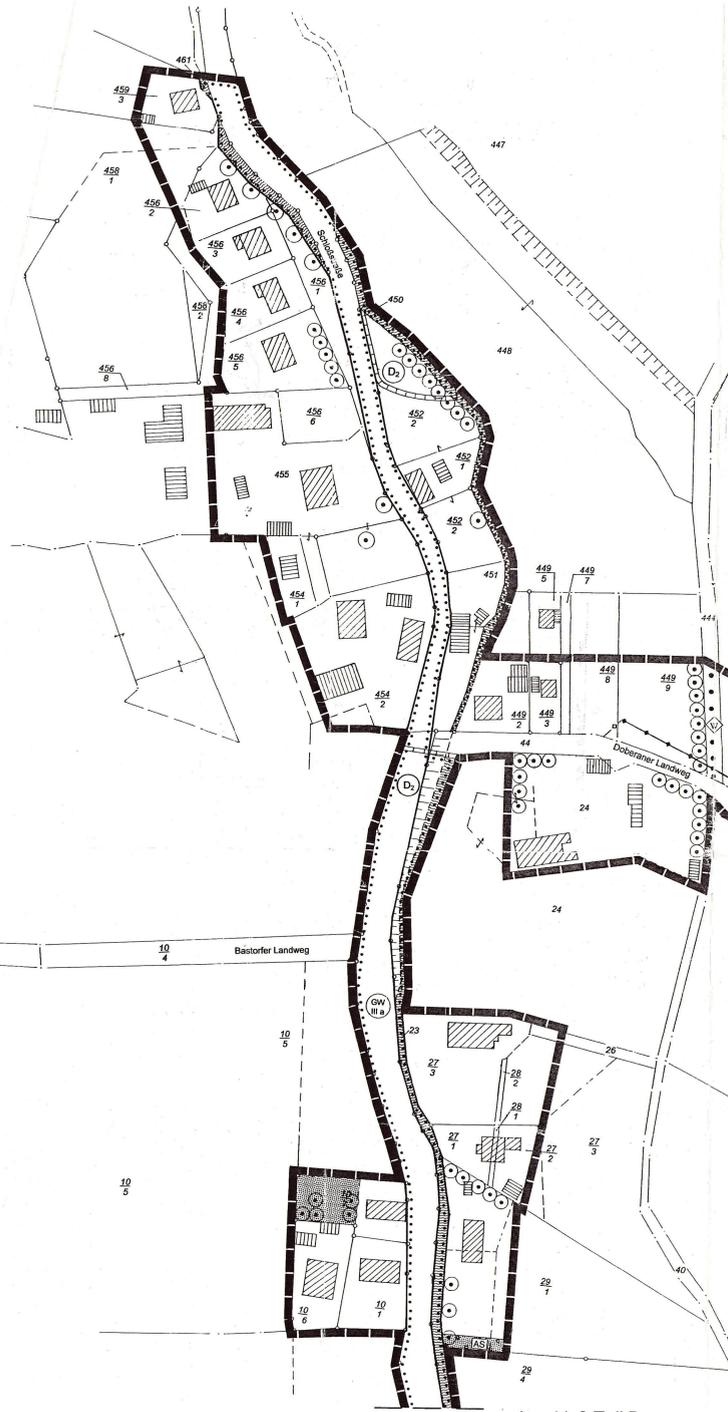


STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

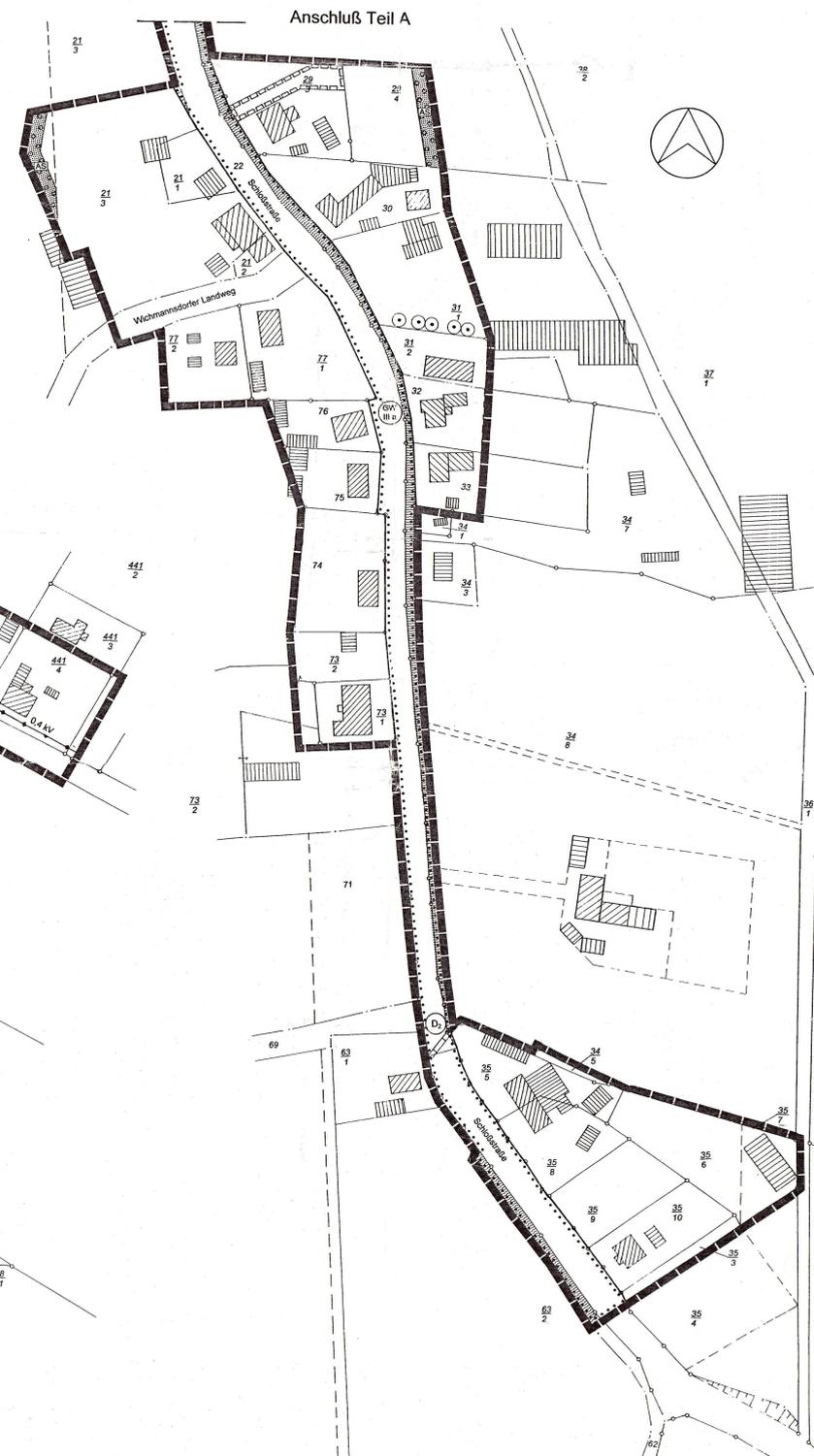
Entwicklungssatzung Schloßstraße

Planzeichnung M 1:1000

Teil A



Teil B



Anschluß Teil B

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche, privat
 - Abschirmgrün, privat
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche (Cubanze)
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (Trinkwasserschutzzone IIIa)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (hier: Erhaltung Lindenallee Schloßstraße und Cubanze)
- Erhalten von Bäumen
- Erhalten von Baumreihen

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Hauptwanderweg

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Begrenzung des Bereichs mit vermuteten oder bekannten Bodendenkmätern, Kategorie 2 (DSchG M-V)
- Elektrische Versorgungsleitung, 0,4 KV-Leitung

Hinweise

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind Bodendenkmäler bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäler sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 6 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1, 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde 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.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a der Wasserversorgung Bastorfer Holz. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil - Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

In Ergänzung zu den örtlichen Bauvorschriften (Pkt. 5.4) sollten aufgrund des historischen Ortsbildes die Fenster der straßenzugewandten Gebäudeseiten durch Längs- und Quersprossen unterteilt werden. Dabei sind Holzfenster (einheimische Holzarten) mit echten Sprossen zu empfehlen.

Der Gebäudebestand kann u. U. vom örtlichen Bestand abweichen. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:3840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Plangrundlagen:
Flurkarten (Flur 2 und 3) der Gemarkung Kühlungsborn, M 1:3840, Topographische Karten M 1:10.000, Ausgabe 1991, Landesvermessungsamt M-V.

Stadt- und Regionalplanung



Text

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 11.11.1999 die folgende Entwicklungssatzung Schloßstraße für das Gebiet "Südliche Schloßstraße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, und folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

- 1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfaßt das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichs.
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)**
 - 2.1 Je neu errichtetem Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - 2.2 Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschöß begrenzt.
 - 2.3 Als Grundfläche sind je Hauptgebäude max. 160 m² zulässig.
 - 2.4 Im räumlichen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (max. 1 Wohninheit je Doppelhaushälfte, vgl. Festsetzung 2.1) zulässig. Reihenhäuser sind unzulässig.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im räumlichen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (max. 1 Wohninheit je Doppelhaushälfte, vgl. Festsetzung 2.1) zulässig. Reihenhäuser sind unzulässig.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)**
 - 4.1 Der die Schloßstraße begleitende Graben ("Cubanze") ist abschnittsweise als ein nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V geschütztes Biotop einzustufen. Er ist einschließlich der Böschungsbereiche und Ufergehölze vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und als offenes Fließgewässer dauerhaft zu erhalten. Verrohrungen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten unzulässig. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
 - 4.2 Die die Schloßstraße begleitende Allee sowie wege- und grabenbegleitende Baumreihen sind nach § 27 Landesnaturschutzgesetz M-V gesetzlich geschützt. Die Allee und sämtliche, in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumreihen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18520 zu schützen. Bodenverdichtung, Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelraum und Aufschüttungen sowie sonstige Maßnahmen, die das Fortbestehen gefährden, sind zu unterlassen. Neu zu errichtende Grundstückszufahrten sind so anzuordnen, daß eine Beeinträchtigung vorhandener Bäume ausgeschlossen wird. Beim Abgang einzelner Gehölze ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
 - 4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens 50 % der Fläche ausschließlich einheimische Gehölze folgender Arten anzupflanzen: Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Robuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenholzchen (Eunonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weidenarten (Salix...), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

- 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastenden Fläche ist die Erschließung zugunsten des Flurstücks 29/4 über die vorhandene Zufahrt zur Schloßstraße zu sichern.
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBAu M-V)**
 - 6.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer und mit einer Dachneigung von 35°-50° zulässig. Flachdächer sind ausschließlich nur bei Carports und untergeordneten Nebenanlagen zulässig. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind unglasierte, rote bis rotbraune Ziegel oder Betonplatten, Schiefer sowie Reet zulässig. Der Dachüberstand darf 0,40 m nicht überschreiten.
 - 6.2 Dachaufbauten der straßenzugewandten Seiten der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Schleppegauben oder stehende Gauben (Walm- oder Giebelbauweise) zulässig. Treppengauben sind unzulässig. Treppengauben sind nur bei Reet- oder Schieferdächern zulässig. Auf der straßenzugewandten Gebäudeseite sind liegende Dachfenster unzulässig. Mehrere Dachgauben auf einer Dachseite sind gleichzeitig auszubilden und müssen auf einer Höhe liegen. Dachgauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,00 m und zum Ortsgang von mind. 2,50 m einhalten. Die maximal zulässige Breite einzelner Dachaufbauten beträgt 3,00 m.
 - 6.3 Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind mit oder ohne Fachwerk nur in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade in weiß oder beige zulässig (Ausnahme: Carports). Holzverkleidungen sind nur im Bereich von Dachaufbauten und Giebeln zulässig bis max. 40% der Giebelwandfläche. Für Sockel sind außerdem Feldsteine zulässig.
 - 6.4 Fenster der straßenzugewandten Gebäudeseiten mit einer lichten Breite über 0,80 m sind durch mindestens eine Längs- und eine Quersprosse zu unterteilen. Ab einer Fensterhöhe von 1,55 m ist ein Oberlicht durch eine Quersprosse abzutrennen. Dreiecksfenster in straßenzugewandten Gebäudeseiten sind unzulässig.
 - 6.5 Hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 31.8.1995.
 - 6.6 Grundstückseinfriedungen sind nur als Feldsteinmauern oder Holzläune bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als Laubholzhecken der folgenden Arten zulässig: Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra). Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind nur bis zur Höhe der Hecke zulässig.
 - 6.7 Wandflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen über 20 m² sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen.
 - 6.8 Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur hinter mindestens höhengleichen Holzverkleidungen oder begrüntem Rankgittern zulässig.
 - 6.9 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind unzulässig.
 - 6.10 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 1,0 m² zulässig. Hinweisschilder auf den privaten Grundstücksflächen sind unzulässig.
 - 6.11 Sämtliche Hofflächen und Zufahrten zu Gebäuden und Nebenanlagen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Steinpflaster, Pflasterung mit Rasenfuge, Schotterterrassen) zulässig. Bituminöse Beläge sind unzulässig.
- 7. Inkrafttreten**
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 8.10.1998. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 19.2.1999 erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.2.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat den Entwurf der Entwicklungssatzung mit der Begründung am 10.6.1999 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf der Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, hat in der Zeit vom 3.8.1999 bis zum 2.9.1999 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.7.1999 in der Ostsee-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 11.11.1999 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

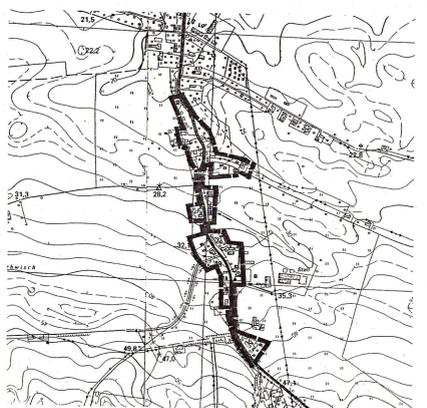
Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBAu M-V wurden von der Stadtvertreterversammlung am 11.11.1999 beschlossen.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, ist gemäß § 246 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 18.1.2000 dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt worden. Die mit der Verfügung vom 10.2.2000 AZ 10612/010 13051042-Sa 1 erteilte Auflage wurde beachtet.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgearbeitet.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 18.05.99 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.05.99 in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.05.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan M 1:10000



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ENTWICKLUNGSSATZUNG SCHLOßSTRASSE

für das Gebiet "Südliche Schloßstraße", etwa 100 m südlich des Kirchengeländes bis zum Ortsausgang, einschließlich dem Doberaner Landweg bis etwa 170 m östlich der Schloßstraße und dem Wichmannsdorfer Landweg bis etwa 80 m westlich der Schloßstraße.

Amtliche Bekanntmachung

Satzung über die Änderung der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Schloßstraße der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

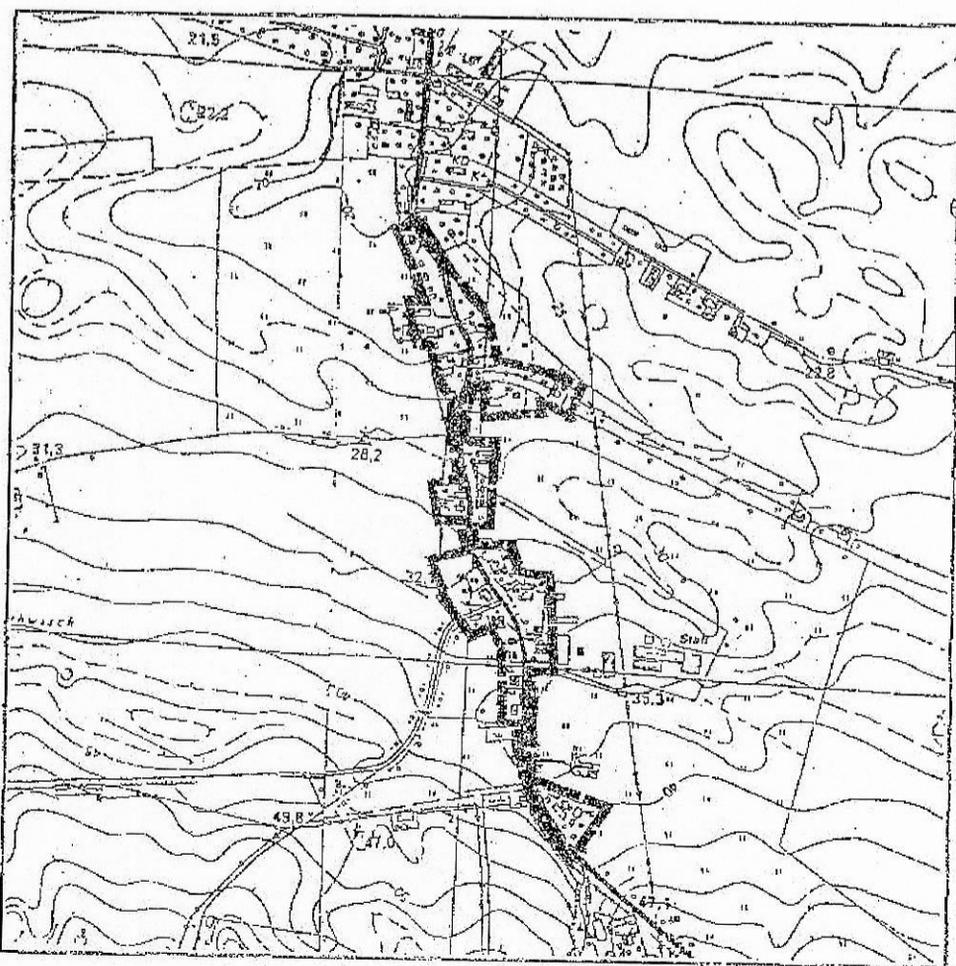
Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 25.9.2003 die folgende Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) zur Entwicklungssatzung Schloßstraße für das ca. 7 ha große Gebiet der südlichen Schloßstraße im Stadtteil Kühlungsborn-Ost beschlossen:

1. In Pkt. 6.1 wird der zweite Satz: "Flachdächer sind ausschließlich nur bei Carports und untergeordneten Nebenanlagen zulässig." durch folgenden neuen Satz ersetzt: "Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform und -farbe wie die Hauptgebäude aufweisen." Im dritten Satz wird "der Hauptgebäude" gestrichen.
2. Der Punkt 6.12 mit folgendem Wortlaut: "Erdwälle ab 0,5 m Höhe sind nicht zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Straßenhöhe." wird hinzugefügt.

Aufgrund gestalterischer Fehlentwicklungen an der Schloßstraße hat sich das Erfordernis ergeben, für Carports hinsichtlich der Dachgestaltung und für Grundstückseinfriedungen die Vorschriften zu erweitern. Mit den Festlegungen, dass sich die Dächer der Garagen und Carports dem Hauptgebäude in Form und Farbe gleichen und überhöhte Erdwälle vermieden werden sollen, soll das sensible Ortsbild im Bereich der Schloßstraße besser gewahrt werden. Ortsuntypische bzw. störende Gebäudeformen und Grundstückseinfriedungen sollen damit vermieden werden.

Die Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird hiermit gemäß § 86 LBauO M-V bekanntgemacht. Die geänderte Satzung über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die geänderte Satzung und die dazugehörige Begründung ab diesem Tage im Bauamt der Stadtverwaltung Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Dienststunden einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen. Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.


Rainer Karl
Bürgermeister



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Entwicklungssatzung Schloßstraße

RK: 16.05.2001

Blau zOK Nr.

Planzeichnung M 1:1000

Teil A

Teil B

Anschluß Teil A

Anschluß Teil B



Planzeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
- Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche, privat
 - Abschirmgrün, privat
 - Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche (Cubanze)
 - Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (Trinkwasserschutzzone IIIa)
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (hier: Erhaltung Lindenallee Schloßstraße und Cubanze)
 - Erhalten von Bäumen
 - Erhalten von Baumreihen
 - Sonstige Planzeichen
 - Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnennern
 - Hauptwandweg
 - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
 - Begrenzung des Bereichs mit vermuteten oder bekannten Bodendenkmätern, Kategorie 2 (DSchG-MV)
 - Elektrische Versorgungsleitung, 0,4 KV-Leitung

Hinweise

- Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind Bodendenkmäler bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäler sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DSchG-MV, GVBl. M.V. Nr. 1, 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wilmersdorf, 10069 Libowitz rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Für Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG-MV. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Bauarbeiters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Planungsräum befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a der Wasserfassung Bastorfer Holm. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil - Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitshilfen W 101) sind zu beachten.
- In Ergänzung zu den örtlichen Bauvorschriften (Pkt. 5.4) sollen aufgrund des historischen Ortsbildes die Fenster der straßenzugewandten Gebäudesetten durch Längs- und Querprossen unterteilt werden. Dabei sind Holzfenster (einheimische Holzarten) mit echten Sprossen zu empfehlen.
- Der Gebäudebestand kann u.U. vom örtlichen Bestand abweichen. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:3840 vorliegt. Regelansprüche können nicht abgeleitet werden.

Plangrundlagen:
Flurkarten (Flur 2 und 3) der Gemarkung Kühlungsborn, M 1:3840, Topographische Karten M 1:10.000, Ausgabe 1991, Landesvermessungsamt M-V.

Stadt- und Regionalplanung

Planungsstellenleiter:
Martin Hülfmann
Lars Fricke

Stand: 16.05.2001
Blatt: 1/1

Text

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1967 (BGBl. I S. 2141, bei BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 wird nach Beschließung der Stadtvertretungsverammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 11.11.1999 die folgende Entwicklungssatzung Schloßstraße für das Gebiet "Südliche Schloßstraße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, und folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der im Zusammenhang bebauter Ortsteil umfaßt das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichs.
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)**
2.1 Je neu errichtetem Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
2.2 Die Geschosshöhe wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.
2.3 Als Grundfläche sind je Hauptgebäude max. 160 m² zulässig.
2.4 Im Geltungsbereich ist eine Firsthöhe von max. 8,50 m zulässig. Die Sockelhöhe wird auf max. 0,30 m festgesetzt. Dabei gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt, zu-bow abzüglich des natürlichen Höhennunterschiedes zu Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im räumlichen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte, vgl. Festsetzung 2.1) zulässig. Reihenhäuser sind unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)**
4.1 Der die Schloßstraße begleitende Graben ("Cubanze") ist abschnittsweise als ein nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V geschütztes Biotop einzurichten. Er ist einschließlich der Böschungserosion und Übergelände vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und als offenes Fließgewässer dauerhaft zu erhalten. Verrohrungen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten unzulässig. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
4.2 Die die Schloßstraße begleitende Allee sowie weg- und grabenbegleitende Baumreihen sind nach § 27 Landesnaturschutzgesetz M-V gesetzlich geschützt. Die Allee und säulenförmig in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumreihen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 19520 zu schützen. Bodenverdichtung, Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelraum und Aufschüttungen sowie sonstige Maßnahmen, die das Fortbestehen gefährden, sind zu unterlassen. Neu zu errichtende Grundstückszufahrten sind so anzuordnen, daß eine Beeinträchtigung vorhandener Bäume ausgeschlossen wird. Beim Abgang einzelner Gehölze ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens 50 % der Fläche ausschließlich einheimische Gehölze folgender Arten anzupflanzen: Bäume: Felsenbirne (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Sträucher: Kornelrösche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselstrauch (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenblütchen (Euclyptus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubeneiche (Prunus padana), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weidenröschen (Salix...), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist die Erschließung zugunsten des Flurstücks 29/4 über die vorhandene Zufahrt zur Schloßstraße zu sichern.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)**
6.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Satteldächer, Halb- oder Kippelwäldcher und mit einer Dachneigung von 35°-50° zulässig. Flachdächer sind ausschließlich nur bei Carports und untergeordneten Nebenanlagen zulässig. Als Dachdeckung der Hauptgebäude sind unglasierte, rote bis rotbraune Ziegel oder Betonplatten, Schiefer sowie Fließ zulässig. Der Dachbestand darf 0,40 m nicht überschreiten.
6.2 Dachaufbauten der straßenzugewandten Seiten der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Schiegedauben oder stehende Giebeln (Helm- oder Giebelgiebel) zulässig. Trapez-, Spitz-, Dreiecksgiebeln sind unzulässig. Fledermausgauben sind nur bei Fließ- oder Schieferdächern zulässig. Auf der straßenzugewandten Gebäudesette sind liegende Dachfenster unzulässig. Mehrere Dachgauben auf einer Dachseite sind gleichzeitig auszubilden und müssen auf einer Höhe liegen. Dachgauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,00 m und zum Organg von mind. 2,50 m erhalten. Die maximal zulässige Breite einzelner Dachaufbauten beträgt 1,90 m.
6.3 Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind mit oder ohne Fachwerk nur in rotbraunem Schieferputzwerk oder als Putzfasade in weiß oder beige zulässig (Ausnahme: Carports). Holzverkleidungen sind nur im Bereich von Dachaufbauten und Giebeln zulässig bis max. 40% der Giebelwandfläche. Für Sockel sind außerdem Feldsteine zulässig.
6.4 Fenster der straßenzugewandten Gebäudesetten mit einer lichten Breite über 0,80 m sind durch mindestens eine Längsprosse zu unterteilen. Ab einer Fensterhöhe von 1,65 m ist ein Oberlicht durch eine Querprosse abzutrennen. Dreiecksfenster in straßenzugewandten Gebäudesetten sind unzulässig.
6.5 Hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 31.8.1995.
6.6 Grundstückseinfriedlungen sind nur als Felssteinmauerwerk oder Holzstübe bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als Laubbuchhecken der folgenden Arten zulässig: Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelrösche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselstrauch (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna/avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra). Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind nur bis zur Höhe der Hecke zulässig.
6.7 Wandraufen von Garagen, Carports und Nebenanlagen über 20 m² sind mit Farbe- oder Klebgrünflächen zu begrünen.
6.8 Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur hinter mindestens höhenreichen Heckenbepflanzungen oder begrüntem Rankengerüst zulässig.
6.9 Oberirdische Gas- und Oberhänger sind unzulässig.
6.10 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von max. 1,0 m² zulässig. Hinweisschilder auf den privaten Grundstücksflächen sind unzulässig.
6.11 Sämtliche Hofflächen und Zufahrten zu Gebäuden und Nebenanlagen sind nur in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Steinplatten, Pflasterung mit Rasenflüge, Schottersteinen) zulässig. Betonbeläge sind unzulässig.
- Bekanntwerden**
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretungsverammlung vom 8.10.1998. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 19.2.1999 erfolgt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.2.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretungsverammlung hat den Entwurf der Entwicklungssatzung mit der Begründung am 10.6.1999 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, hat in der Zeit vom 3.8.1999 bis zum 2.9.1999 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.7.1999 in der Ostsee-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretungsverammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister
- Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 11.11.1999 von der Stadtvertretungsverammlung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister
- Die baugesetzerischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V wurden von der Stadtvertretungsverammlung am 11.11.1999 beschlossen.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister
- Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, ist gemäß § 249 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 der Anzeigeflichtensverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 18.1.2000 dem Landrat des Landkreises Bad Döberitz angezeigt worden. Die mit der Verfügung vom 10.2.2000 AZ: 18/12/010 10051042-Sa 1 erlassene Auflage wurde beachtet.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister
- Die Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgestellt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister
- Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung in Amtsblättern des Landkreises Bad Döberitz am 11.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Gebietsänderung der Verteilung von Verteilern- und Formenschriften und von Mängeln in der Abtragung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erkösen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.11.1999 in Kraft getreten.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.05.2001
- Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10000



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ENTWICKLUNGSSATZUNG SCHLOßSTRASSE

für das Gebiet "Südliche Schloßstraße", etwa 100 m südlich des Kirchengeländes bis zum Ortsausgang, einschließlich dem Doberaner Landweg bis etwa 170 m östlich der Schloßstraße und dem Wichmannsdorfer Landweg bis etwa 80 m westlich der Schloßstraße.