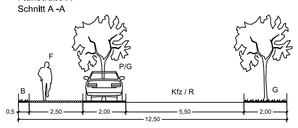
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Wohngebiet "Achterstieg II"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

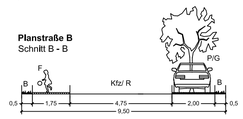
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

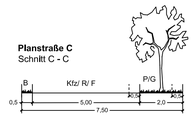
Planstraße A
Schnitt A -A



Planstraße B
Schnitt B - B



Planstraße C
Schnitt C - C



Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete/ Nutzungsschablonen

WA 1 - 3, WA 5, WA 6, WA 8 - 11

WA	I
GRZ 0,25	a
DN 30°-45°	FH 6,5-8,0m
	E

WA 4, WA 7

WA	II
GRZ 0,25	a
DN 0°-25°	FH 6,5-8,0m
	E

Hinweise

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde bekannt bzw. Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden, die vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden müssen. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Empfehlung zum Immissionsschutz für Außenwohnbereiche: Gemäß Schalltechnischer Untersuchung des TÜV-Nord Rostock vom 26.6.2008 werden bezüglich des prognostizierten Verkehrslärms vom Pfarrweg die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 eingehalten. Es sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird allerdings empfohlen, die Terrassen und Außenwohnbereiche in der ersten Baureihe am Pfarrweg (WA 11 und südl. Teil des WA 10) nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu realisieren.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem 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. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

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

Gemäß § 81 Landeswassergesetz M-V ist beidseitig des offenen Gewässers (Brunnengraben) ein Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, März/Sept. 2007, Vermessungsbüro Bauer, Wismar; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, Schwerin

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) mit lfd. Nummer

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

GRZ – zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH – Firsthöhe in m als Mindest- und Höchstmaß über Bezugspunkt

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

a – abweichende Bauweise
E – nur Einzelhäuser zulässig
DN – Dachneigung
Hauptfirstrichtung
Baulinie
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V – Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
Fußweg

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellplatz für Abfallbehälter

Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptregenwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2 – Grünflächen mit lfd. Nummerierung
Regenrückhaltebecken, öffentlich
Parkanlage, öffentlich
Spielplatz, öffentlich
naturnahe Wiese, öffentlich
Verkehrsgrün, öffentlich
Zäsurgrün, privat
Hecke, privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen
R – Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen 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
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

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/ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorgeschlagene Parzellierung
419/9 – Flurstücksnummern
22.44 – Höhenangabe in m ü. HN
Böschung/ Graben
Straßenquerschnitt
6,0 – Bemaßung

3. Nachrichtliche Übernahmen

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

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

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

BKZ – Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen (gesamtes Plangebiet)

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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind.

1.3 Die Firsthöhe muss in allen WA mindestens 6,50 m und darf höchstens 8,0 m betragen. Abweichend davon gilt für zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung unter 5° keine Mindesthöhe und eine maximale Firsthöhe von 6,50 m. Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m betragen. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

1.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 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.

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

2.1 Es 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 17 m unzulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird folgendermaßen festgesetzt:
WA 1 u. 2: 600 m², WA 3 u. 4: 800 m², WA 5, 7, 8 u. 10: 750 m², WA 6: 650 m², WA 9: 700 m², WA 11: 1000 m².

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

4.1 Überdachte Pkw-Stellplätze, Garagen, Wintergärten und Nebenanlagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Freistehende Nebengebäude sind unzulässig. Zwei nebeneinander liegenden Garagen sind unzulässig.

4.2 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.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In allen WA ist je Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig.

6. 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 straßenseitig 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.

7. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

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

7.2 Die Grünflächen mit der lfd. Nr. 1 parallel zum Pfarrweg sind als naturnahe einschürige Wiesen- oder Weidefläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen sind auf mind. 30 % der Gesamtfläche Feldgehölzinseln anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je Feldgehölzinsel sind mindestens vier Bäume der Art Acer campestre (Feldahorn) oder Carpinus betulus (Hainbuche) als Überhälter anzupflanzen. Als Sträucher sind aus der Pflanzenliste 2 die Arten in folgenden Anteilen anzupflanzen: 10 % Corylus avellana (Haselnuss), 35 % Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), 10 % Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), 20 % Prunus spinosa (Schlehe), 20 % Rosa canina (Hundsrose) und 5 % Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball). Für Arten, Qualitäten, Pflege und Monitoring gilt Pkt. 7.10.

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der lfd. Nr. 2 ist die derzeit verrohrte Regenwasserleitung zurückzubauen und als naturnaher, offener Graben zu gestalten. Der Graben ist mit flachen Böschungsbereichen (1:2 und flacher) auszubilden. Für die zur Regenrückhaltung zu nutzenden Teiche sind die Böschungen abschnittsweise von 1:3 bis 1: 4 auszubilden.

7.4 Die öffentlichen Grünflächen mit der lfd. Nr. 2 und 3 sind als parkartige Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung anzulegen. Auf 30 % der Flächen sind unregelmäßig gestaltete naturnahe Gehölzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume und Heister der Pflanzenliste 1 und Sträucher der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Flächen außerhalb der Fußwege und Gehölzflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Rasenflächen sind während der Sommermonate zweimal zu mähen.

7.5 Die öffentliche Grünfläche mit der lfd. Nr. 4 ist mit Landschaftsrasen anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind mind. 6 Bäume der Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.6 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den lfd. Nr. 5 ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen eine zweireihige, freiwachsende Hecke mit Arten der Pflanzenliste 2 auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Je Grundstück ist mind. ein heimischer Obstbaum-Hochstamm, 3xv, StU mind. 10-12 cm, innerhalb der Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.7 Auf den sonstigen privaten Grundstücken (außerhalb der Festsetzung nach 7.6) ist jeweils ein Obstbaum-Hochstamm, 3xv, StU mind. 10-12 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.8 Innerhalb der Planstraße A ist eine Allee aus Hochstämmen der Art Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere, Kronenansatzhöhe 3,0 m, StU 18-20 cm), in der Sichtachse der Zufahrt vom Pfarrweg aus ist ein Hochstamm der Art Prunus avium „Plena" (Vogelkirsche, StU 18-20 cm), entlang der Planstraße B ist eine Baumreihe aus Hochstämmen der Art Prunus x yedoensis (Zierkirsche, StU 16-18 cm), entlang der Planstraßen C (östlich) ist eine Baumreihe aus Hochstämmen der Art Malus toringoides (Zierapfel, StU 16-18 cm), entlang der Planstraßen C (westlich) ist eine Baumreihe aus Hochstämmen der Art Pyrus calleryana „Chanticleer" (Wildbirne, StU 16-18 cm) und am Pfarrweg sind 9 Hochstämme der Art Tilia spec. (Linde), jeweils 3xv, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können in den Planstraßen B und C entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. In der Planstraße A sind gegenüber liegende Baumstandorte einzuhalten, um einen Alleencharakter zu erreichen. Die Straßenbäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

7.9 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: **Bäume und Heister**		Pflanzenliste 2: **Sträucher**	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuchen	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne	Rosa arvensis	Feldrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
		Rosa glauca	Hechtrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7.10 Qualitäten und Pflege: Sträucher 2xv mind. 60-100 cm, Pflanzenraster 1,0 x 1,0 m, Heister 3x v. mind. 100- 125 cm, Bäume Hochstämme 3xv StU mind. 16-18 cm (wenn nicht anders angegeben). Die Gehölzflächen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen und für die Dauer dieser Zeit mit Wildschutzzaun einzufrieden. Nach Ablauf der Entwicklungspflege ist im Rahmen des durchzuführenden Monitorings der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren. Sofern das Entwicklungsziel der geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden konnte, ist die externe Ausgleichsfläche, nach entsprechenden vorzulegenden Bilanzen, zu erhöhen (Ausgleichsfläche am Gnittbarg).

7.11 Als externe Ausgleichsmaßnahme ist die umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck um die vernässte Senke herum auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 7520 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7.12 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.

7.13 Die Maßnahmen nach 7.2 - 7.5, 7.8 und 7.11 sind im Rahmen der Erschließung vom Erschließungsträger durchzuführen. Die Sicherung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt. Die Maßnahmen nach 7.6 und 7.7 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den jeweiligen künftigen Grundstückseigentümern zugeordnet.

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

8.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte, anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Schiefer zulässig. Außerdem sind Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.

8.2 In den WA 1 - 3, 5, 6 u. 8 - 11 beträgt die zulässige Dachneigung bei der festgesetzten eingeschossigen Bauweise 30°-45°. In den WA 4 u. 7 beträgt die zulässige Dachneigung bei der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise 0°-25°. Gewölbte Dächer sind als symmetrische Dächer auszubilden.

8.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Trapezgauben, Dreiecksgauben und Gauben mit Tonnendächern sind unzulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° sind unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, von der Giebelseite mind. 1,5 m betragen.

8.4 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig.

8.5 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem, braunem oder weißem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

8.6 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

8.7 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.

8.8 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune und Hecken beträgt an den Planstraßen 0,80 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig.

8.9 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

8.10 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.

8.11 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 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

8.12 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 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Wohngebiet "Achterstieg II", gelegen in Kühlungsborn-Ost südlich des Wohngebietes "Achterstieg" (Bebauungsplan Nr. 3), östlich der bebauten Grundstücke an der Schloßstraße, begrenzt im Süden durch den Pfarrweg und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 403/15, 419/8 teilw., 419/9 teilw., 415/1 teilw., 415/2, 414/9, 426/28 teilw. und 426/61 teilw. der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, 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 14.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.6.2007 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.12.2007 und vom 25.05.2009 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 2.1.2008 bis zum 25.1.2008 durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn 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 28.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat am 30.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33, 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 25.05. bis zum 26.06.2009 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 14.05.2009 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 25.05.2009 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33, 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 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, 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, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

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 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 33, 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. 33 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

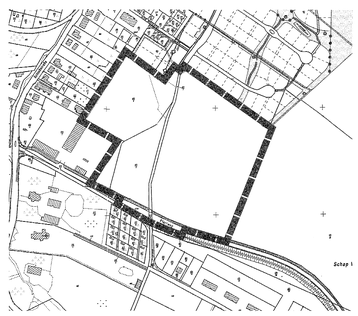
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33

für das Wohngebiet "Achterstieg II"

gelegen in Kühlungsborn-Ost südlich des Wohngebietes "Achterstieg" (Bebauungsplan Nr. 3), östlich der bebauten Grundstücke an der Schloßstraße, begrenzt im Süden durch den Pfarrweg und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 403/15, 419/1 teilw., 419/8 teilw., 419/9 teilw., 415/1 teilw., 415/2, 414/9, 426/28 teilw. und 426/61 teilw. der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 13.07.2009

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23966 Lüsenor
Tel. 03841- 28 75 07/-08
Fax 03841- 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de