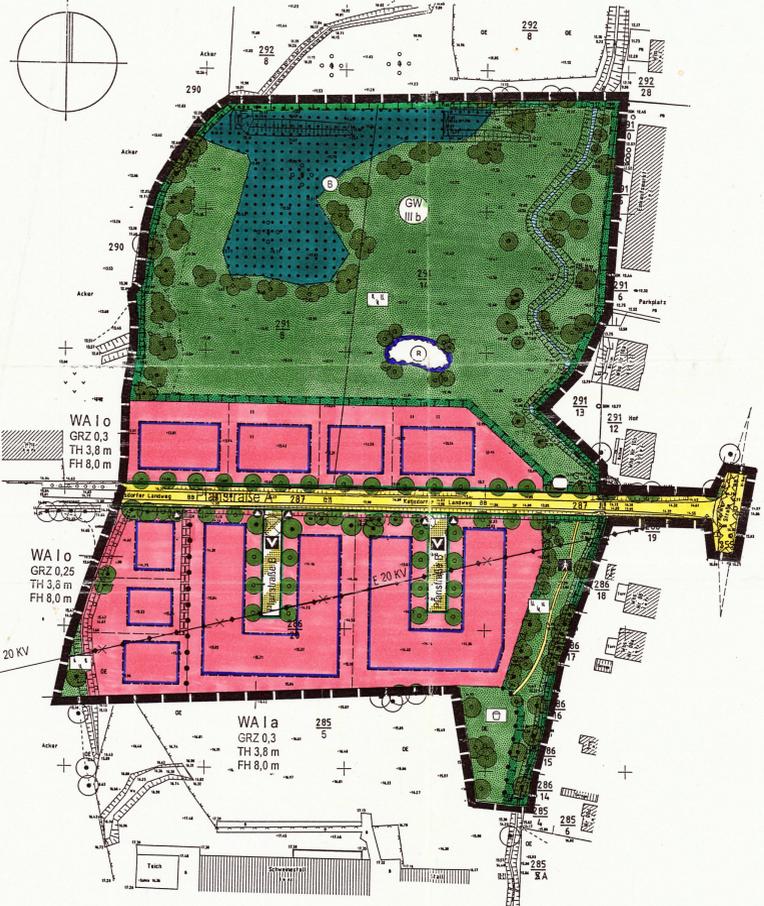


Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- O offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Anlieger-Wohnweg
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Gas
- Stellflächen für Abfallbehälter

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- G Gasleitung unterirdisch
- E Elektrische Freileitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Naturnahe Grünfläche / zu erhaltende Feuchtwiese
- Spielplatz

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Trinkwasserschutzzone IIIb
- Regenrückhaltebecken

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Geschütztes Biotop nach § 2 des NatG MV

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
 - × künftig fortfallend
 - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnr.
 - Höhenangaben in m.ü.NN
 - Graben

Hinweis

Im Geltungsbereich sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind während des Mutterbodenabtrags durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreiben. Dazu ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege, Lübeck, möglichst 4 Wochen, mindestens aber 2 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzugeben. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V.

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993

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

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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

(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis höchstens 25 m zulässig.

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

(1) Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind innerhalb der jeweiligen Grundstückflächen einzurichten.

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

(1) Die Sichtflächen im Einmündungsbereich der Planstraße A sind freizuhalten. Daher sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken und Sträucher nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig. Hiervon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand mit einer Kronensatzhöhe über 2,0 m über Oberkante Fahrbahn.

5. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sowie der Fußweg zum Kinderspielfeld sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

(2) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in das anzulegende Regenrückhaltebecken einzuleiten. Dieses ist mit einer Überleitung in den Bruchwald und in den Vorfluter gem. 6 (3) zu versehen.

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

(1) Um einer weiteren Artenverarmung der Feuchtwiesenbrache im nördlichen Teil des Plangebietes entgegenzuwirken, die durch die Nutzungsaufgabe bedingt ist, ist die Fläche einer extensiven Nutzung zuzuführen und einmal jährlich im Spätsommer unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Die zwischen dem Graben, dem Fußweg und dem zum erhaltenden Weidengebüsch südlich des Kägsdorfer Landweges verbleibenden Flächen sind in entsprechender Weise zu pflegen.

(2) Die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verbaute Betonmauern und Fundamente des ehemaligen Spielplatzes sind abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

(3) Zur Regulierung des Wasserabflusses und zur angestrebten Wiedervernässung der tiefliegenden Feuchtwiesenbereiche und des Bruchwaldes ist das anzulegende Regenrückhaltebecken so zu konzipieren, daß das eingeleitete Niederschlagswasser zur Anreicherung und langfristigen Anhebung des Grundwassers in den Bruchwald und in die Feuchtwiesenpartien eingeleitet werden kann. Erst nach Überschreiten eines definierten Pegelstandes soll eine Ableitung in den Vorfluter (Graben) erfolgen. Anzustreben ist eine naturnahe Ausgestaltung des Gewässers (unregelmäßige Flächenform, flache Böschungswinkel, partielle Bepflanzung des Uferbereiches). Der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Standort, die Flächengröße und -form ist mit der zu erarbeitenden Ausführungsplanung zu konkretisieren. Die Ausführungsplanung ist in Abstimmung mit den nach Wasserrecht zuständigen Stellen zu erarbeiten, dabei sind die wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten und die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Zum Aufbau einer mehrschichtig aufgebauten Waldmantelzone ist entlang des Waldrandes ein 10 m breiter Strauchmantel entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Lage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die folgenden einheimischen Gehölzarten einzusetzen: Feldahorn (*Acer campestre*), Hänbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartleib (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Europäische Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenföhren (*Eunomus europaeus*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Hundrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), zweimal verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm. Der Verband ist auf 1,5 m x 1,5 m vorzusehen. Die Arten sind gruppenweise zu mischen.

(2) Entlang dem renaturierten Grabenverlauf nördlich des Kägsdorfer Landweges sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen: im unmittelbaren Böschungsbereich sind ausschließlich auf der Ostseite des Grabens Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 10 Hochstamm-Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm vorzusehen. Zur Böschungssicherung sind 15 Weiden-Steckhölzer heimischer Weidenarten nach 7 (1) zu stecken. Zwischen Graben und östlicher Geltungsbereichsgrenze sind zusätzlich 8 einheimische Hochstamm-Bäume wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Innerhalb des zum Erhalt festgesetzten Weidengebüsches entlang des Grabens südlich des Kägsdorfer Landweges sind zusätzlich 10 Hochstamm-Bäume (Arten und Qualität siehe 7 (2)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Entlang der Planstraße A (Kägsdorfer Landweg) sind in Fortführung der bestehenden Baumreihe westlich des Plangebietes beidseitig in gleichem Abstand Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, dreimal verschult, auf den privaten Grundstückflächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Entlang den Planstraßen B ist durch die Anpflanzung von Bäumen in der gemäß Planzeichnung (Teil A) beispielhaft dargestellten Weise ein alleseitiger Charakter herzustellen. Dabei sind auf den privaten Grundstückflächen kleinkronige Hochstamm-Bäume folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) und Echter Rottorn (*Crataegus laegerata* 'Paul's Scarlet') mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm.

(6) Auf der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Sträucher der Arten und Qualität entsprechend 7 (1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Verband ist auf 1 m x 1 m vorzusehen.

(7) Auf den privaten Grundstückflächen ist je angefangene 150 m² Freifläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbauart folgender Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm. Die Anpflanzungen nach 7 (4) und 7 (5) sind dabei anzurechnen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sowie der Waldbestand sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum, Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen sind zu unterlassen. Bäume sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 19200 zu schützen. Beim Abgang einzelner Gehölze ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Die zu erhaltende Feuchtwiese ist während der Baumaßnahmen vor Belastungen zu schützen. Bodenaushub und Bauschutz ist nur auf den Baugrundstücken zwischenzulagern.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzten Flächen sind zugunsten der nicht direkt an der Planstraße A liegenden Baugrundstücke zur Sicherung ihrer Erschließung zu belasten. Die Mindestbreite beträgt drei Meter.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

(1) Einfriedungen sind nur als Holzzaun oder als Laubholzhecke bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind zulässig.

(2) Abfallbehälter sind mit begrüntem Rankgitter zu umkleiden oder in einer Holzverkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrenzung zu versehen ist.

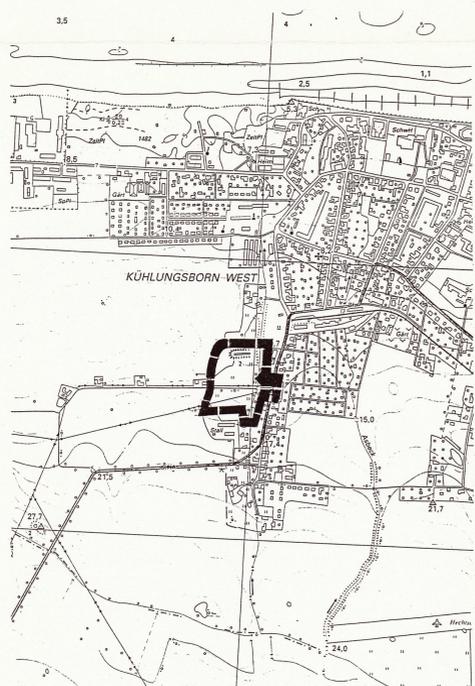
(3) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Dachneigung von 16° - 45° zulässig. Zulässige Dacheindeckungen sind unglasierte Ziegel und Betonpfannen oder Schiefer. Die Dächer der Nebengebäude und -anlagen können auch flacher geneigt und in abweichender Dacheindeckung ausgeführt werden.

Nachrichtliche Übernahme

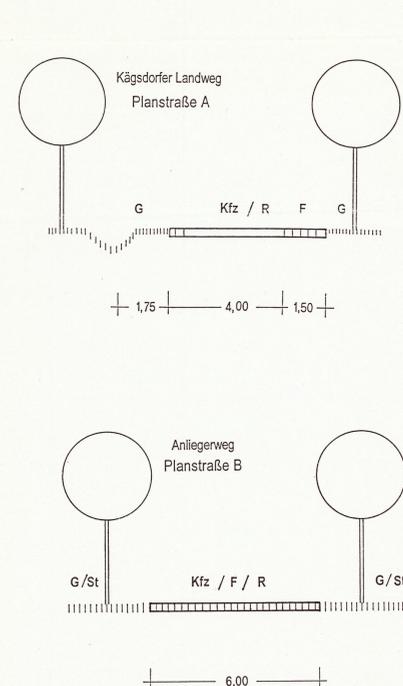
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb. Die Forderungen hinsichtlich des Trinkwasserschutzes und der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete 1, Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind einzuhalten.

planung: blank, architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen regionalentwicklung umweltschutz Großschmiedestr. 23, D-23966 Wismar, Tel. 03841 - 20 00 46 Fax 03841-21 18 63

Übersichtsplan M 1 : 10000



Straßenquerschnitte



Die Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 28. April 1994 (VOBl. M-V Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung vom 5.2.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das „Wohngebiet Kägsdorfer Landweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.98
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.98
Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat am 12.06.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.
Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.98
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.07.1997 bis zum 08.08.1997 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.06.1997 in der „Ostsee-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.98
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 17.11. bis zum 02.12.1997 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.11.1997 in der „Ostsee-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.98
Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.98
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 11. März 1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die nicht verbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ostseebad Kühlungsborn, den 11. März 1998
Der Bürgermeister

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 05.02.1998 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 05.02.1998 gebilligt.
Ostseebad Kühlungsborn, den 05.03.98
Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.1998 Az: VII 234/98 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Ostseebad Kühlungsborn, den 27.08.1998
Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 13.8.1998 erfüllt. Die Nebenbestimmungen sind beachtet. Das Ergebnis mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.98 Az: VII 234/98 - 52/100 bestätigt.
Ostseebad Kühlungsborn, den 27.11.98
Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt „Auskunft“ zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im „Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan“ am 10.11.98 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.11.98 in Kraft getreten.
Ostseebad Kühlungsborn, den 12.11.98
Der Bürgermeister

geändert gemäß Beitrittsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 13.8.1998

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

Wohngebiet Kägsdorfer Landweg
für das Wohngebiet Kägsdorfer Landweg, umfassend die Flurstücke 259 (teilw.), 286/20, 287 (teilw.), 291/8 und 291/14 der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn.