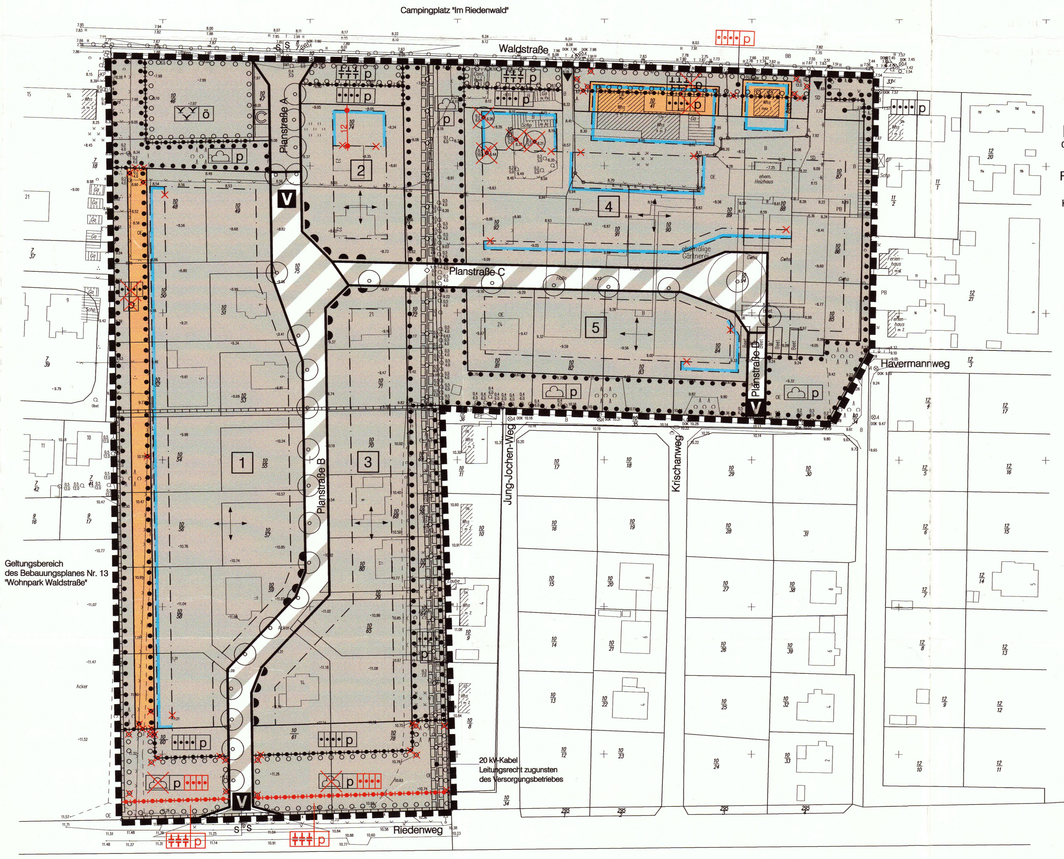
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 23
FÜR DAS WOHNGEBIET „OSTSEEGARTEN“ ZWISCHEN WALDSTRASSE UND RIEDENWEG IN KÜHLUNGSBORN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 05.02.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Wohngebiet „Ostseegarten“, zwischen Waldstraße und Riedenstraße in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Farbig dargestellt: geänderte/ergänzte Festsetzungen der 2. Änderung



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Flur 1 Gemarkung Kühlungsborn

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Januar 2002
Vermessungsbüro Eberhard Wieck, obVI
Doberaner Str. 26, 18225 Ostseebad Kühlungsborn, Tel. 038293/8420
geändert/ergänzt nach Amtlicher Liegenschaftskarte im April 2008

Tabelle: Festsetzungen je Baufeld

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grund-flächen-zahl	Anzahl der Voll-geschosse	Bau-weise	Haus-form	Dach-form
1,3,5	WR	0,4	I	o	E	SD
2,4	WA	0,4	I	o	E	SD

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

SD — Satteldach

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

C — Wertstoffcontainerstandort

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Ö — öffentliche Grünflächen

p p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Sukzessionsfläche

Hausgärten

Schutzgrün

Gehölzflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauG3)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

S — Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlich genutzter Grünflächen

Firstrichtungen

künftig entfallend

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

<0,00 — vorhandene Höhe nach HN

3 — Nummer des Baufeldes, hier Nr. 3

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

12 — Bemaßung, hier 12 m

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

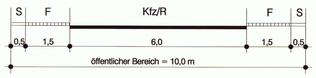
archäologisches Fundgebiet

unterirdische Hauptleitung

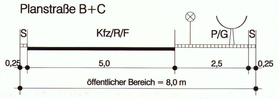
EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE

M. 1: 100, Maße in m

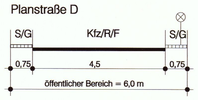
Planstraße A



Planstraße B+C



Planstraße D



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; S = Sicherheitsabstand; ⊗ = Straßenleuchte

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB**

1.1 In Reinen Wohngebieten (WR) und in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 3 Abs.3 BauNVO und § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Es gelten die Festsetzungen für die Baufelder der nebenstehenden Tabelle.

1.3 Es sind nur Einzelhäuser mit einer Wohnung zulässig. Doppelhäuser und Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Grundstücksflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

2.1 Die Mindestgröße der Baufläche für Einzelhäuser beträgt 600 m².

2.2 Die in den Baufeldern festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Vorgärten nicht zulässig. Der Abstand zur seitlichen Nachbargrenze muss mindestens 1 m betragen. Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen, meist parallelen Bauflucht (Trauf- oder Giebelstellung) der Einzelhäuser.
An Eckgrundstücken befindet sich der Vorgarten an der Traufseite der Einzelhäuser.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

3.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig.

4. Verkehrsflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

4.1 Für jede Wohnung ist eine PKW-Stellplatzfläche auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.

4.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

5. Grünflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ und den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Mietergärten“ sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu schützen und sukzessive zu einem geschlossenen Bestand zu entwickeln. Fußwege innerhalb der Grünflächen sind zulässig.

5.2 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche sind maximal 2 Mahden pro Jahr zulässig. Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juni erfolgen. In dieser Sukzessionsfläche ist ein Regenrückhalteteich mit flachen Böschungen zulässig.

5.3 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind baugenehmigungsfreie Nebenanlagen wie Gartenhäuser nicht zulässig.

6. Leitungsrechte: **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

6.1 Leitungsrechte umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Baumpflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.

7. Lärmschutz: **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

7.1 Die geplanten Hausgärten an der Waldstraße sind für den gelegentlichen Aufenthalt von Menschen bestimmt und dienen nicht einer Erholungsfunktion. Das Anlegen von Außenwohnbereichen wie Terassen, Grill- und Sitzplätzen wird ausgeschlossen. Ein Schutzanspruch wie bei Kleingartenanlagen besteht für diese Fläche nicht.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen gemäß der Pflanzenliste anzulegen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen.

8.2 An den festgesetzten Anpflanzgeboten im Bereich der Planstraße sind Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm.

8.3 Pflanzenliste

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

8.4 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum, auf Stellplätzen,sowie Grünflächen sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe; Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

8.5 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 9 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

8.6 Auf der 5 m breiten Grünfläche mit der Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am Westrand des Plangeltungsbereiches sind vorhandene Gehölze zu erhalten und auf freien Flächen je 1,5 m² ein Strauch der Pflanzenliste (FS 8.3) und der Pflanzqualität (FS 8.4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

9.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

9.2 Die in der Planzeichnung durch ein Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume innerhalb der Baugebiete, in Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: **§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

10.1 Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den öffentlichen Grünflächen, den Verkehrsflächen und den Versorgungsflächen werden in vollem Umfang allen Baugrundstücken dieses Bebauungsplangebietes zugeordnet.

10.2 Zulasten der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23 ist auf einer Teilfläche des Flurstückes 376/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Gnitt Barg-Südseite) eine Sukzessionsfläche mit 10 % Gehölzanteil in der Größe von 11.550 m² anzulegen.

11. Höhenlagen: **§ 9 Abs. 2 BauGB**

11.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe ist der Abstand zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Traufpunkt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser Abstand darf maximal 0,5 m betragen. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.

11.2 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

a) In den Baufeldern mit der Festsetzung SD sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38° festgesetzt, Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.

b) Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

c) Bedachungen von Gebäuden sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Dachhaut und Dachneigung dem Wohnhaus anzupassen.

d) Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubenbreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Traufläge des Hauptdaches.

HINWEISE:

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, 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.

B Im Plangeltungsbereich gilt die 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, zuletzt geändert am 07. 10. 2002, bekanntgemacht am 05. 11. 2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 11/2002.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 23. 04. 2008
Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 16. 10. 2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseeebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden.
Dabei ist mitgeteilt worden, dass die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Ostseebad Kühlungsborn, 20. 02. 2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

2. Die von der Änderung betroffenen Behörden sind mit Schreiben vom 23. 10. 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 20. 02. 2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 14. 08. 2008 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.
Die Entwürfe zur 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27. 10. 2008 bis zum 28. 11. 2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16. 10. 2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 20. 02. 2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

4. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 05. 02. 2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 20. 02. 2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05. 02. 2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 05. 02. 2009 gebilligt.

Ostseebad Kühlungsborn, 20. 02. 2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

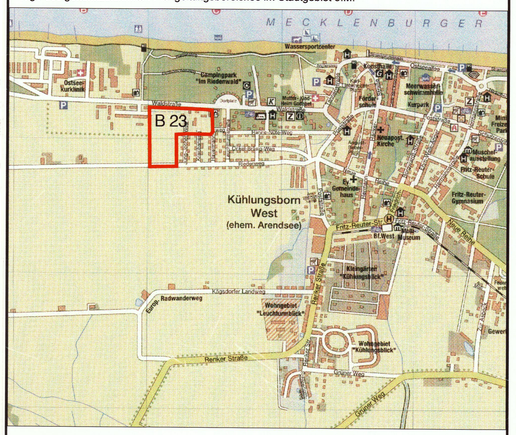
6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 02. 2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

7. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans sowie 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 19. 02. 2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Kühlungsborn, 20. 02. 2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

Lage des gekennzeichneten Plangeltungsbereiches im Stadtgebiet o.M.



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 23
- 2. Änderung -
Wohngebiet „Ostseegarten“
zwischen Waldstraße und Riedenweg in Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 20. 02. 2009 Rainer Karl Bürgermeister