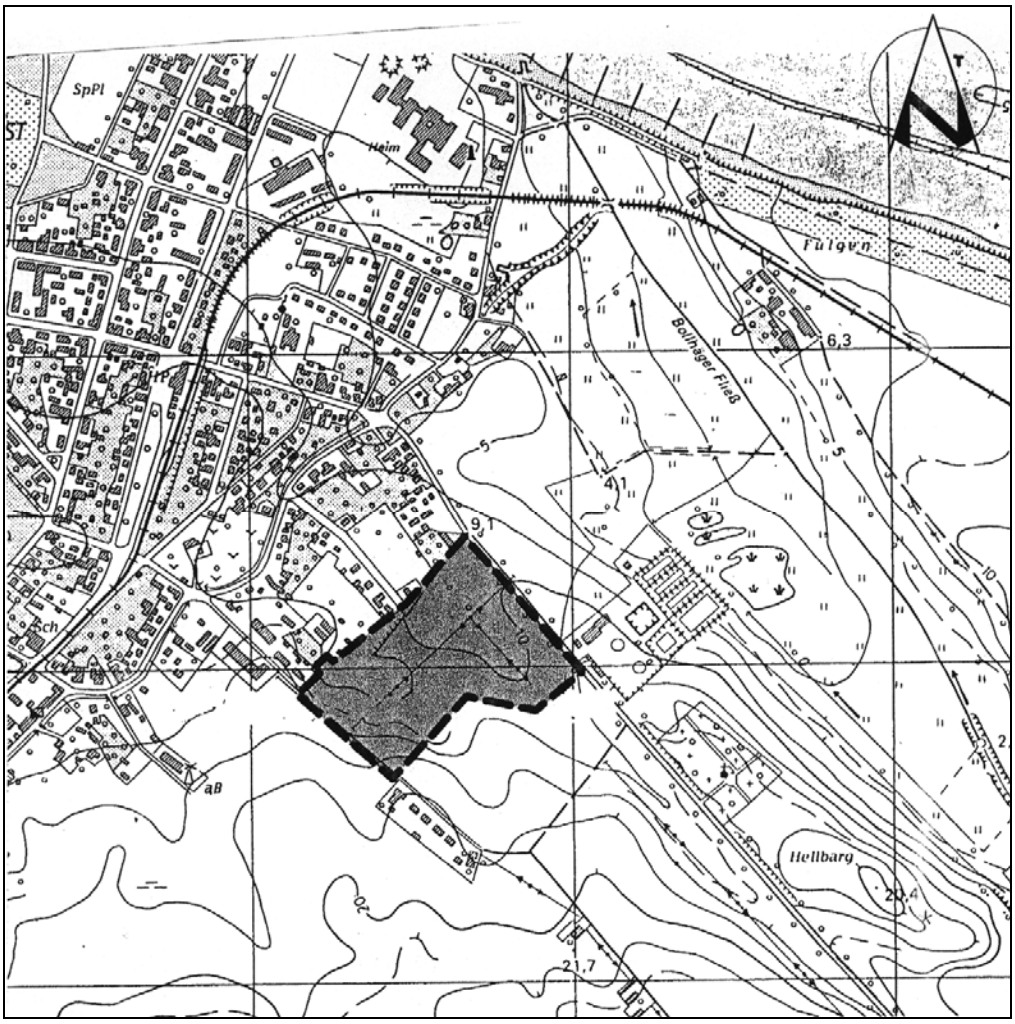


OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 2

Eigenheimgebiet „Mühlenblick I“

südlich der Doberaner Straße
nördlich der Bebauung am Wiesengrund in Kühlungsborn

BEGRÜNDUNG

Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung vom 05. 02. 2009
Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am .....

Ostseebad Kühlungsborn, ...

Rainer Karl
Bürgermeister

Begründung zur 3. Änderung

Es werden folgende Änderungen angestrebt:
- Bauweise und Hausform im Baufeld 7 „Allgemeines Wohngebiet“
- Ausschluss von Lärmschutzhindernissen auf Grünflächen
- allgemeine Anwendung der Stellplatzsatzung

Baufeld 7 der Planzeichnung:

Das Baufeld 7 kann nur mit Wohnungen bebaut werden, wenn Aufenthaltsräume und Freiflächen wirkungsvoll vor dem Verkehrslärm geschützt werden, der von der Doberaner Straße ausgeht.

Im bisherigen B-Plan-Verfahren wurde davon ausgegangen, dass die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen - Baulinie, keine Aussage zur Bauweise: offen oder geschlossen - und die textlichen Festsetzungen - Nr. 16 a, 16 b, 16 c - ausreichend sind.

Es wurde ebenso davon ausgegangen, dass die Hauszeile im Baufeld 7 in einer Bauetappe vollständig errichtet wird. Das ist nicht erfolgt. Inzwischen liegen einzelne Bauanträge vor bzw. wurden Wohngebäude errichtet, bei denen der hier notwendige Lärmschutz nicht gewährleistet wird.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist hier hilfreich. Bisher ist keine Bauweise (weder offene – bis 50 m Länge, noch geschlossene Bauweise - ohne seitlichen Grenzabstand) festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

Die Festsetzung Nr. 2a lautet:
„Im Baufeld 7 der Planzeichnung gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser mit seitlichen Abstandsflächen von mindestens 3 m. Wegen des Lärmschutzes (Verkehrslärm von der Doberaner Straße) sind die Einzelhäuser durch Wände miteinander zu verbinden. Die Wände können freistehen oder Teile von Nebenanlagen, Garagen, Wintergärten sein. Freistehende Wände und Wintergärten müssen an der Baulinie errichtet werden. Nebenanlagen und Garagen sind ausnahmsweise auf der 5 m breiten Fläche zwischen der Baulinie auf der Wohngebietsfläche (WA) und der Grünfläche Nr. 10 zulässig.

Für das Baufeld 7 ist folgerichtig als Hausform das „Einzelhaus“ festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind durch die Ergänzungen zum Standort der Hindernisse und der Definition der Hindernisse eindeutig.
Die Festsetzung Nr. 16a lautet:
„Gebäude innerhalb des Baufeldes 7 sind nur mit einer Firstausrichtung gemäß Planzeichnung zulässig. Der bauliche Abstand zwischen zwei Einzelhäusern innerhalb des Baufeldes 7 soll nicht mehr als 10 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Einzelhäusern ist durch ein 4 m hohes Hindernis mit einer Mindestschalldämmung von R’w = 25 dB(A) zu schließen. Hindernisse sind freistehende Wände (aus Stein, Holz, Glas), Wände von Nebengebäuden (Abstellraum, Garage, Wintergarten, Hobbyraum). Nebenanlagen und Garagen, die dem Schallschutz dienen, sind auch auf der 5 m breiten Wohngebietsfläche zwischen der Baulinie und der Grünfläche Nr. 10 zulässig.“

Stellplatzsatzung im gesamtem Plangeltungsbereich:

Im gesamten Plangeltungsbereich soll die städtische Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz. sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 12. 11. 2001, bekanntgemacht am 04. 12. 2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2001 des Landkreises Bad Doberan, geändert durch Ausfertigung der 1. Satzungsänderung vom 07. 10. 2002, bekanntgemacht im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 11/2002 vom 05. 11. 2002 des Landkreises Bad Doberan, angewendet werden.
Sie hat sich allgemein bewährt, die städtebauliche Ordnung verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht.

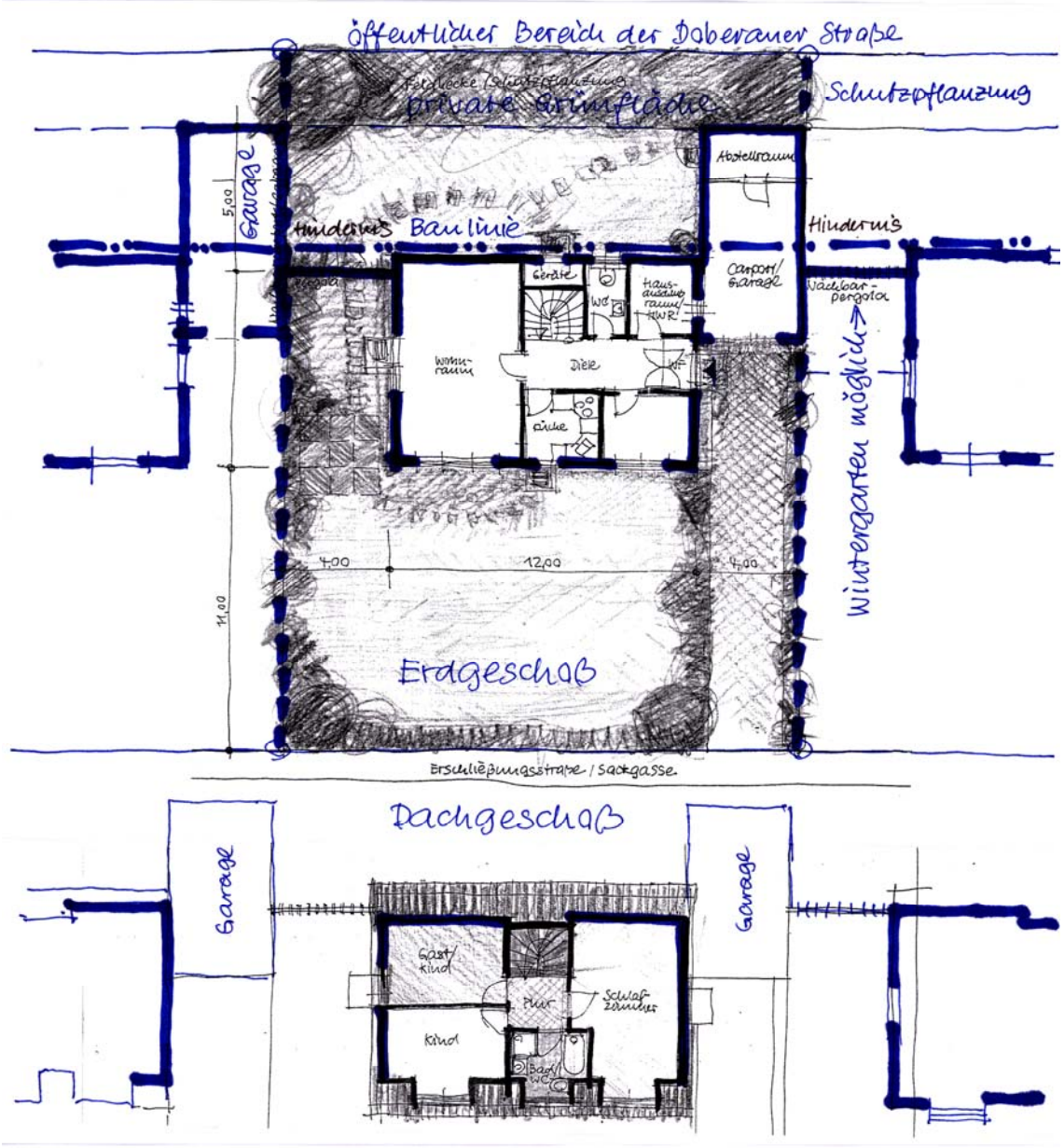
Entscheidend für die städtebauliche Ordnung ist - von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung - die Freihaltung der Vorgärten von Stellplätzen, Carpots und Garagen.
Im Bebauungsplan sind auch Nebenanlagen (z. B. Tierställe, Gewächshäuser) im Vorgarten nicht zulässig.

Der Vorgartenbereich wird in der Stellplatzsatzung wie folgt definiert:
„Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefront des auf dem Grundstück stehenden Gebäudes. Die Straßenbegrenzungslinie ist in der Örtlichkeit zumeist mit dem Übergang von öffentlicher zur privaten Grundstücksfläche identisch. Als Gebäude ist das mit der Hauptnutzung maßgebend, nicht Garagen oder Nebengebäude."

Im Bebauungsplan genügt die textliche Festsetzung mit folgendem Wortlaut (Ergänzung zur Festsetzung Nr. 2):
„... und in Vorgärten sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig.
Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der tatsächlichen Gebäudefrontlinie."

Die Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind, bleibt bestehen

Ostseebad Kühlungsborn Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung Begründung

Anlage 7

Schemagrundrisse für die Hausgruppe im Baufeld 7
Verkettung von Wohnhaus, Garage, Lärmschutzwand, keine Öffnungen von Aufenthaltsräumen zur verlärmten Seite