

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



### 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

- WB 2** Besondere Wohngebiete mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
- SO 10** Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 11** Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- 3 WO** max. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** max. zulässige Firsthöhe in m

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

- o** offene Bauweise
- Baulinie**
- Baugrenze**
- DN** zulässige Dachneigung
- WD** Walmdach

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

- Grünflächen, Zweckbestimmung: Hausgarten, privat**

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

#### 3. Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
- SO 4-8** Sonstiges Sondergebiet für Ortskern mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 9** Sonstiges Sondergebiet für Information (§ 11 BauNVO)

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Fußweg, öffentlich

##### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Fernwärme

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

- Grünflächen
- Parkanlage mit lfd. Nummerierung, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Zasurgrün, öffentlich

##### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B

##### Regelungen für die Stadtentw. und den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmale der Kategorie 2
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad/Kühlungsborn

### Unverbindliche Planerläuterung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 betrifft im Wesentlichen:

- Geltungsbereich 1: Die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten, privat" und Besonderen Wohngebiet sowie die Anpassung der Baugrenzen und Schaffung eines zusätzlichen Baufeldes mit entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen.
- Geltungsbereich 2: Die Umwidmung eines sonstigen Sondergebietes "Hotel" in ein sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" und in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" sowie die entsprechende Anpassung der städtebaulichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.
- Geltungsbereich 3: Änderung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II auf III.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 21.07.2016 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend drei Geltungsbereiche auf den Grundstücken Hermannstraße 5/5a, 7/7a, Friedrich-Borgwardt-Straße 13 sowie Poststraße 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

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

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

- Das sonstige Sondergebiet 10 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" dient der Unterbringung eines Pflegeheimes. Zulässig sind: ein Pflegeheim mit maximal 56 Betten sowie Nebengebäude und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Ein Pflegehotel oder Pflege-Ferienwohnungen sind unzulässig. Jegliche bauliche Anlagen zwischen dem südlichen Baufeld in SO 10 und der südwestlichen Fließgrenze sind mit Ausnahme von Tiefgaragen ausgeschlossen.
- Das sonstige Sondergebiet 11 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" dient vorwiegend der Unterbringung von touristischen Einrichtungen. Zulässig sind: Pensionen, Ferienwohnungen, insgesamt 2 Wohnungen für das Dauerwohnen, Gastronomie sowie andere dem Nutzungszweck dienende touristische Infrastruktur.
- Die Dauerwohnungen in dem Sondergebiet SO 11 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben. Die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) dürfen die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,8 überschreiten und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Im Geltungsbereich 2 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeanteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einem Maß von 0,5 m überschritten werden.

#### 3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- In den Sondergebieten 10 und 11 darf die gem. § 6 LBAuO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.

#### 4. Sonstige Festsetzungen

- Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

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

- Loggien und Balkone an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite sind geschosswise differenziert zu gestalten
- Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.
- Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

### Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich 3 sind Bodendenkmale in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

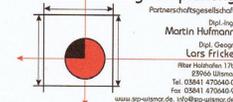
Im Geltungsbereich 2 sind mehrere Baudenkmale bekannt, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden sind. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altalagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten in den als Vorgarten gekennzeichneten Bereichen, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Für die Geltungsbereiche 1 und 3 gilt die Gestaltungssatzung in der zuletzt geänderten Fassung.

### Stadt- und Regionalplanung



### Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde am 25.02.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.03.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.02.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.02.2016 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.02.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, 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 29.03.2016 bis zum 29.04.2016 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.03.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.02.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 27.02.2016 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

M. S. M. A. T. den 26.02.2016 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.07.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.07.2016 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

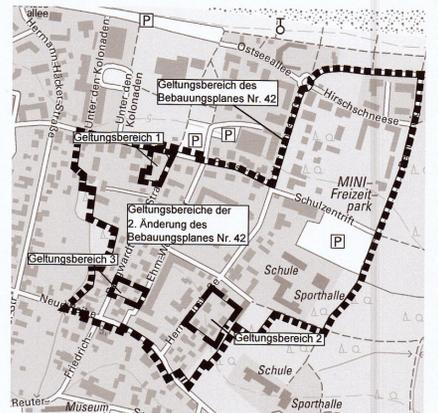
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.07.2016 (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 22.02.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 21.07.2016 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.07.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 "HERMANNSTRASSE/NÖRDLICHE FRIEDRICH-BORGWARDT-STRASSE"

umfassend drei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42 auf den Grundstücken Hermannstraße 5/5a, 7/7a, Friedrich-Borgwardt-Straße 13 sowie Poststraße 10

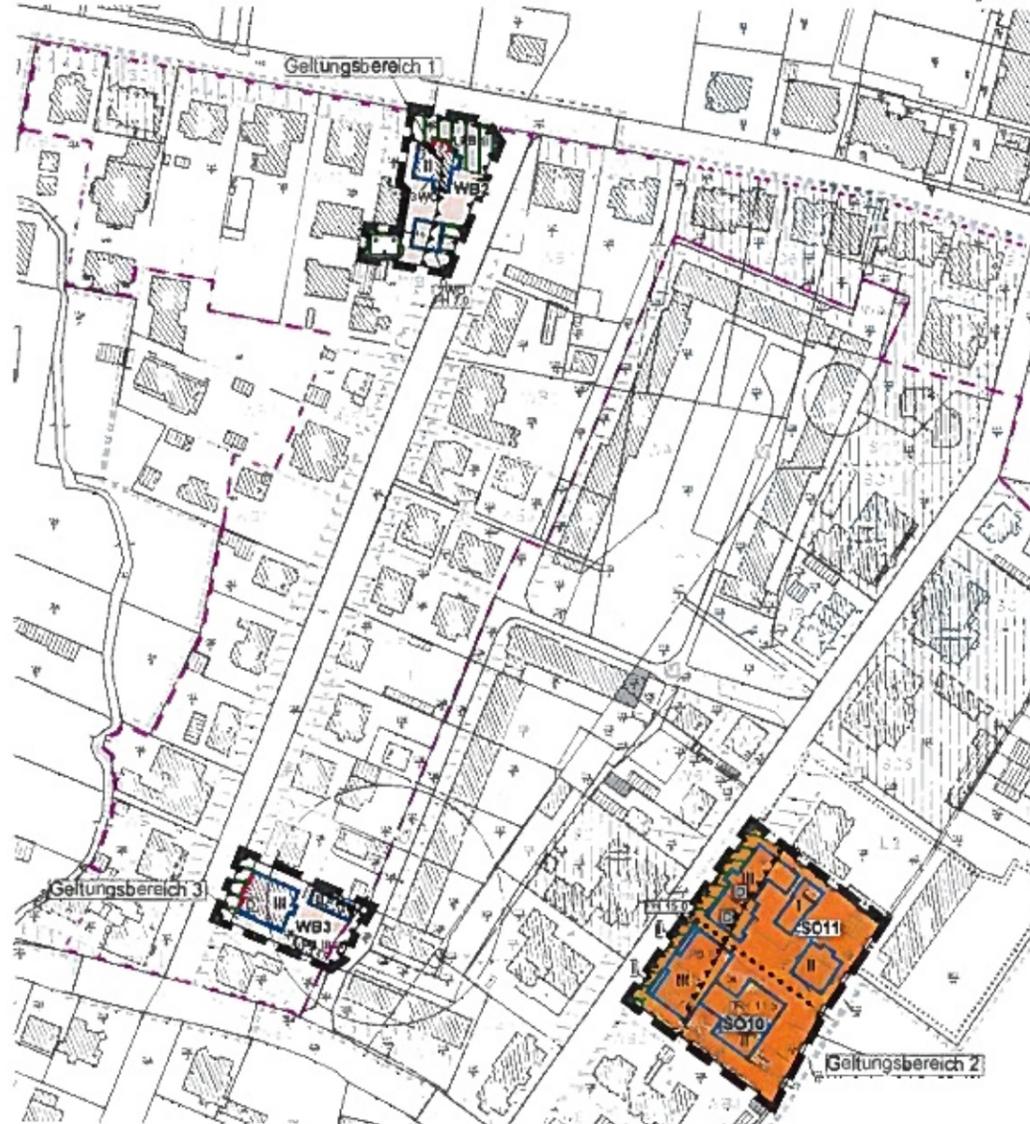
SATZUNGSBESCHLUSS  
21.07.2016

Plangrundlagen:  
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, GeoBasis DE/M-V 2016; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



### Nutzungsschablonen

WB 2	0
GRZ 0,4	I - III
SO 10	0
GRZ 0,45	I - III
DH 30 - 45 - WD	
SO 11	0
GRZ 0,45	I - III

**Planvorlage**  
Ausschuss: 1. Lesung: 18.01.2016, 2. Lesung: 25.01.2016, 3. Lesung: 01.02.2016, 4. Lesung: 08.02.2016, 5. Lesung: 15.02.2016, 6. Lesung: 22.02.2016, 7. Lesung: 01.03.2016, 8. Lesung: 08.03.2016, 9. Lesung: 15.03.2016, 10. Lesung: 22.03.2016, 11. Lesung: 29.03.2016, 12. Lesung: 05.04.2016, 13. Lesung: 12.04.2016, 14. Lesung: 19.04.2016, 15. Lesung: 26.04.2016, 16. Lesung: 03.05.2016, 17. Lesung: 10.05.2016, 18. Lesung: 17.05.2016, 19. Lesung: 24.05.2016, 20. Lesung: 31.05.2016, 21. Lesung: 07.06.2016, 22. Lesung: 14.06.2016, 23. Lesung: 21.06.2016, 24. Lesung: 28.06.2016, 25. Lesung: 05.07.2016, 26. Lesung: 12.07.2016, 27. Lesung: 19.07.2016, 28. Lesung: 26.07.2016, 29. Lesung: 02.08.2016, 30. Lesung: 09.08.2016, 31. Lesung: 16.08.2016, 32. Lesung: 23.08.2016, 33. Lesung: 30.08.2016, 34. Lesung: 06.09.2016, 35. Lesung: 13.09.2016, 36. Lesung: 20.09.2016, 37. Lesung: 27.09.2016, 38. Lesung: 04.10.2016, 39. Lesung: 11.10.2016, 40. Lesung: 18.10.2016, 41. Lesung: 25.10.2016, 42. Lesung: 01.11.2016, 43. Lesung: 08.11.2016, 44. Lesung: 15.11.2016, 45. Lesung: 22.11.2016, 46. Lesung: 29.11.2016, 47. Lesung: 06.12.2016, 48. Lesung: 13.12.2016, 49. Lesung: 20.12.2016, 50. Lesung: 27.12.2016, 51. Lesung: 03.01.2017, 52. Lesung: 10.01.2017, 53. Lesung: 17.01.2017, 54. Lesung: 24.01.2017, 55. Lesung: 31.01.2017, 56. Lesung: 07.02.2017, 57. Lesung: 14.02.2017, 58. Lesung: 21.02.2017, 59. Lesung: 28.02.2017, 60. Lesung: 06.03.2017, 61. Lesung: 13.03.2017, 62. Lesung: 20.03.2017, 63. Lesung: 27.03.2017, 64. Lesung: 03.04.2017, 65. Lesung: 10.04.2017, 66. Lesung: 17.04.2017, 67. Lesung: 24.04.2017, 68. Lesung: 01.05.2017, 69. Lesung: 08.05.2017, 70. Lesung: 15.05.2017, 71. Lesung: 22.05.2017, 72. Lesung: 29.05.2017, 73. Lesung: 05.06.2017, 74. Lesung: 12.06.2017, 75. Lesung: 19.06.2017, 76. Lesung: 26.06.2017, 77. Lesung: 03.07.2017, 78. Lesung: 10.07.2017, 79. Lesung: 17.07.2017, 80. Lesung: 24.07.2017, 81. Lesung: 31.07.2017, 82. Lesung: 07.08.2017, 83. Lesung: 14.08.2017, 84. Lesung: 21.08.2017, 85. Lesung: 28.08.2017, 86. Lesung: 04.09.2017, 87. Lesung: 11.09.2017, 88. Lesung: 18.09.2017, 89. Lesung: 25.09.2017, 90. Lesung: 02.10.2017, 91. Lesung: 09.10.2017, 92. Lesung: 16.10.2017, 93. Lesung: 23.10.2017, 94. Lesung: 30.10.2017, 95. Lesung: 06.11.2017, 96. Lesung: 13.11.2017, 97. Lesung: 20.11.2017, 98. Lesung: 27.11.2017, 99. Lesung: 04.12.2017, 100. Lesung: 11.12.2017, 101. Lesung: 18.12.2017, 102. Lesung: 25.12.2017, 103. Lesung: 01.01.2018, 104. Lesung: 08.01.2018, 105. Lesung: 15.01.2018, 106. Lesung: 22.01.2018, 107. Lesung: 29.01.2018, 108. Lesung: 05.02.2018, 109. Lesung: 12.02.2018, 110. Lesung: 19.02.2018, 111. Lesung: 26.02.2018, 112. Lesung: 05.03.2018, 113. Lesung: 12.03.2018, 114. Lesung: 19.03.2018, 115. Lesung: 26.03.2018, 116. Lesung: 02.04.2018, 117. Lesung: 09.04.2018, 118. Lesung: 16.04.2018, 119. Lesung: 23.04.2018, 120. Lesung: 30.04.2018, 121. Lesung: 07.05.2018, 122. Lesung: 14.05.2018, 123. Lesung: 21.05.2018, 124. Lesung: 28.05.2018, 125. Lesung: 04.06.2018, 126. Lesung: 11.06.2018, 127. Lesung: 18.06.2018, 128. Lesung: 25.06.2018, 129. Lesung: 02.07.2018, 130. Lesung: 09.07.2018, 131. Lesung: 16.07.2018, 132. Lesung: 23.07.2018, 133. Lesung: 30.07.2018, 134. Lesung: 06.08.2018, 135. Lesung: 13.08.2018, 136. Lesung: 20.08.2018, 137. Lesung: 27.08.2018, 138. Lesung: 03.09.2018, 139. Lesung: 10.09.2018, 140. Lesung: 17.09.2018, 141. Lesung: 24.09.2018, 142. Lesung: 01.10.2018, 143. Lesung: 08.10.2018, 144. Lesung: 15.10.2018, 145. Lesung: 22.10.2018, 146. Lesung: 29.10.2018, 147. Lesung: 05.11.2018, 148. Lesung: 12.11.2018, 149. Lesung: 19.11.2018, 150. Lesung: 26.11.2018, 151. Lesung: 03.12.2018, 152. Lesung: 10.12.2018, 153. Lesung: 17.12.2018, 154. Lesung: 24.12.2018, 155. Lesung: 31.12.2018, 156. Lesung: 07.01.2019, 157. Lesung: 14.01.2019, 158. Lesung: 21.01.2019, 159. Lesung: 28.01.2019, 160. Lesung: 04.02.2019, 161. Lesung: 11.02.2019, 162. Lesung: 18.02.2019, 163. Lesung: 25.02.2019, 164. Lesung: 04.03.2019, 165. Lesung: 11.03.2019, 166. Lesung: 18.03.2019, 167. Lesung: 25.03.2019, 168. Lesung: 01.04.2019, 169. Lesung: 08.04.2019, 170. Lesung: 15.04.2019, 171. Lesung: 22.04.2019, 172. Lesung: 29.04.2019, 173. Lesung: 06.05.2019, 174. Lesung: 13.05.2019, 175. Lesung: 20.05.2019, 176. Lesung: 27.05.2019, 177. Lesung: 03.06.2019, 178. Lesung: 10.06.2019, 179. Lesung: 17.06.2019, 180. Lesung: 24.06.2019, 181. Lesung: 01.07.2019, 182. Lesung: 08.07.2019, 183. Lesung: 15.07.2019, 184. Lesung: 22.07.2019, 185. Lesung: 29.07.2019, 186. Lesung: 05.08.2019, 187. Lesung: 12.08.2019, 188. Lesung: 19.08.2019, 189. Lesung: 26.08.2019, 190. Lesung: 02.09.2019, 191. Lesung: 09.09.2019, 192. Lesung: 16.09.2019, 193. Lesung: 23.09.2019, 194. Lesung: 30.09.2019, 195. Lesung: 07.10.2019, 196. Lesung: 14.10.2019, 197. Lesung: 21.10.2019, 198. Lesung: 28.10.2019, 199. Lesung: 04.11.2019, 200. Lesung: 11.11.2019, 201. Lesung: 18.11.2019, 202. Lesung: 25.11.2019, 203. Lesung: 02.12.2019, 204. Lesung: 09.12.2019, 205. Lesung: 16.12.2019, 206. Lesung: 23.12.2019, 207. Lesung: 30.12.2019, 208. Lesung: 06.01.2020, 209. Lesung: 13.01.2020, 210. Lesung: 20.01.2020, 211. Lesung: 27.01.2020, 212. Lesung: 03.02.2020, 213. Lesung: 10.02.2020, 214. Lesung: 17.02.2020, 215. Lesung: 24.02.2020, 216. Lesung: 03.03.2020, 217. Lesung: 10.03.2020, 218. Lesung: 17.03.2020, 219. Lesung: 24.03.2020, 220. Lesung: 31.03.2020, 221. Lesung: 07.04.2020, 222. Lesung: 14.04.2020, 223. Lesung: 21.04.2020, 224. Lesung: 28.04.2020, 225. Lesung: 05.05.2020, 226. Lesung: 12.05.2020, 227. Lesung: 19.05.2020, 228. Lesung: 26.05.2020, 229. Lesung: 02.06.2020, 230. Lesung: 09.06.2020, 231. Lesung: 16.06.2020, 232. Lesung: 23.06.2020, 233. Lesung: 30.06.2020, 234. Lesung: 07.07.2020, 235. Lesung: 14.07.2020, 236. Lesung: 21.07.2020, 237. Lesung: 28.07.2020, 238. Lesung: 04.08.2020, 239. Lesung: 11.08.2020, 240. Lesung: 18.08.2020, 241. Lesung: 25.08.2020, 242. Lesung: 01.09.2020, 243. Lesung: 08.09.2020, 244. Lesung: 15.09.2020, 245. Lesung: 22.09.2020, 246. Lesung: 29.09.2020, 247. Lesung: 06.10.2020, 248. Lesung: 13.10.2020, 249. Lesung: 20.10.2020, 250. Lesung: 27.10.2020, 251. Lesung: 03.11.2020, 252. Lesung: 10.11.2020, 253. Lesung: 17.11.2020, 254. Lesung: 24.11.2020, 255. Lesung: 01.12.2020, 256. Lesung: 08.12.2020, 257. Lesung: 15.12.2020, 258. Lesung: 22.12.2020, 259. Lesung: 29.12.2020, 260. Lesung: 05.01.2021, 261. Lesung: 12.01.2021, 262. Lesung: 19.01.2021, 263. Lesung: 26.01.2021, 264. Lesung: 02.02.2021, 265. Lesung: 09.02.2021, 266. Lesung: 16.02.2021, 267. Lesung: 23.02.2021, 268. Lesung: 01.03.2021, 269. Lesung: 08.03.2021, 270. Lesung: 15.03.2021, 271. Lesung: 22.03.2021, 272. Lesung: 29.03.2021, 273. Lesung: 05.04.2021, 274. Lesung: 12.04.2021, 275. Lesung: 19.04.2021, 276. Lesung: 26.04.2021, 277. Lesung: 03.05.2021, 278. Lesung: 10.05.2021, 279. Lesung: 17.05.2021, 280. Lesung: 24.05.2021, 281. Lesung: 31.05.2021, 282. Lesung: 07.06.2021, 283. Lesung: 14.06.2021, 284. Lesung: 21.06.2021, 285. Lesung: 28.06.2021, 286. Lesung: 05.07.2021, 287. Lesung: 12.07.2021, 288. Lesung: 19.07.2021, 289. Lesung: 26.07.2021, 290. Lesung: 02.08.2021, 291. Lesung: 09.08.2021, 292. Lesung: 16.08.2021, 293. Lesung: 23.08.2021, 294. Lesung: 30.08.2021, 295. Lesung: 06.09.2021, 296. Lesung: 13.09.2021, 297. Lesung: 20.09.2021, 298. Lesung: 27.09.2021, 299. Lesung: 04.10.2021, 300. Lesung: 11.10.2021, 301. Lesung: 18.10.2021, 302. Lesung: 25.10.2021, 303. Lesung: 01.11.2021, 304. Lesung: 08.11.2021, 305. Lesung: 15.11.2021, 306. Lesung: 22.11.2021, 307. Lesung: 29.11.2021, 308. Lesung: 06.12.2021, 309. Lesung: 13.12.2021, 310. Lesung: 20.12.2021, 311. Lesung: 27.12.2021, 312. Lesung: 03.01.2022, 313. Lesung: 10.01.2022, 314. Lesung: 17.01.2022, 315. Lesung: 24.01.2022, 316. Lesung: 31.01.2022, 317. Lesung: 07.02.2022, 318. Lesung: 14.02.2022, 319. Lesung: 21.02.2022, 320. Lesung: 28.02.2022, 321. Lesung: 06.03.2022, 322. Lesung: 13.03.2022, 323. Lesung: 20.03.2022, 324. Lesung: 27.03.2022, 325. Lesung: 03.04.2022, 326. Lesung: 10.04.2022, 327. Lesung: 17.04.2022, 328. Lesung: 24.04.2022, 329. Lesung: 01.05.2022, 330. Lesung: 08.05.2022, 331. Lesung: 15.05.2022, 332. Lesung: 22.05.2022, 333. Lesung: 29.05.2022, 334. Lesung: 05.06.2022, 335. Lesung: 12.06.2022, 336. Lesung: 19.06.2022, 337. Lesung: 26.06.2022, 338. Lesung: 03.07.2022, 339. Lesung: 10.07.2022, 340. Lesung: 17.07.2022, 341. Lesung: 24.07.2022, 342. Lesung: 31.07.2022, 343. Lesung: 07.08.2022, 344. Lesung: 14.08.2022, 345. Lesung: 21.08.2022, 346. Lesung: 28.08.2022, 347. Lesung: 04.09.2022, 348. Lesung: 11.09.2022, 349. Lesung: 18.09.2022, 350. Lesung: 25.09.2022, 351. Lesung: 02.10.2022, 352. Lesung: 09.10.2022, 353. Lesung: 16.10.2022, 354. Lesung: 23.10.2022, 355. Lesung: 30.10.2022, 356. Lesung: 06.11.2022, 357. Lesung: 13.11.2022, 358. Lesung: 20.11.2022, 359. Lesung: 27.11.2022, 360. Lesung: 04.12.2022, 361. Lesung: 11.12.2022, 362. Lesung: 18.12.2022, 363. Lesung: 25.12.2022, 364. Lesung: 01.01.2023, 365. Lesung: 08.01.2023, 366. Lesung: 15.01.2023, 367. Lesung: 22.01.2023, 368. Lesung: 29.01.2023, 369. Lesung: 05.02.2023, 370. Lesung: 12.02.2023, 371. Lesung: 19.02.2023, 372. Lesung: 26.02.2023, 373. Lesung: 05.03.2023, 374. Lesung: 12.03.2023, 375. Lesung: 19.03.2023, 376. Lesung: 26.03.2023, 377. Lesung: 02.04.2023, 378. Lesung: 09.04.2023, 379. Lesung: 16.04.2023, 380. Lesung: 23.04.2023, 381. Lesung: 30.04.2023, 382. Lesung: 07.05.2023, 383. Lesung: 14.05.2023, 384. Lesung: 21.05.2023, 385. Lesung: 28.05.2023, 386. Lesung: 04.06.2023, 387. Lesung: 11.06.2023, 388. Lesung: 18.06.2023, 389. Lesung: 25.06.2023, 390. Lesung: 02.07.2023, 391. Lesung: 09.07.2023, 392. Lesung: 16.07.2023, 393. Lesung: 23.07.2023, 394. Lesung: 30.07.2023, 395. Lesung: 06.08.2023, 396. Lesung: 13.08.2023, 397. Lesung: 20.08.2023, 398. Lesung: 27.08.2023, 399. Lesung: 03.09.2023, 400. Lesung: 10.09.2023, 401. Lesung: 17.09.2023, 402. Lesung: 24.09.2023, 403. Lesung: 01.10.2023, 404. Lesung: 08.10.2023, 405. Lesung: 15.10.2023, 406. Lesung: 22.10.2023, 407. Lesung: 29.10.2023, 408. Lesung: 05.11.2023, 409. Lesung: 12.11.2023, 410. Lesung: 19.11.2023, 411. Lesung: 26.11.2023, 412. Lesung: 03.12.2023, 413. Lesung: 10.12.2023, 414. Lesung: 17.12.2023, 415. Lesung: 24.12.2023, 416. Lesung: 31.12.2023, 417. Lesung: 07.01.2024, 418. Lesung: 14.01.2024, 419. Lesung: 21.01.2024, 420. Lesung: 28.01.2024, 421. Lesung: 04.02.2024, 422. Lesung: 11.02.2024, 423. Lesung: 18.02.2024, 424. Lesung: 25.02.2024, 425. Lesung: 04.03.2024, 426. Lesung: 11.03.2024, 427. Lesung: 18.03.2024, 428. Lesung: 25.03.2024, 429. Lesung: 01.04.2024, 430. Lesung: 08.04.2024, 431. Lesung: 15.04.2024, 432. Lesung: 22.04.2024, 433. Lesung: 29.04.2024, 434. Lesung: 06.05.2024, 435. Lesung: 13.05.2024, 436. Lesung: 20.05.2024, 437. Lesung: 27.05.2024, 438. Lesung: 03.06.2024, 439. Lesung: 10.06.2024, 440. Lesung: 17.06.2024, 441. Lesung: 24.06.2024, 442. Lesung: 01.07.2024, 443. Lesung: 08.07.2024, 444. Lesung: 15.07.2024, 445. Lesung: 22.07.2024, 446. Lesung: 29.07.2024, 447. Lesung: 05.08.2024, 448. Lesung: 12.08.2024, 449. Lesung: 19.08.2024, 450. Lesung: 26.08.2024, 451. Lesung: 02.09.2024, 452. Lesung: 09.09.2024, 453. Lesung: 16.09.2024, 454. Lesung: 23.09.2024, 455. Lesung: 30.09.2024, 456. Lesung: 07.10.2024, 457. Lesung: 14.10.2024, 458. Lesung: 21.10.2024, 459. Lesung: 28.10.2024, 460. Lesung: 04.11.2024, 461. Lesung: 11.11.2024, 462. Lesung: 18.11.2024, 463. Lesung: 25.11.2024, 464. Lesung: 02.12.2024, 465. Lesung: 09.12.2024, 466. Lesung: 16.12.2024, 467. Lesung: 23.12.2024, 468. Lesung: 30.12.2024, 469. Lesung: 06.01.2025, 470. Lesung: 13.01.2025, 471. Lesung: 20.01.2025, 472. Lesung: 27.01.2025, 473. Lesung: 03.02.2025, 474. Lesung: 10.02.2025, 475. Lesung: 17.02.2025, 476. Lesung: 24.02.2025, 477. Lesung: 03.03.2025, 478. Lesung: 10.03.2025, 479. Lesung: 17.03.2025, 480. Lesung: 24.03.2025, 481. Lesung: 31.03.2025, 482. Lesung: 07.04.2025, 483. Lesung: 14.04.2025, 484. Lesung: 21.04.2025, 485. Lesung: 28.04.2025, 486. Lesung: 05.05.2025, 487. Lesung: 12.05.2025, 488. Lesung: 19.05.2025, 489. Lesung: 26.05.2025, 490. Lesung: 02.06.2025, 491. Lesung: 09.06.2025, 492. Lesung: 16.06.2025, 493. Lesung: 23.06.2025, 494. Lesung: 30.06.2025, 495. Lesung: 07.07.2025, 496. Lesung: 14.07.2025, 497. Lesung: 21.07.2025, 498. Lesung: 28.07.2025, 499. Lesung: 04.08.2025, 500. Lesung: 11.08.2025, 501. Lesung: 18.08.2025, 502. Lesung: 25.08.2025, 503. Lesung: 01.09.2025, 504. Lesung: 08.09.2025, 505. Lesung: 15.09.2025, 506. Lesung: 22.09.2025, 507. Lesung: 29.09.2025, 508. Lesung: 06.10.2025, 509. Lesung: 13.10.2025, 510. Lesung: 20.10.2025, 511. Lesung: 27.10.2025, 512. Lesung: 03.11.2025, 513. Lesung: 10.11.2025, 514. Lesung: 17.11.2025, 515. Lesung: 24.11.2025, 516. Lesung: 01.12.2025, 517. Lesung: 08.12.2025, 518. Lesung: 15.12.2025, 519. Lesung: 22.12.2025, 520. Lesung: 29.12.2025, 521. Lesung: 05.01.2026, 522. Lesung: 12.01.2026, 523. Lesung: 19.01.2026, 524. Lesung: 26.01.2026, 525. Lesung: 02.02.2026, 526. Lesung: 09.02.2026, 527. Lesung: 16.02.2026, 528. Lesung: 23.02.2026, 529. Lesung: 01.03.2026, 530. Lesung: 08.03.2026, 531. Lesung: 15.03.2026, 532. Lesung: 22.03.2026, 533. Lesung: 29.03.2026, 534. Lesung: 05.04.2026, 535. Lesung: 12.04.2026, 536. Lesung: 19.04.2026, 537. Lesung: 26.04.2026, 538. Lesung: 03.05.2026, 539. Lesung: 10.05.2026, 540. Lesung: 17.05.2026, 541. Lesung: 24.05.2026, 542. Lesung: 31.05.2026, 543. Lesung: 07.06.2026, 544. Lesung: 14.06.2026, 545. Lesung: 21.06.2026, 546. Lesung: 28.06.2026, 547. Lesung: 05.07.2026, 548. Lesung: 12.07.2026, 549. Lesung: 19.07.2026, 550. Lesung: 26.07.2026, 551. Lesung: 02.08.2026, 552. Lesung: 09.08.2026, 553. Lesung: 16.08.2026, 554. Lesung: 23.08.2026, 555. Lesung: 30.08.2026, 556. Lesung: 06.09.2026, 557. Lesung: 13.09.2026, 558. Lesung: 20.09.2026, 559. Lesung: 27.09.2026, 560. Lesung: 04.10.2026, 561. Lesung: 11.10.2026, 562. Lesung: 18.10.2026, 563. Lesung: 25.10.2026, 564. Lesung: 01.11.2026, 565. Lesung: 08.11.2026, 566. Lesung: 15.11.2026, 567. Lesung: 22.11.2026, 568. Lesung: 29.11.2026, 569. Lesung: 06.12.2026, 570. Lesung: 13.12.2026, 571. Lesung: 20.12.2026, 572. Lesung: 27.12.2026, 573. Lesung: 03.01.2027, 574. Lesung: 10.01.2027, 575. Lesung: 17.01.2027, 576. Lesung: 24.01.2027, 577. Lesung: 31.01.2027, 578. Lesung: 07.02.2027, 579. Lesung: 14.02.2027, 580. Lesung: 21.02.2027, 581. Lesung: 28.02.2027, 582. Lesung: 06.03.2027, 583. Lesung: 13.03.2027, 584. Lesung: 20.03.2027, 585. Lesung: 27.03.2027, 586. Lesung: 03.04.2027, 587. Lesung: 10.04.2027, 588. Lesung: 17.04.2027, 589. Lesung: 24.04.2027, 590. Lesung: 01.05.2027, 591. Lesung: 08.05.2027, 592. Lesung: 15.05.2027, 593. Lesung: 22.05.2027, 594. Lesung: 29.05.2027, 595. Lesung: 05.06.2027, 596. Lesung: 12.06.2027, 597. Lesung: 19.06.2027, 598. Lesung: 26.

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1500



- ### Planzeichenerklärung
- Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- #### 1. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a und 11 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
  - WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
  - SO Hotel** Sonstiges Sondergebiet für Hotel (§ 11 BauNVO)
  - SO Einzelh.** Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
  - SO Ortskern** Sonstiges Sondergebiet für Ortskern (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 22 BauNVO)**
- GRZ** Grundflächenzahl
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - I - III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- o** offene Bauweise
  - a** abweichende Bauweise
  - Baulinie** Baulinie
  - Baugrenze** Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Schule
  - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - Spielanlagen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Parkhaus, öffentlich
  - Fußweg, öffentlich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen - Fernwärme
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen
  - Parkanlage, öffentlich
  - Parkanlage, privat
  - Hausgarten, privat
  - Pflanzen-, öffentlich
- Sonstige Zeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - Stellplätze
  - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- ### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksummern
  - Bemaßung
  - künftig fortfallend
- ### 3. Nachrichtliche Übernahmen
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIB
- Regelungen für die Stadterhaltung und dem Denkmalschutz**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmale der Kategorie 2
  - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Geltungsbereich der Fremdenverkehrsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 22 BauGB
  - Grenze zwischen Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV
- Plangrundlagen:**  
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan, Stand Juli 2009, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Unterlagen des Baumtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen

### Nutzungsschablonen

<b>WA</b>	<b>a</b>	<b>SO4 Ortskern</b>	<b>o</b>
GRZ 0,4	I - II	GRZ 0,4	III
<b>WB 1</b>	<b>o</b>	<b>SO5 Ortskern</b>	<b>o</b>
GRZ 0,35	I - II	GRZ 0,45	I - IV
<b>WB 2</b>	<b>o</b>	<b>SO6 Ortskern</b>	<b>o</b>
GRZ 0,4	I - III	GRZ 0,5	I - III
<b>WB 3</b>	<b>o</b>	<b>SO7 Ortskern</b>	<b>a</b>
GRZ 0,45	I - III	GRZ 0,5	I + IV
<b>WB 4</b>	<b>o</b>		<b>a</b>
GRZ 0,5	II	GRZ 0,8	II
<b>SO1 Hotel</b>	<b>o</b>		<b>a</b>
GRZ 0,45	I - III	GRZ 0,45	I - II
<b>SO2 Einzelh.</b>	<b>a</b>		<b>a</b>
GRZ 0,8	I + III	GRZ 0,3	I - II
<b>SO3 Ortskern</b>	<b>a</b>		
GRZ 0,4	I - III		

### Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbot- und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt von Grundwasser, Ausgasungen, Abblagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Döberan wird hingewiesen.

Es gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten und die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Planungsgebiete A und B), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS) 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007.

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Gestaltungssatzung sowie die Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB im nachrichtlich übernommenen Bereich, in den zuletzt geänderten Fassungen.

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

- ### Teil B - Text
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 469)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a, 11, 15 - u. 16 BauNVO)**
    - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen unzulässig ist.
    - In den Besonderen Wohngebieten (WB 1-4) soll die Wohnnutzung erhalten und fortpanwickelt werden. Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Bestand, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfte- und Bürobauwerke können ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder Ferienwohnungen unzulässig ist.
    - In dem Sonstigen Sondergebiet "Hotel" (SO 1) sind als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich Hotels mit den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig.
    - Im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" (SO 2) sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe bis max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Ab dem ersten Obergeschoss sind außerdem Wohnungen zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen sind unzulässig.
    - In den Sonstigen Sondergebieten "Ortskern" (SO 3-7) sind zulässig:
      - Einzelhandelsbetriebe bis max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche;
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gewerblich genutzte Ferienwohnungen;
      - Schank- und Speisewirtschaften;
      - Dienstleistungsbetriebe;
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
      - Dauerwohnungen;
      - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
    - Auf den Flurstücken 92 und 93/2 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Hermannstraße 33, Ostseestrasse 40a) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig.
    - Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
  - 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 Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich, im sonstigen Vorgartenbereich ist im Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefläche.
    - Innerhalb der Besonderen Wohngebiete und der Sonstigen Sondergebiete sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig und bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht anzurechnen.
  - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    - Gebäudeenden und Dachflächen von Wohn- und Überwachungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldruckpegeln zu realisieren:
      - R<sub>WA</sub> = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III;
      - R<sub>WA</sub> = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV.
    - Für die der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
    - In Überwachungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Gebäudeseite bestehen.
    - Für Bauvorhaben im Plangebiet, von denen nicht unwesentliche Geräuschemissionen ausgehen, ist im Baugenehmigungsverfahren mit der konkreten Planung nachzuweisen, dass an den umliegenden Grundstücksflächen Nutzungen die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den WB ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten max. zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 202 BauGB)**
    - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
    - Stellplätze und Zufahrten sind unversegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenplaster oder wasserbundene Decke) herzustellen.
    - Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freistehende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beschädigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 120 cm sind zwei Ersatzbäume, von 120 cm bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sind für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baum-schulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.
    - Auf den privaten Grundstücksflächen sind 4 Kfz-Stellplätze ein einheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Die Außenwände des öffentlichen Parkhauses sind vollständig mit immergrünen Rank- und Klettergehölzen zu begrünen.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LbauO M-V)**
    - Im nördlichen Bereich des Plangebietes (nördlich Hermannstraße 15a und 16) sowie südlich der Poststraße und östlich der Friedrich-Borgwardt-Straße gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.
    - Im Bereich der außerhalb der Gestaltungssatzung liegenden Baugebiete sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
    - Energiegewinnungsanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind, sind auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehenden Dachflächen nicht zulässig.
    - Die Fassaden sind in allen Baugebieten, die außerhalb des Bereiches der Gestaltungssatzung liegen, nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von hellen, gebrochenen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Blau-, Grün- oder Rottönen zulässig.
    - Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungelagerte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Vitis rotifolia*) oder Kletterrosen (*Rosa rugosa*) Sol. 3xv, i.C. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhaken wie Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrünes Gelbblau (*Lonicera herryi*) Sol. 3xv, i.C. 60-100 cm oder Kombination der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
    - Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze für Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begründeten Umkleidung oder mit Rankgeräten zu versehen.
    - Einfriedigungen sind nur als Laubhecke aus heimischen Arten und als schmiegeisere Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m.
    - Aus gestalterischen Gründen sind zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.
    - Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Beschränkt zulässig sind Werbeanlagen, die ohne Verwendung von Licht, Warenautomaten sowie Werbefahrern (Beschilderung) und Flaggenmasten sind unzulässig.
    - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LbauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

- ### Präambel
- Aufgrund des § 10 I.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße", umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseestrasse im Norden und der Neuen Reihe im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:
- ### Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 18.09.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.09.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
  - Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, denen Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 I.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nach § 60 erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  - Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 wurde gebilligt.
  - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgeteilt.
  - Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

