülleibehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefrucht sowie deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Die Vorgärten dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden.
5.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

**6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
$R'_{w,res}$ = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III.
$R'_{w,res}$ = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV.
6.2 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
6.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine geeignete Grundrißgestaltung Ruheräume und Terrassen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. In Übernachtungsräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Gebäudeseite bestehen.

**7. 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 BauGB, § 202 BauGB)
7.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
7.2 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, wassergebundene Decke o.ä.) herzustellen.
7.3 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 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (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.
7.4 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.
7.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und „Parkanlage" ist die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Gartenhäusern, Geräteschuppen und Hundezwingen unzulässig.

**8. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
8.1 Die Hauptdächer der Gebäude in erster Reihe in der Neuen Reihe Nr. 8, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 23 – 30, 32, 34 – 36, 38, 40, 42, 44 sind nur mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
8.2 Solaranlagen, die auf der Dachoberfläche von Haupt- und Nebengebäuden angebracht sind, sind in erster Reihe in der Neuen Reihe auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.
mit Sichtmauerwerk zulässig. Gebäudesockel, Fassadenkanten oder einzelne Fassadenflächen können durch Strukturputz abgesetzt werden. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände in Putz nur die Verwendung von hellen, gebrochenen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Blau-, Grün- oder Rottönen zulässig. Als Sichtmauerwerk sind in erster Reihe in der Neuen Reihe nur naturrote Klinker zulässig.
8.4 Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge oder über 20 m² Fläche sind durch vor- oder zurückretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrüne Geißblatt (Lonicera henryi) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.5 Die Aufstellung von Flüssiggas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
8.6 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Mülleibehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer Hecke Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
8.7 Einfriedungen sind in erster Reihe in der Neuen Reihe nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten und als schmiedeeiserne Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m. Im Bereich von Grundstückseinfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.
8.8 Aus gestalterischen Gründen ist – mit Ausnahme der Festsetzung unter Teil B – Nr. 3.2 - bei der Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.
8.9 Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Wiesenautomaten sowie Werbefahnen (Beachflags) und Flaggenmasten sind unzulässig.
8.10 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## Plangrundlagen:

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 09.10.2013, Katasteramt Vorpommern Rügen, Katasterbezirk Ostseebad Kühlungsborn, Flur 2, Maßstab 1:1000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Luftbilder gaia MV, GeoBasis DE/M-V 2015; Lagepläne Bauamt Kühlungsborn; eigene Erhebungen

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 20.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.11.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____
(Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____
(Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____
(Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____
(Siegel) Der Bürgermeister

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

, den _____
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____
(Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 44, 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. 44 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____
(Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____
(Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____
(Siegel) Der Bürgermeister


Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Rhse Holsteiner 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470340-0
Fax 03841 470340-9
www.sep-ufomer.de, info@sep-ufomer.de

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

SATZUNG DER
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den
Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli" im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baugenossenschaft) im Westen

Entwurf

Bearbeitungsstand 23.02.2017