

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1500



Nutzungsschablonen

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

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

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

F	Feuerwehr
----------	-----------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Zäsurgrün, öffentlich

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

GW IIIb	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb
----------------	---

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Erhalten von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) - Lärmpegelbereiche (LPB) III-IV
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Ursprungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Hausnummer

3. Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 11 BauNVO)

WA1	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
WB1	Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Hausgarten, privat
	Park, öffentlich
	Graben, öffentlich

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

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

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

	Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmale
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Darstellungen ohne Normcharakter

	Bemaßung in m
	künftig fortfallend

Unverbindliche Planerläuterung

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 betrifft im Wesentlichen:
- Die Erweiterung der Baugrenze des vorhandenen Lebensmittelmarktes und damit einhergehend die Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1 000 m².
 - Umwidmung eines Teils der öffentlichen Grünfläche "Zäsurgrün" auf den Flurstücken 509/2 und 509/14, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, in eine Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" bzw. in ein Mischgebiet.
 - Die maximal zulässige GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" auf 1,0 sowie im Bereich der Tankstelle und Waschanlage auf 0,9 gemäß tatsächlichem Bestand erhöht.
 - Berichtigung der Standorte erhaltenswerter Bäume im Westen des Plangebietes.
 - Die textliche Festsetzung 1.5 des rechtskräftigen Ursprungsplanes wird ersatzlos gestrichen.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
Der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.") wird ersatzlos gestrichen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 u. 19 BauNVO)
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden. Auf den Flurstücken 509/2 und 509/11, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden.
- Sonstiges**
Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

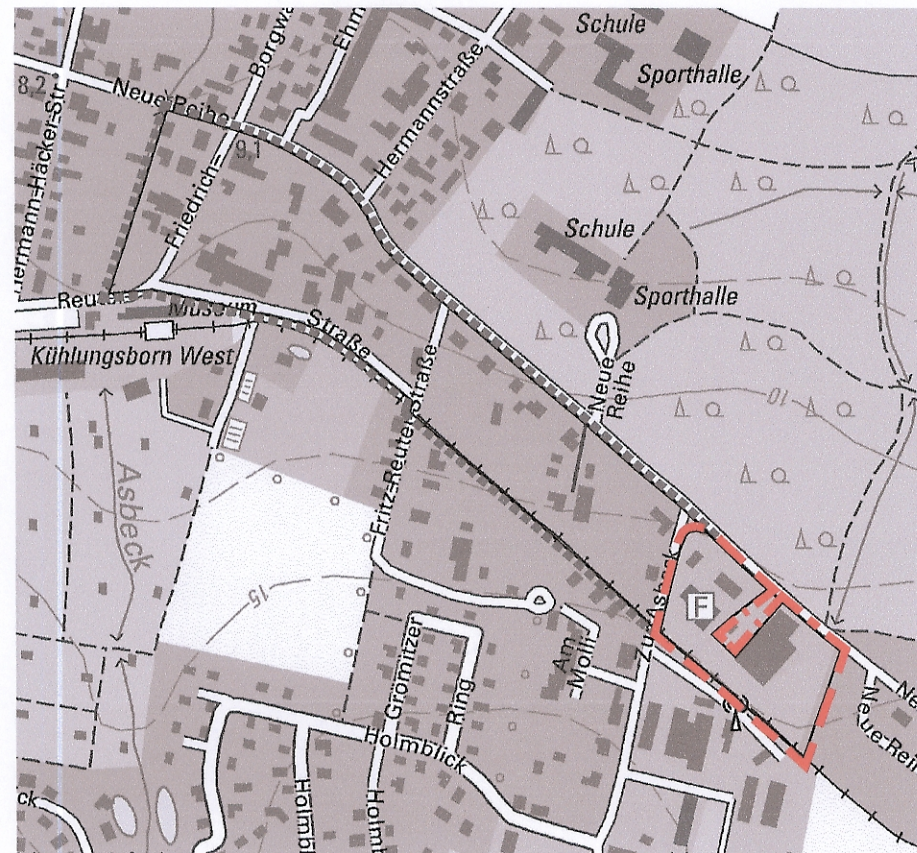
Hinweise

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buer-gerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 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 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
....., den
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
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 sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DEM-V 2018

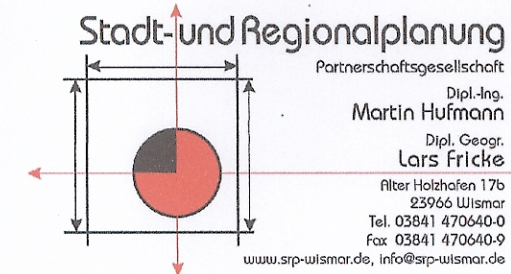
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe – südwestliches Teilstück"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, südlich der Straße "Neue Reihe" und östlich der Straße "Zur Asbeck"

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.10.2018



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den Bebauungsplan Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
WB	Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

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



Feuerwehr

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

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsflächen
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Grünflächen	
Zasurgrün, öffentlich	
Hausgarten, privat	
Park, öffentlich	
Graben, öffentlich	

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

GW	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB
----	---

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Erhalten von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

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

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
—	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
498	Flurstücksnummern
—	Bemaßung in m
X	künftig fortfallend
102	Hausnummer

Plangrundlagen:

Flurkarte im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand Sept. 2007; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, Unterlagen des Baumtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen

Preamble

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414, einschließlich aller rechts-gültigen Änderungen) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2008 (GVBl. M-V S. 102, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) wird nach Beschluß der Stadt Ost-seebad Kühlungsborn vom folgenden Satzung über den Bebauungs-plan Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück", umfassend den Bereich beid-seitig der südlichen Friedrich-Borgwardt-Straße, nördlich der Fritz-Reuter-Straße und der Moll-Gleise, südlich der Neuen Reihe und westlich der ehemaligen Baue-nossenschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) so-wie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleich-terungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind Betriebe des Beherber-gungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwal-tungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zuläs-sig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Fe-rienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.
- In den Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 4 soll die Wohnnutzung erhal-ten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewer-bes nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewirt-schaften. Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anla-gen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwal-tung, Vergnügungstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zu-lässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ho-tels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vor-handener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder Ferien-wohnungen unzulässig ist.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Mischgebietes (MI) Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ver-gnügungstätten unzulässig sind.

1.4 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel sind Einzelhandelsbetrie-be (außer Textil- und Bekleidungsgerwerbe) mit einer Verkaufsfläche von je-weils max. 800 m² Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

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

- Innerhalb der WA und WB ist das dritte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
- Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
- In den WA 4 bis WA 6 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m. Im WA 4 gilt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine zulässige Firsthöhe von max. 12,0 m. Im WA 5 gilt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine zulässige Firsthöhe von max. 11,5 m. Im WA 7 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 7,0 m.
- In den WB 1 bis WB 3 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m.
- Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbau-fähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Neben-anlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden. Innerhalb des MI darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahr-ten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,75 überschritten werden.

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

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel wird bestimmt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.

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

In den WA 1 bis WA 6 sind bei eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. In den WA 4 bis WA 6 sind je Einzelhaus bei zweigeschossiger Bauweise max. 4 Wohnungen und bei dreigeschossiger Bauweise max. 6 Wohnungen zulässig. Im WA 7 ist je Reihenhäuser eine Wohneinheit zulässig. In den WB 2 sind je Ein-zelhaus bei eingeschossiger Bauweise max. zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenan-lagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahroberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenan-satzhöhe von über 2,0 m.

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

Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 489/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 110), darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Nebengebäude entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 501 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 104), darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Neben-gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entfernt worden ist.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 202 BauGB)

- Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurch-lässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wasserge-bundene Decke) herzustellen.
- Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemes-sen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beein-trächtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefah-ren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 bis 1,80 sind drei Ersatzbäume und über 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatz-baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vi-talität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pfle-gen und zu erhalten.
- Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von öffentlichen Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung die-nen ist zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in die Parkgestaltung zu integrieren.
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträu-chern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken aus einheimischen Laubge-hölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des Graben Nr. 11 ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Dün-gemitteln oder Pestiziden ist im Gewässerschutzstreifen unzulässig.

- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen i. S. der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
- Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.
- Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätze ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, an-zupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkun-gen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkeh-rungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Anlieferung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel ist nur innerhalb des Zeitraumes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAu M-V)
- Die Hauptdächer innerhalb der WA 1, WA 2 und WA 7 sind bis zu einer maxi-malen Dachneigung von 50° zulässig, in allen anderen WA sind Hauptdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Innerhalb des MI und des SO Einzelhandel sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Innerhalb der WA und der WB sind in der ersten Reihe der F.-Borgwardt-Straße und der Neuen Reihe Flachdächer unzulässig. Zulässige Dachflächen sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
- Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig. In den WA und WB ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig.
- Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungeschlederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begründen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parte-nocissus tricuspidata) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhöl-nern wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrrophylla), Immergrünes Geißblatt (Lonicera hen-ryi) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kombination der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehäl-tern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrün-ten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
- Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,2 m.
- Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtne-risch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.
- Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Grö-ße von 1,0 m im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in al-len Baugebieten unzulässig.
- Es wird auf § 84 der LBAu M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAu M-V erlassenen Sat-zung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

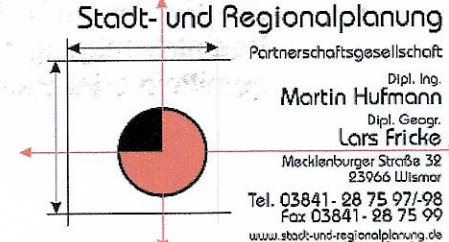
Es gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten und für den gesamten Bereich der Friedrich-Borgwardt-Straße sowie den Bereich der Neuen Reihe Nr. 98 bis 1244 die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Planungsbereich B für den Ortskern West), jeweils in der zuletzt ge-änderten Fassung.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserefassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trink-wasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bo-denkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Boden-kmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unver-züglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ein-treffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbo-denkenmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Geltungsbereich der Satzung sind innerhalb des Flurstückes 239/1 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, Altatlagerungen und kontaminierte Bodenbereiche (MKW- und BTEX-Belastungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle) bekannt. Be-lasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmun-gen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Erdar-beiten sind unter Fachbauleitung und in Abstimmung mit dem Umweltamt des Land-kreises Bad Doberan durchzuführen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altatlagerungen) angestref-fen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutz-behörde, wird hingewiesen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.12.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.

- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungs-pla-nes Nr. 38 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtli-chen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentli-che Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umverpflichtung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Be-schlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ei-ner Stellungnahme aufgefordert worden.

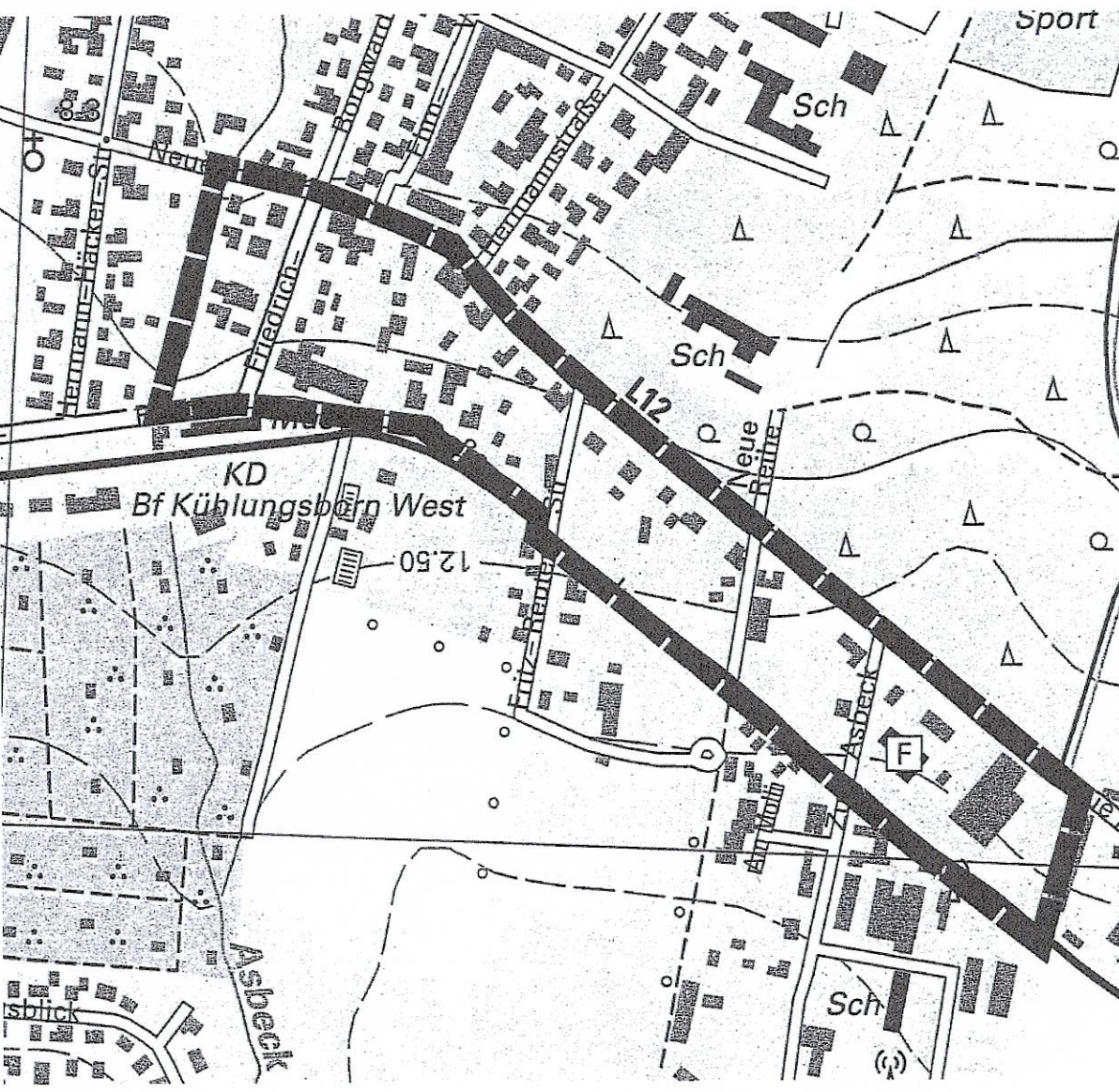
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maß-stab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschrift-ten werden hiermit ausgeteilt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5 000



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "Neue Reihe – südwestliches Teilstück"

umfassend den Bereich beidseitig der südlichen Friedrich-Borgwardt-Straße, nörd-lich der Fritz-Reuter-Straße und der Moll-Gleise, südlich der Neuen Reihe und westlich der ehemaligen Baugenossenschaft

Entwurf

Bearbeitungsstand 08.05.2008