SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 41 "Am Wittenbecker Landweg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000

Nutzungsschablone

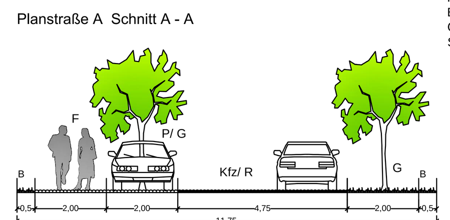
WA	II
GRZ 0,25	a
FD	GH 6,0-7,0 m
	E

Empfohlene Straßenquerschnitte

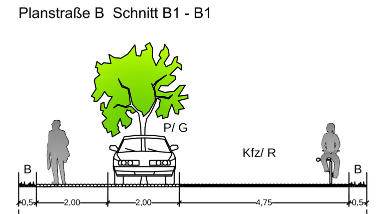
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett
G=Grün
S= Schutzstreifen

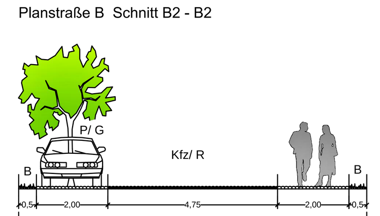
Planstraße A Schnitt A - A



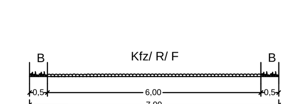
Planstraße B Schnitt B1 - B1



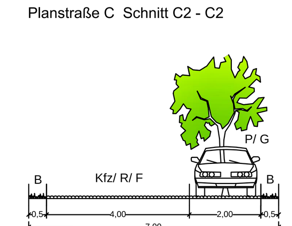
Planstraße B Schnitt B2 - B2



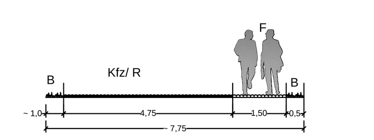
Planstraße C Schnitt C1 - C1



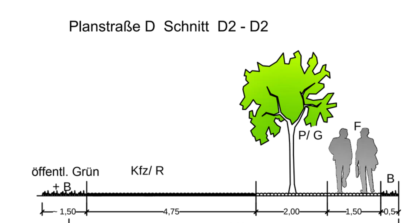
Planstraße C Schnitt C2 - C2



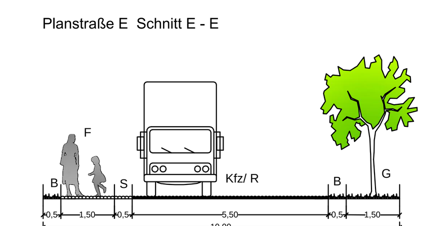
Wittenbecker Landweg Schnitt D1 - D1



Planstraße D Schnitt D2 - D2



Planstraße E Schnitt E - E



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, § 4 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH – Gebäudehöhe in m als Mindest- und Höchstmaß

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

- a – abweichende Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- FD – Flachdach
- Ausrichtung der Hauptgebäudefront

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg, öffentlich
- verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitung oberirdisch - künftig fortfallend
- Leitung unterirdisch - künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Zäsurgrün, öffentlich
- Hecke, öffentlich
- Wildobstpflanzung, privat
- Heckenbepflanzung, privat

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

- R – Wasserflächen - Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Bäume künftig fortfallend
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 389/1 – Flurstücksnummern
- · 16.6 – vorhandene Geländehöhen über HN
- künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Straßenquerschnitte
- Einfahrtsbereich
- 5.0 – Bemaßung in m
- Böschung
- vorhandene Bäume
- Lagefestpunkt

3. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- GW IIIB – Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

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

- BD – Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Bauer, Wismar, 2004; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, eigene Erhebungen

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen WA die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Obergeschoss kann dabei als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

1.3 Die Gebäudehöhe muss mindestens 6,0 m und darf höchstens 7,0 m betragen. Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m betragen. Für die festgesetzten Sockel- und Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, zu- bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes zur hergestellten Geländeoberfläche.

1.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise als geklinkerte oder Natursteinmauern zulässig und aus Sichtbeton oder anderen Materialien unzulässig. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe ü.HN.

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.2 In den festgesetzten Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 18 m unzulässig.

3. **Mindestgröße und Breite der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 750 m² festgesetzt.

3.2 Die Mindestbreite der Baugrundstücke an der zur Erschließung dienenden Straßenfront wird auf 22,0 m festgesetzt.

4. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen 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 eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

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

5.1 Garagen und Carports sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Hinsichtlich der Gestaltung gilt Pkt. 10.3. Freistehende Nebengebäude sind unzulässig.

5.2 In allen WA ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Je Einzelhausgrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Asphaltierte oder betonierte Zufahrten sind unzulässig.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

7. **Flächen für die Rückhaltung und die Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in eine unterirdische Regenwasserzisterne auf dem jeweiligen Grundstück mit einem Fassungsvermögen von mind. 4000 Liter einzuleiten. Von dort erfolgt ein Überlauf in die zentrale Regenwasserleitung, die über das Regenrückhaltebecken in die örtliche Vorflut einleitet.

8. **Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Dazu sind Vorkehrungen für den Einsatz von mind. 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus zu treffen. Abweichend von Pkt. 10.1 können Flachdächer über dem zweiten Vollgeschoss vollflächig oder anteilig mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) ausgestattet werden. Dazu sind Flachdach-Solaranlagen zu verwenden, die die Gebäudehöhe bzw. die Höhe der Attika nicht überschreiten. Solaranlagen sind außerdem auf Garagendächern als Flachdachanlagen und als Vor- oder Überdächer zulässig. Vertikale Hauswand-Anlagen sind bis zu max. 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

9. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

9.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

9.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

9.3 Als Ausgleich der zukünftig entfallenden Bäume innerhalb des Plangebiets sind entlang der Planstraße E 14 Hochstämme der Art Winter-Linde (Tilia cordata), 3xv, StU 16-18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Weiterhin ist für diesen Ausgleich eine Allee aus 10 Hochstämmen der Art Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus \`Fastigiata\`), 3xv, Kronenansatzhöhe 2,5 m, StU 16-18 cm entlang der Planstraße A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraßen B und C sind 21 Hochstämme der Art Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus \`Fastigiata\`), 3xv, StU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Alle Straßenbäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

9.4 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind als parkartige Grünflächen mit Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu pflegen. In der zentralen Parkanlage sind 16 Stück Hochstämme der Art Baum-Hasel (Corylus colurna), 3xv, StU 16-18 cm als Ausgleich der 4 Stück zu fällenden Linden an der Doberaner Straße anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzenliste M 5 in der Anlage zum Teil B-Text). Innerhalb der Parkanlage am Regenrückhaltebecken sind östlich des Fußweges 4 Hochstämme der Art Eberesche (Sorbus aucuparia), 3xv, StU 16-18, am südwestlichen Ufer des Regenrückhaltebeckens 3 Solitär der Art Lärche (Larix decidua), 3xv, Höhe: 350-400 cm sowie am Nordufer des Regenrückhaltebeckens 1 Hochstamm der Art Walnuss (Juglans regia), 3xv, StU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenliste M 4). Alle Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Die Aufstellung von Sitzgruppen und Spielgeräten ist zulässig.

9.5 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün" sind als Feldhecken/Gehölzfläche herzustellen. Zusätzlich sind an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches 5 Hochstämme der Art Eberesche (Sorbus aucuparia), 3xv, StU 16 - 18 cm, zur Überhälterfunktion anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildobstpflanzung" ist als mehrreihige Wildhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste M 1 der Anlage zum Teil B – Text zu entnehmen. Zusätzlich sind gemäß Planzeichnung 7 Hochstämme der Art Eberesche (Sorbus aucuparia), 3xv, StU 16 - 18 cm, zur Überhälterfunktion anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.7 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke" sind wegebegleitend Heckenpflanzungen herzustellen (Pflanzenliste: M 6) und dauerhaft zu erhalten.

9.8 Die öffentlichen Fußwege innerhalb der Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

9.9 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit flachen Böschungen, 1:3 und flacher, zu gestalten. Eine Einzäunung ist unzulässig. An den Rändern des Regenrückhaltebeckens sind gemäß Planeintrag Einzelbäume zu pflanzen (Pflanzenliste: M 4 - Regenrückhaltebecken) und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen des Regenrückhaltebeckens und der umliegende Bereich sind naturnah als Wiesen- und Krautsaum zu bepflanzen. Einsaat von standortgerechten Wiesenkräutern aus autochthonem Saatgut. Anpflanzung von wasserreinigenden Pflanzen in mindestens 20 % der Sohle sowie der Böschungsflächen des Regenrückhaltebeckens. Wahl des Pflanzenstandortes nach standortgerechter Eignung der Pflanze.

9.10 Innerhalb der auf privaten Grundstücksflächen festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung" sind je Grundstücksseite mind. zweireihige Hecken aus einheimischen Arten (Pflanzenliste: M 7 – Zäsurgrün, privat) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Hecken angeordnete Zäune sind gemäß 10.6 zulässig.

9.11 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum- Hochstamm, 3xv, StU mind. 12-14 cm, oder ein anderer einheimischer Laubbaum, 3xv, StU mind. 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.12 Fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 6 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Wände von Garagen und Carports sind zu mind. 50 % mit Rankgewächsen zu begrünen (Pflanzenliste: M 8 – Rankgewächse).

9.13 Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von 6.020 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

9.14 Innerhalb der städtischen Sammelausgleichsfläche „Am Gnittbarg" soll als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft eine mehrreihige Gehölzhecke aus heimischen Gehölzen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Es ist eine mindestens 135 m² große und mindestens 3-reihige Feldhecke mit Krautsaum anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,5 m zu erfolgen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß der nachstehenden Pflanzliste. Die Sträucher sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen und der nachstehenden Pflanzliste zu entnehmen.
Die Anpflanzmaßnahme des Feldgehölzes dient dem Ausgleich des zu erwartende Eingriffes in das durch den § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldgehölz.

Pflanzliste

Prunus spinosa	-	Schlehe	30 %
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	20 %
Acer campestre	-	Feld-Ahorn	15 %
Corylus avellana	-	Hasel	15 %
Rosa canina	-	Hundsrose	10 %
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn	5 %
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	5 %

9.15 Die Maßnahmen nach 9.3 bis 9.9 sowie 9.13 und 9.14 sind im Rahmen der Erschließung vom Erschließungsträger durchzuführen und spätestens 12 Monate nach Erschließungsbeginn fertig zu stellen. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt. Die Maßnahmen nach 9.10, 9.11 und 9.12 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den jeweiligen Grundstückseigentümern zugeordnet.

10. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

10.1 Es sind ausschließlich Flachdächer ohne Dachüberstand zulässig. Die Flachdächer sind zu begrünen und/oder mit Dachpappe einzudecken und/oder für Solaranlagen gemäß Pkt. 8 zu nutzen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Flachdach-Teilflächen über dem ersten Vollgeschoss oder über angebauten Garagen als Dachterrasse zulässig.

10.2 Fassaden sind in weißem Glattputz auszuführen. Holz- und Klinkerfassaden sind bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Holzfassaden sind nur naturbelassen oder in grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

10.3 Angebaute Carports und Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind mit gleichen Materialien und Farben auszuführen und in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen.

10.4 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

10.5 Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Sie sind zu öffentlichen Verkehrsflächen mit begrünten Sichtschutzanlagen zu versehen.

10.6 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune und Hecken beträgt an den zur Erschließung dienenden Straßen und von dort bis zur Hauptgebäudeflucht an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) 1,25 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

10.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen sind unzulässig.

10.8 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

10.9 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

10.10 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.

Anlage zum Teil B – Text:

Pflanzenlisten

M 1 - Grünfläche „Wildobstpflanzung"

07 Stk.	Sorbus aucuparia (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm)	- Vogelbeere
25%	Aronia melanocarpa (Str.,3xv, 60-80 cm)	- Apfelbeere
25 %	Ribes aureum (Str., 3xv, 60-80 cm)	- Gold-Johannisbeere
30 %	Amelanchier lamarckii (Str.,3xv, 60-80 cm)	- Kupfer-Felsenbirne
20 %	Sambucus nigra (Str., 3xv, 60-80 cm)	- Schwarzer Holunder

M 2 - Straßenbäume Planstraßen A, B, C

31 Stk.	Carpinus betulus \`Fastigiata\` (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm)	- Säulen-Hainbuche

M 3 - Straßenbäume Planstraße E

14 Stk.	Tilia cordata (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm)	- Winterlinde

M 4 – Regenrückhaltebecken

03 Stk.	Larix decidua (Solitär, 3xv, H: 350-400 cm)	- Europäische Lärche
01 Stk.	Juglans regia (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm)	- Echte Walnuss
04 Stk.	Sorbus aucuparia (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm)	- Vogelbeere
05 Stk.	Salix caprea (Strauch, 3xv, 60-100)	- Sal-Weide
20 %	Typha angustifolia	- Schmalblättriger Rohrkolben
20 %	Lythrum salicaria	- Gewöhnlicher Blutweiderich
10 %	Iris pseudacorus	- Wasser-Schwertlilie
20 %	Sparganium emersum	- Einfacher Igelkolben
15 %	Juncus effusus	- Flatterbinse
15 %	Schoenoplectus lacustris	- Teichbinse

M 5 – Zentrale öffentliche Parkfläche

16 Stk.	Corylus colurna (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm)	- Baum-Hasel

M 6 – Zäsurgrün, öffentlich

05 Stk.	Sorbus aucuparia (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm)	- Vogelbeere
15 %	Rosa canina (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Heckenrose
15 %	Amelanchier rotundifolia (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Gewöhnliche Felsenbirne
10 %	Cornus mas (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Kornelkirsche
10 %	Cornus sanguinea (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Roter Hartriegel
10 %	Berberis vulgaris (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Gewöhnliche Berberitze
10 %	Viburnum opulus (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Gemeiner Schneeball
10 %	Sambucus nigra (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Schwarzer Holunder
05 %	Euonymus europaea (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Pfaffenhütchen
05 %	Ligustrum vulgare (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Liguster
05 %	Lonicera xylosteum (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Gemeine Heckenkirsche
05 %	Salix cinera (Str.,3xv, 100-150 cm)	- Grau-Weide

M 7 – Zäsurgrün, privat

05 %	Rosa canina (Str., 3xv, 60-100 cm)	- Heckenrose
15 %	Amelanchier rotundifolia (Str.,3xv, 60-100 cm)	- Gewöhnliche Felsenbirne
15 %	Cornus mas (Str., 3xv, 60-100 cm)	- Kornelkirsche
15 %	Cornus sanguinea (Str.,3xv, 60-100 cm)	- Roter Hartriegel
25 %	Viburnum opulus (Str.,3xv, 60-100 cm)	- Gemeiner Schneeball
25 %	Sambucus nigra (Str., 3xv, 60-100 cm)	- Schwarzer Holunder

M 8 – Rankgewächse

Clematis vitalba	- Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	- Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Rubus fruticosus	- Brombeere
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schling-Knöterich
Wisteria floribunda	- Blauregen
Rosa Kletter-Rose 'New Dawn'	- Kletter-Rose

Qualitäten und Pflege:
Sträucher 3xv mind. 60-100 cm (M6: 100 – 150 cm), Pflanzenraster 1,5 x 1,5 m, Bäume Hochstämme 3xv StU mind. 16-18 cm. Die Gehölzflächen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen und für die Dauer dieser Zeit gegen Wildverbiss zu schützen.

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 (LWaG) 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 des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen 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). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. 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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 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).

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 06.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Am Wittenbecker Landweg", umfassend die Flächen nordöstlich des Wittenbecker Landweges, südöstlich des Baugebietes „Mühlenblick I", südwestlich der Doberaner Straße und nordwestlich des Weges zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 14.08.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.08.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 10.08.2011 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.08.2011 bis zum 16.09.2011 durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 41 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat am 02.02.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 27.02.2012 bis zum 30.03.2012 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 16.02.2012 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 24.02.2012 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand 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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den

(Siegel) Öff. best. Vermesser

(7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 06.09.2012 gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

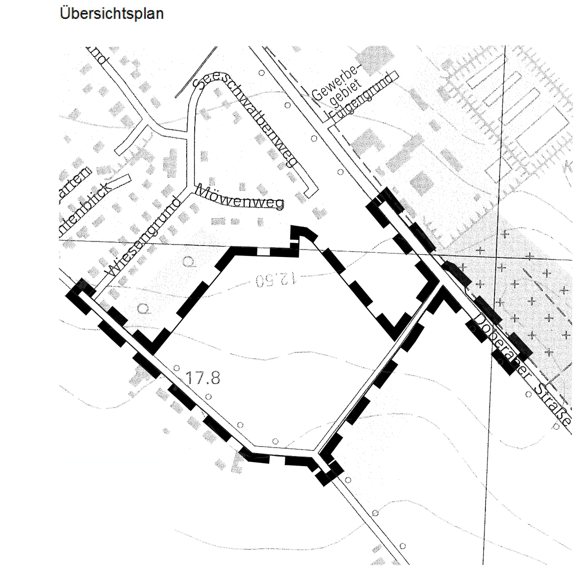
(Siegel) Der Bürgermeister

(10) 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 über den Bebauungsplan Nr. 41 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT
OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

Bebauungsplan Nr. 41 "Am Wittenbecker Landweg"

umfassend die Flächen nordöstlich des Wittenbecker Landweges, südöstlich des Baugebietes „Mühlenblick I", südwestlich der Doberaner Straße und nordwestlich des Weges zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg

SATZUNGSBESCHLUSS

06.09.2012