

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000

Tabelle: Festsetzungen je Baufeld						
Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Grundrissfläche in m²
1	WA	0,3	I	o	E	600
2	WR	0,4	I	o	E	425
3	WR	0,3	I	o	E	600
4	WR	0,4	I	o	E	500
5	WR	0,4	I	o	E	500
6	WA	0,4	I	o	E	500
7	WA	0,4	I	o	E	500
8	WA	0,4	I	o	E	500
9	WA	0,4	II	o	E	600
10	WA	0,4	II	o	E	500
11	WA	0,3	I	o	E	600
12	WR	0,4	I	o	E	400



### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 10.12.2015 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Wohngebiet "Holmblick" nördlich des Grünen Weges in 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 Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)**  
Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Aufnahme von bestandsändernden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie von zusätzlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen und örtlichen Bauvorschriften. Ausgenommen von den nachfolgenden Festsetzungen gelten alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften uneingeschränkt weiterhin fort.

**2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 1 Abs. 10, § 3 u. 4 BauNVO)**  
Bestandsändernd wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 472/14, 472/28, 472/29, 472/35, 472/37, 472/55, 472/58, 476/20 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Holmblick Nr. 10, 20, 36, 41, 50, 52, 55, 54) sowie den Flurstücken 477/25, 477/41, 477/57, 477/62 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Grömitzer Ring Nr. 8, 12, 17, 22) neben einer Dauerwohnung jeweils eine Ferienwohnung mit maximal 4 Gästebetten allgemein zulässig ist.

**3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 u. 15 BauNVO)**  
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und feststehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Lüftungsmaschinen müssen unabhängig von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
- Dauererleuchtungen von Müllbehältern sind mit einer bläulichen, dauerhaften Befleckung, mit einer begründeten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechsellichtenden oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den Wohngebieten nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- Es wird auf § 54 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

### Hinweise

Der dargestellte Gebäudebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauunterlagen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

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

### Plangrundlagen:

Flurkarte Kühlungsborn 27.08.2013, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; B-Plan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung, APM – Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr, Eichenhorst/Lichtenhagen, 13.04.2008; Topographische Karte im Maßstab 1:10000 und Luftbilder, Landesamt für innere Verwaltung M-V/ GeoBase DEM-V 2015; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen

### Verfahrensvermerk

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am 24.04.2014 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.05.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 18.04.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 30.04.2015 beteiligt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 05.08.2015 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.04.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung am ..... wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.12.2015 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird 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 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 fällige und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

### 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 BauGB, §§ 3, 4 BauNVO)

- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ↑ Hauptfrichtung
- Baugrenze
- SD Satteldach / Krüppelwalmdach

#### Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberühmte Mischverkehrsfläche
- Fußweg

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafo

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

- Hauptversorgungsleitung Gas HD DN 200, unterirdisch

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

- Grünflächen
- Spielplatz, öffentlich
- Hausgarten, privat
- Schutzgrün, privat

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

- mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsnetze zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

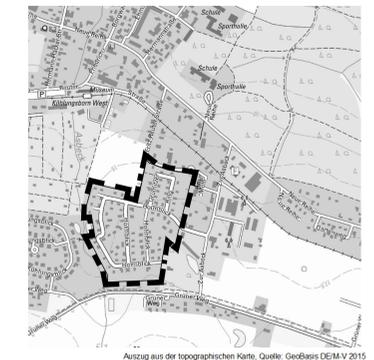
#### 2. Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen, aus Flurkarte
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Lageplänen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Hausnummer

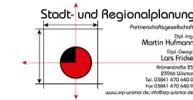
### Übersichtstapan



**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 Wohngebiet "Holmblick"**  
nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

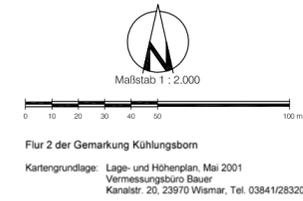
Satzungsbeschluss

10.12.2015



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 10 FÜR DAS WOHNGEBIET „HOLMBLICK“, NÖRDLICH DES GRÜNEN WEGES IN KÜHLUNGSBORN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE

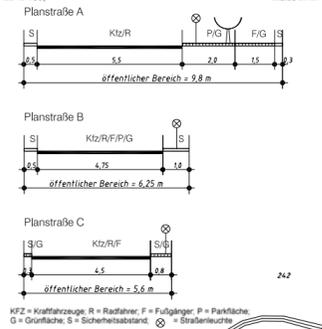


Tabelle: Festsetzungen je Baufeld

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Grundstücksmindestgröße in m²	Dachform
1	WA	0,3	I	o	E	600	SD
2	WR	0,4	I	o	E	425	SD
3	WR	0,3	I	o	E	600	-
4	WR	0,4	I	o	E	500	SD
5	WR	0,4	I	o	E	500	SD
6	WA	0,4	I	o	E	500	-
7	WA	0,4	I	o	E	500	SD
8	WA	0,4	I	o	E	500	SD
9	WA	0,4	II	o	E	600	-
10	WA	0,4	II	o	E	500	-
11	WA	0,3	I	o	E	600	SD
12	WR	0,4	I	o	E	400	-

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V, 1998, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 08.04.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Wohngebiet „Holmblick“, nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Planzeichnerverordnung 1990 - Planz'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 98).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)

- Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

#### MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- SD Satteldach/Kruppeldach
- Baugrenze

#### VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Fußweg

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

#### Zweckbestimmung:

- Regenrückhaltebecken
- Trafo
- Müllcontainersammelstelle

#### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch, hier Gas HD DN 200
- unterirdisch, künftig entfallend

#### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

#### Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Schutzgürtel
- Hausgärten
- Pflanzflächen

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 6 Abs. 7 BauGB)

#### Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

- Finstrichtungen

#### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

##### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- unterirdisch, hier Gas HD DN 200
- Bodendenkmalfindstelle

#### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Höhe nach HN
- Nummer des Baufeldes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemassung (z.B. 10,0 m)
- künftig entfallende hochbauliche Anlage
- Zuordnung
- Schnittführung

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

### LAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Es gelten die Festsetzungen je Baufeld in der nebenstehenden Tabelle.
- 1.2 In Reinen Wohngebieten (WR) sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 2.1 Die Grundstücksmindestgrößen beziehen sich auf die nebenstehende Tabelle.
- 2.2 Die in den Baufeldern mit Einzelhäusern festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

### 2.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Vorgärten nicht zulässig. Der Abstand zur seitlichen Nachbargrenze muss mindestens 1 m betragen. Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßeneingangsfläche und der straßenseitigen, meist parallelen Baufucht (Trauf- oder Giebelbebauung) der Einzelhäuser.

### 3. Anzahl der Wohnungen: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 3.1 Es sind nur Einzelhäuser mit einer Wohnung und Einzelhäuser mit einer Wohnung und einer Einliegerwohnung zulässig.

### 4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenebene zulässig.
- 4.2 Entlang von Gewässern sind angrenzende Flächen im 7-m-Abstand von der Böschungsoberkante von jeder Bebauung freizuhalten.
- 4.3 Auf den Grünflächen Nr. 1, 3 und 4 der Planzeichnung sind für die Gasthochdruckleitung folgende Sicherheitsanforderungen zu beachten: Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachse: 3 m breit, ohne Befestigungen, Abgrabungen, Bepflanzungen. Diese Sicherheitsanforderungen gelten auch in 2m Breite entlang der Planstraße A am Baufeld 10.

### 5. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 5.1 Je Wohnung ist ein entsprechender Stellplatz auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.
- 5.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

### 6. Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.1 Leitungsrechte umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe die Begräbnis-, Ver- und Entsorgungsbetriebe herzustellen und zu unterhalten, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Bepflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.
- 6.2 Entlang der Gas HD DN 200-Leitung sind beidseitig im Abstand von 2,5 m Gehölzpflanzungen unzulässig.

### 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 7.1 Nicht bebauten Grundstücke sind zu begrünen. Je Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 7.2 Entlang der Planstraße A ist eine Baumreihe mit einem Abstand von im Mittel 13 m - ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Parktaschen - mit Winterlinde in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 4 x verpflanzter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Bäume sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischräume sind zu begrünen, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.

### 7.3 Die als Spielplätze festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit natürlichen Materialien wie Holz, Stein oder Sand zu gestalten. Wege und Plätze innerhalb dieses Gebietes sind durchsicherheitsmäßig auszubauen, so dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. 25 % der Fläche sind am Rand mit heimischen, ländertypischen, nicht giftigen bzw. nicht giftige Beeren tragenden Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwendende Gehölzarten: Hasel, Schneebühl, Ahorn und Linde sowie Hartriegel.

### 7.4 Auf den Grünflächen Nr. 1, 3 und 4 der Planzeichnung sind nach Schaffung günstiger Voraussetzungen nach DIN 18915 geschlossene Gehölzreihen zu pflanzen, welche die Herstellung anzuzeigen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Rot-Buche, Berg-Ahorn, Birke, Stieleiche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Hundrose, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneebühl.

### Zu verwendende Qualitäten:

- Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100 - 150 cm
- Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m²

### 7.5 Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesenen Grünflächen sind als extensive Wiese anzulegen und mit einzelnen Großbäumen wie Rot-Buche, Berg-Ahorn, Trauben-Eiche, Stieleiche oder Winterlinde zu überstreuen. Je 500 m² ist ein Baum vorzusehen. Die Bäume sind in 3 x verpflanzter Baumstammqualität als Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und mit einem Dreieck zu versehen.

### 7.6 Der Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist als Erdmulde anzulegen. Auf der Ostseite sind Flachböschungen mit einer Böschungseigung von 1,5 bis 1:10 anzulegen.

### 7.7 Zur Abgrenzung des Spielplatzes - Grünfläche 2 der Planzeichnung - zu Wohn- und Verkehrsflächen ist eine 3-reihige Hecke mit Überhalmern zu pflanzen.

### 7.8 Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen.

### 8. Zuordnungsfestsetzungen: § 9 Abs. 1a BauGB

- 8.1 Der Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch die Baumaßnahmen auf den Baufeldern, Versorgungsflächen, Verkehrsflächen sowie die Veränderung von Grünflächen erfolgt innerhalb des Planungsbereiches auf den Grünflächen Nr. 1-11.
- 8.2 Die Durchführung und Finanzierung der v.g. Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines Vertrages gemäß § 11 bzw. 12a BauGB.

### 9. Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

- 9.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firshöhe mit 9,5 m festgesetzt. Für zweigeschossige Wohnhäuser ist die Traufhöhe mit 7,0 m und die Firshöhe mit 11,0 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firshöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand.

### 9.2 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind nicht zulässig.

### II. Ortliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V

- a) In den Baufeldern mit der Festsetzung SD sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38° festgesetzt. Kruppeldächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
- b) Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
- c) Bedachungen von Gebäuden sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Dachhaut und Dachstuhl dem Wohnhaus anzuschließen.
- d) Dachstuhlbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubensbreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Traufbreite des Hauptdaches.
- e) Die Versorgungsfläche mit dem Regenrückhaltebecken ist einzuzunnen und die Einfriedung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Liguster, Weidorn) zu bepflanzen.

### HINWEISE:

- A Im Bebauungsplan sind als Bodendenkmalfindstellen gekennzeichnete Bereiche dargestellt, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStGG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher geplanter geotechnischer, bergbauartiger oder sonstiger Bodendenkmalgestaltungsmaßnahmen eine geotechnische, bergbauartige oder sonstige Bodendenkmaluntersuchung durchgeführt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DStGG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 f.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten, die zu entlegenden Baugrubenarbeiten sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStGG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle eines Bodendenkmales oder Bodendenkmals sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartige Gerüche, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abgrabungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrates nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
- C Im Planungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Abbildung der Verpfändung zur Herstellung von Stellplätzen) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 12.11.2001, bekanntgemacht am 04.12.2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2001 des Landrates Bad Döberan.
- D Im Vorhabengebiet muss eine ordnungsgemäße, grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt sein.
- E Über dem Planungsbereich verläuft in einer Höhe von ca. 20 m über Gelände eine Richtfunktrasse.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08. 11. 2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04. 12. 2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12 des Landrates Bad Döberan veröffentlicht worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.05.2003 sowie der Begründung zum Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2003 begitelt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

3. Der vollständige Planungsbereich ist seit 18.11.1005 rechtskräftig.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

4. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2005 wurden Planungsziele geändert und das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes (Teile A und B sowie Begründung) eingeleitet.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.10.2005 durchgeführt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.11.2005 die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

8. Die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2005 bis zum 10.01.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.11.2005 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

9. Der katasträmliche Bestand am 19.05.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2.500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 19.05.2003 (Siegel) dbVI

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

11. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.04.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.04.2006 begitelt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hierauf ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

13. Der Beschluss über die 1. Änderung der Bebauungsplanung sowie 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 13.04.2006 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB Abs. 3 und 4) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.04.2006 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 13.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

## LAGE DES PLANLIEFERUNGSGEBIETES IM STADTBETRIEB, o.M.



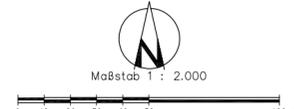
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN  
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung Wohngebiet „Holmblick“ nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 13.04.2006 Rainer Karl Bürgermeister

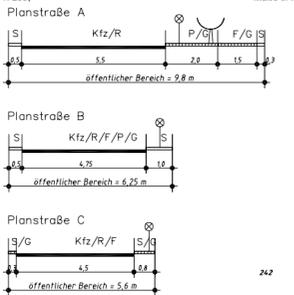
# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 FÜR DAS WOHNGEBIET „HOLMBLICK“, NÖRDLICH DES GRÜNEN WEGES IN KÜHLUNGSBORN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn  
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, Mai 2001  
Vermessungsbüro Bauer  
Kanaltstr. 20, 23970 Wismar, Tel. 03841/283200

### EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE M 1:200



Kfz/R: Kfz/R/F/P/G/S  
F/G/S: F/G/S  
S: S  
G: G  
Kfz/R/F/P/G/S: Kfz/R/F/P/G/S  
S: S  
G: G  
Kfz/R/F/P/G/S: Kfz/R/F/P/G/S  
S: S  
G: G

Kfz: Kfz/R/F/P/G/S  
F: Fußgänger  
P: Parkfläche  
G: Grünfläche  
S: Sicherheitsabstand  
G: Grünfläche



### Tabelle: Festsetzungen je Baufeld

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Grundstücksmindestgröße in m²	Dachform
1	WA	0,3	I	o	E	600	SD
2	WR	0,4	I	o	E	425	SD
3	WR	0,3	I	o	E	600	-
4	WR	0,4	I	o	E	500	SD
5	WR	0,4	I	o	E	500	SD
6	WA	0,4	I	o	E	500	-
7	WA	0,4	I	o	E	500	SD
8	WA	0,4	I	o	E	500	SD
9	WA	0,4	II	o	E	600	-
10	WA	0,4	II	o	E	500	-
11	WA	0,3	I	o	E	600	SD
12	WR	0,4	I	o	E	400	-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1999 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 488 und S. 512), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08. 05. 2003 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Holmblick“, nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Flächennetzes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)

- Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

#### MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- einzelhäuser zulässig
- Satteldach/Krüppeldach
- Baugrenze

#### VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Zweckbestimmung:

- verkehrsberührende Mischverkehrsfläche
- Fußweg

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHÄLTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbehaltung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

#### Zweckbestimmung:

- Regenrückhaltebecken
- Trafo
- Müllcontainersammelstelle

#### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch, hier Gas HD DN 200
- unterirdisch, künftig entfallend

#### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

#### Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Schutzgrün
- Hausgärten

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsnetze zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
- Flurstrichungen

#### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN unterirdisch, hier Gas HD DN 200
- Bodenendenmaßfundstelle

#### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Höhe nach NN
- Nummer des Baufeldes
- Nummer der Grünfläche
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung (z.B. 10,0 m)
- künftig entfallende hochbauliche Anlage
- Zuordnung
- Schnittführung

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

### 1. Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Es gelten die Festsetzungen je Baufeld in der nebenstehenden Tabelle.
- 1.2 In Reinen Wohngebieten (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

### 2. Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 2.1 Die Grundstücksmindestgrößen beziehen sich auf die nebenstehende Tabelle.
- 2.2 Die in den Baufeldern mit Einzelhäuser festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nicht zulässig. (V.V. § 19 Abs. 4 BauNVO)

### 2.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Vorgründen nicht zulässig. Der Abstand zur seitlichen Nachbargrenze muss mindestens 1 m betragen. Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenrechten, meist parallelen Baufeld (Trauf- oder Giebelseite) der Einzelhäuser. An Eckgrundstücken befindet sich der Vorgarten an der Traufseite der Einzelhäuser.

### 3. Anzahl der Wohnungen: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 3.1 Es sind nur Einzelhäuser mit einer Wohnung und Einzelhäuser mit einer Wohnung und einer Einliegerwohnung zulässig.

### 4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenebene zulässig.
- 4.2 Entlang von Gewässern sind angrenzende Flächen im 7-m-Abstand von der Böschungskante von jeder Bebauung freizuhalten.
- 4.3 Auf den Grünflächen Nr. 1, 3 und 4 der Planzeichnung sind für die Gasrohrverlegung folgende Sicherheitsanforderungen zu beachten: Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachse: 3 m breit, ohne Befestigungen, Ablagerungen, Straßeneinbauten. Diese Sicherheitsanforderungen gelten auch in 2m Breite entlang der Planstraße A am Baufeld 10.

### 5. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 5.1 Je Wohnung ist ein entsprechender Stellplatz auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.
- 5.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

### 6. Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.1 Leitungsrechte umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Näherungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Baumfällungen auf den Leitungen sind unzulässig.
- 6.2 Entlang der Gas HD DN 200-Leitung sind beidseitig im Abstand von 2,5 m Gehölzplantagen unzulässig.

### 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 7.1 Nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 7.2 Entlang der Planstraße A ist eine Baumreihe mit einem Abstand von im Mittel 13 m - ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Parktaschen - mit Winterlinde in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 4 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 9 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischräume sind zu begrünen, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.
- 7.3 Die als Spielplätze festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit natürlichem Material wie Holz, Stein oder Sand zu gestalten. Wege und Plätze innerhalb dieses Gebietes sind durchdringungsfähig auszubauen, so dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. 25 % der Fläche sind am Rand mit heimischen, standortgerechten, nicht giftigen bzw. nicht giftigeren tragenden Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwendende Gehölzarten: Hasel, Schneeball, Ahorn und Linde sowie Hartriegel.

### 7.4 Auf den Grünflächen Nr. 1, 3 und 4 der Planzeichnung sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Gehölzstreifen als Schutzstreifen anzulegen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Rot-Buche, Berg-Ahorn, Birke, Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schiele, Hundsrösche, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball.

### Zu verwendende Qualitäten:

- Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100 - 150 cm
- Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m²

### 7.5 Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesenen Grünflächen sind als extensive Wiese anzulegen und mit einstufigen Wäldchen wie Rausche, Berg-Ahorn, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche oder Winterlinde zu überstellen. Je 500 m² ist ein Baum vorzusehen. Die Bäume sind in 3 x verpflanzter Baumschulqualität als Hochstämme mit 16-20 cm Stammumfang zu pflanzen und mit einem Drahtnetz zu versehen. Die Stämme sind zu sichern. Die Fläche ist jährlich 2 x zu mähen und anschließend zu räumen. Fußwege sind zulässig.

### 7.6 Der Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist als Erdmulde anzulegen. Auf der Ostseite sind Flachböschungen mit einer Böschungseignung von 1,5 bis 1:10 anzulegen.

### 7.7 Zur Abgrenzung des Spielplatzes - Grünfläche 2 der Planzeichnung - zu Wohn- und Verkehrsflächen ist eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen.

### Hinweise für die Pflanzung:

- I. In der Mittelreihe ist alle 20 m ein Hochstamm als Überhälter zu pflanzen.
- II. Heister und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen.
- III. Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3-5 Stk. je Art zu pflanzen.
- IV. Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen.

### Der Reihenabstand sollte 1,5 m betragen. Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzenabstand in den Zwischen- und Außenreihen sollte 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen. Da es sich am Standort um Lehmboden handelt, wurde die Pflanzenauswahl den entsprechenden Standortbedingungen angepasst.

### Folgende Arten sind zu verwenden:

- Bäume als Überhälter: Stieleiche, Hängebirke, Vogelkirsche
- Bäume als Heister: Hainbuche, Holzapfel, Pfaffenhütchen, Feldahorn
- Sträucher: Schwarzer Holunder, Hasel, Weißdorn, Schiele, Hundsrösche, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen
- Pflanzenqualität: Bäume: H 14-16 cm Stammumfang mit Ballen, Heister: = 150/175 cm, Sträucher: = 80/100 cm mit 3-5 Trieben

### 7.8 Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

### Pflanzarten: Gewöhnliche Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Immergrüne Gelblinde, Jungfernebe, Knoterchen.

### E. Zuordnungsfestsetzungen: § 9 Abs. 1a BauGB

### 5. Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

- 5.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Für zweigeschossige Wohnhäuser ist die Traufhöhe mit 7,0 m und die Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt. Baummaß für die Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand.

### 5.2 Die vorhandenen Geländeformen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind nicht zulässig.

### I. Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V

- (1) In den Baufeldern mit der Festsetzung SD sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38° festgesetzt. Krüppeldächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
- (2) Einfriedigungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedigungen erreichen. Die Einfriedigungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
- (3) Bedachungen von Gebäuden sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Dachhaut und Dachneigung dem Wohnhaus anzupassen.
- (4) Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Giebelbreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Traufhöhe des Hauptdaches.
- (5) Die Versorgungsfläche mit dem Regenrückhaltebecken ist einzuzäunen und die Einfriedung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Liguster, Weißdorn) zu bepflanzen.

### HINWEISE:

- A. Im Bebauungsplan sind als Bodendenkmalfundstellen gekennzeichnete Bereiche dargestellt, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DGSch M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DGSch M-V; GVBV M-V Nr. 1 vom 14. 01. 1990, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten, die zu erledigenden Bauvorhaben sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DGSch M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartige Gerüche, anomale Färbung, Ausstrich von unreinem Wasser, Ausgasungen, Ausgasen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455)) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
- C. Im Planungsgebiet gilt die Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablosung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 12. 11. 2001, bekanntgemacht am 04. 12. 2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2001 des Landkreises Bad Doberan.
- D. Im Vorhabengebiet muss eine ordnungsgemäße, grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt sein.
- E. Über dem Planungsgebiet verläuft in einer Höhe von ca. 20 m über Gelände eine Hochspannungslinie.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08. 11. 2001. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04. 12. 2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12 des Landkreises Bad Doberan veröffentlicht worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 27. 05. 2003  
Rainer Karl  
Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 27. 05. 2003  
Rainer Karl  
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20. 06. 2002 durchgeführt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 27. 05. 2003  
Rainer Karl  
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08. 05. 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 27. 05. 2003  
Rainer Karl  
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 22. 06. 2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 27. 05. 2003  
Rainer Karl  
Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25. 06. 2002 bis zum 28. 10. 2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 16. 09. 2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 27. 05. 2003  
Rainer Karl  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19. 05. 2003 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der igerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ichterwendige Flurkarte im Maßstab 1: 2.500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, 19. 05. 2003  
dovl

8. Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08. 05. 2003 geprüft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 27. 05. 2003  
Rainer Karl  
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08. 05. 2003 von der Stadtvertretung mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08. 05. 2003 genehmigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 27. 05. 2003  
Rainer Karl  
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 27. 05. 2003 dem Landrat des Landkreises Bad Doberan gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 27. 05. 2003  
Rainer Karl  
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 16. 11. 2005  
Rainer Karl  
Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan sowie 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 17. 11. 2005 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Ersetzen von Entschädigungsgeld (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 17. 11. 2005 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 17. 11. 2005  
Rainer Karl  
Bürgermeister

### LAGE DES PLANLUNGSGEBIETES IM STADTGEBIET, o.M.



### STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

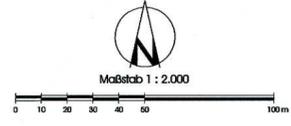
### BEBAUUNGSPLAN Nr. 10

Wohngebiet „Holmblick“  
nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 17. 11. 2005  
Rainer Karl  
Bürgermeister

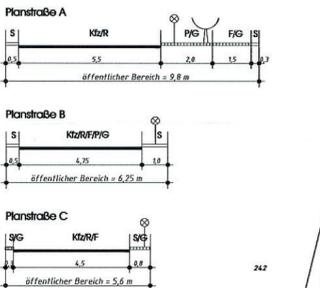
# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 10 FÜR DAS WOHNGEBIET „HOLMBLICK“, NÖRDLICH DES GRÜNEN WEGES IN KÜHLUNGSBORN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn  
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, Mai 2001  
Vermessungsbüro Bauer  
Kantstr. 20, 23970 Wismar, Tel. 03841/283200

## EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE



KFZ = Kraftfahrzeug; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; S = Sicherheitsabstand; ⊕ = Straßenleuchte



**Tabelle: Festsetzungen je Baufeld**

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Grundstücksminderungsgröße in m²	Dachform
1	WA	0,3	I	o	E	600	SD
2	WR	0,4	I	o	E	425	SD
3	WR	0,3	I	o	E	600	-
4	WR	0,4	I	o	E	500	SD
5	WR	0,4	I	o	E	500	SD
6	WA	0,4	I	o	E	500	-
7	WA	0,4	I	o	E	500	SD
8	WA	0,4	I	o	E	500	SD
9	WA	0,4	II	o	E	600	-
10	WA	0,4	II	o	E	500	-
11	WA	0,3	I	o	E	600	SD
12	WR	0,4	I	o	E	400	-

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998, S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690) und nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Wohngebiet „Holmblick“, nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Planzeichenerklärung**

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)

- Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- SD nur Einzelhäuser zulässig
- Satteldach/Krüppeldach
- E Baugrenze

**VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

- verkehrsbenutzte Mischverkehrsfläche
- Fußweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

- Regenrückhaltebecken
- Trafo
- Müllcontainersammelstelle

**HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch, hier Gas HD DN 200
- künftig entfallend

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

**Zweckbestimmung:**

- Parkanlage
- Schutzgrün
- Hausgärten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsnetze zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
- Finstriechungen

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

- unterirdisch, hier Gas HD DN 200
- Bodenmarkmalstelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

- vorhandene Höhe nach HN
- Nummer des Baufeldes
- Nummer der Grundstücke
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung (z.B. 10,0 m)
- künftig entfallende hochbauliche Anlage
- Zuordnung
- Schnittführung

## TEIL B: TEXT

**Rechtsgrundlage**

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Es gelten die Festsetzungen je Baufeld in der nebenstehenden Tabelle.

1.2 In Reinen Wohngebieten (WR) sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verweilung, Gartenbauarbeiten und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Grundstücksflächen

2.1 Die Grundstücksflächen sind in der nebenstehenden Tabelle.

2.2 Die in den Baufeldern mit Einzelhäusern festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Vorgärten nicht zulässig. Der Abstand zur seitlichen Nachbargrenze muss mindestens 1 m betragen. Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenseitigen, meist parallelen Baufeld- (Trauf- oder Giebel-) Linie der Einzelhäuser. An Eckgrundstücken befindet sich der Vorgarten an der Traufseite der Einzelhäuser.

3. Anzahl der Wohnungen

3.1 Es sind nur Einzelhäuser mit einer Wohnung und Einzelhäuser mit einer Wohnung und einer Einliegerwohnung zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4. Von der Bebauung freizuhalten sind:

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbar bleibende Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenebene zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.2 Entlang von Gewässern sind angrenzende Flächen im 7-m-Abstand von der Böschungskante von jeder Bebauung freizuhalten.

4.3 Auf den Grünflächen Nr. 1, 3 und 4 der Planzeichnung sind für die Gasdruckrückleitung folgende Sicherheitsanforderungen zu beachten: Schutzreifen beidseitig der Leitungsachse: 3 m breit, ohne Bepflanzungen, Ablagerungen, Befahrungen. Diese Sicherheitsanforderungen gelten auch in 20m Breite entlang der Planstraße A am Baufeld 10.

5. Verkehrsflächen

5.1 Die Verkehrsflächen sind in der nebenstehenden Tabelle festzusetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.2 Die verkehrsbenutzten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

6. Leitungsrechte

6.1 Leitungsrechte umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten, Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Bepflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.

6.2 Entlang der Gas HD DN 200-Leitung sind beidseitig im Abstand von 2,5 m Gehölzpflanzungen unzulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

7.1 Nicht bebauten Grundstücke auf den Wohngebieten sind zu begrünen. In Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.

7.2 Entlang der Planstraße A ist eine Baumreihe mit einem Abstand von im Mittel 13 m - ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Parkschienen - mit Winterlinden in der Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 4 x verpflanzter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens 9 m groß anzulassen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern, die Zwischräume sind zu begrünen, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grünflächenzufahrten genutzt werden.

7.3 Die als Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit natürlichen Materialien wie Holz, Stein oder Sand zu gestalten. Wege und Plätze innerhalb dieses Gebietes sind durchdringungsfähig auszubauen, so dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich ist. 25 % der Fläche sind am Rand mit heimischen standortgerechten, nicht giftigen bzw. nicht giftig blühenden Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwendende Gehölzarten: Hasel, Schneeball, Ahorn und Linde sowie Hartlilie.

7.4 Auf den Grünflächen Nr. 1, 3 und 4 der Planzeichnung sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Gehölzreihen als Schutzgrün anzulegen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Rot-Buche, Berg-Ahorn, Birke, Stieleiche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Haselbusch, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Hundrose, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball.

Zu verwendende Qualitäten:  
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm  
Sträucher: verpflanzt, 3-5 Triebe, 100-150 cm  
Pflanzliche: 1 Gehölz je 2 m²

7.5 Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesenen Grünflächen sind als extensive Wiese anzulegen und mit einzelnen Großbäumen wie Rot-Buche, Berg-Ahorn, Trauben-Eiche, Stieleiche oder Winterlinde zu überstreuen. Je 500 m² ist ein Baum vorzusehen. Die Bäume sind in 3 x verpflanzter Baumstammqualität als Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und mit einem Dreieck zu mähen und anschließend zu dünnen. Fußwege sind zulässig.

7.6 Der Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist als Erdmulde anzulegen. Auf der Ostseite sind Flachböschungen mit einer Böschungseigung von 1:5 bis 1:10 anzulegen.

7.7 Zur Abgrenzung des Spielplatzes - Grünfläche 2 der Planzeichnung - zu Wohn- und Verkehrsflächen ist eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen. In der Mittelreihe ist alle 20 m ein Hochstamm als Überhalter zu pflanzen. Heister und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen. Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3-5 Stück je Art zu pflanzen. Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen. Der Reihenabstand sollte 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzenabstand in den Zwischen- und Außenreihen sollte 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen. Da es sich um Standort im Lehmboden handelt, wurde die Pflanzanzahl den entsprechenden Standortbedingungen angepasst. Folgende Arten sind zu verwenden: Bäume als Überhalter: Stieleiche, Hängebirke, Vogelkirsche, Trauben-Eiche, Stieleiche, Hainbuche, Holzapfel, Eberesche, Feldahorn Sträucher: Schwarzer Holunder, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen Pflanzqualität: Bäume: H 14-16 cm Stammumfang mit Balen, Heister: = 150/175 cm, Sträucher: = 80/100 cm mit 3-5 Trieben

7.8 Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudewände sind mit Schilg- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pflanzarten: Gewöhnliche Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Immergrün Gelblieb, Jungfernebe, Klotzrich.

8. Zuordnungsfestsetzungen: § 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Der Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch die Baumaßnahmen auf den Baufeldern, Versorgungsflächen, Verkehrsflächen sowie die Verdrängung von Grünflächen erfolgt innerhalb des Planungsbereiches auf den Grünflächen Nr. 1-11. Die Durchführung und Finanzierung der v.g. Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines Vertrages gemäß § 11 bzw. 12a BauGB.

9. Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

9.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Für zweigeschossige Wohnhäuser ist die Traufhöhe mit 7,0 m und die Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkeerserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachtrauf und der Außenkante der senkrechten Außenwand.

9.2 Die vorhandenen Geländeformen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind nicht zulässig.

10. Öffentliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V

a) In den Baufeldern mit der Festsetzung SD sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachschräge von mindestens 38° festgesetzt. Koopelwälderdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.

b) Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

c) Bedachungen von Gebäuden sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Dachstuhl und Dachneigung dem Wohnhaus anzupassen.

d) Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubenbreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Traufbreite des Hauptdaches.

e) Die Versorgungsflächen mit dem Regenrückhaltebecken ist einzuzäunen und die Einfriedung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Liguster, Weißdorn) zu bepflanzen.

**HINWEISE:**

A Im Bebauungsplan sind als Bodenmarkmalstellen gekennzeichnete Bereiche dargestellt, in denen sich Bodenmarkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DtschG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Arbeiten die Befreiung von den Kosten der Bodenmarkmale sicherzustellen ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DtschG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.) über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Begründung und Dokumentation der Bodenmarkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterstützen, die zu erheblichen Bodenveränderungen sind in die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodenmarkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DtschG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalchutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Entfernen eines Mitschnittes oder der Beseitigung der Bodenmarkmale in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abtätiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von wasserhaltigen Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse oder Abtaugungen (Haustier, gewöhnliche Artile usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abtätiger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KW-AbfG.

C Im Planungsbereich gibt die Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die Einzelne Abmessung der Stellplätze zur Herstellung von Stellplätzen) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 12.11.2001, bekanntgemacht am 04.12.2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2001 des Landkreises Bad Döberen.

D Im Verkeersbereich muss eine ordnungsgemäße, grundstücksbetragende Abfallentsorgung sichergestellt sein.

E Über dem Planungsbereich verläuft in einer Höhe von ca. 20 m über Gelände eine Richtfunkstrecke.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08.11.2001. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.12.2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12 des Landkreises Bad Döberen veröffentlicht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.
- Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2005 wurden Planungsziele geändert und das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (Teile A und B sowie Begründung) eingeleitet.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.10.2005 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ... des Landkreises Bad Döberen bekanntgemacht worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 10.05.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtliche Flurstücksgrenze im Maßstab 1:2.500 vorliegt. Begrenzungsrechte können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbarangelegenheiten sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Für den Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom ... die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB beantragt. Das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern hat mit Schreiben vom ... die Genehmigung erteilt.
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie 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 ... in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberen bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abmessung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

## LAGE DES PLANLIEFERBEREICHES IM STADTGEBIET, o.M.



## STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN Landkreis Bad Döberen / Land Mecklenburg-Vorpommern

## 2. ENTWURF ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 10 Wohngebiet „Holmblick“ in Kühlungsborn

Arbeitsstand: 04.11.2005

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Rainer Karl Bürgermeister

