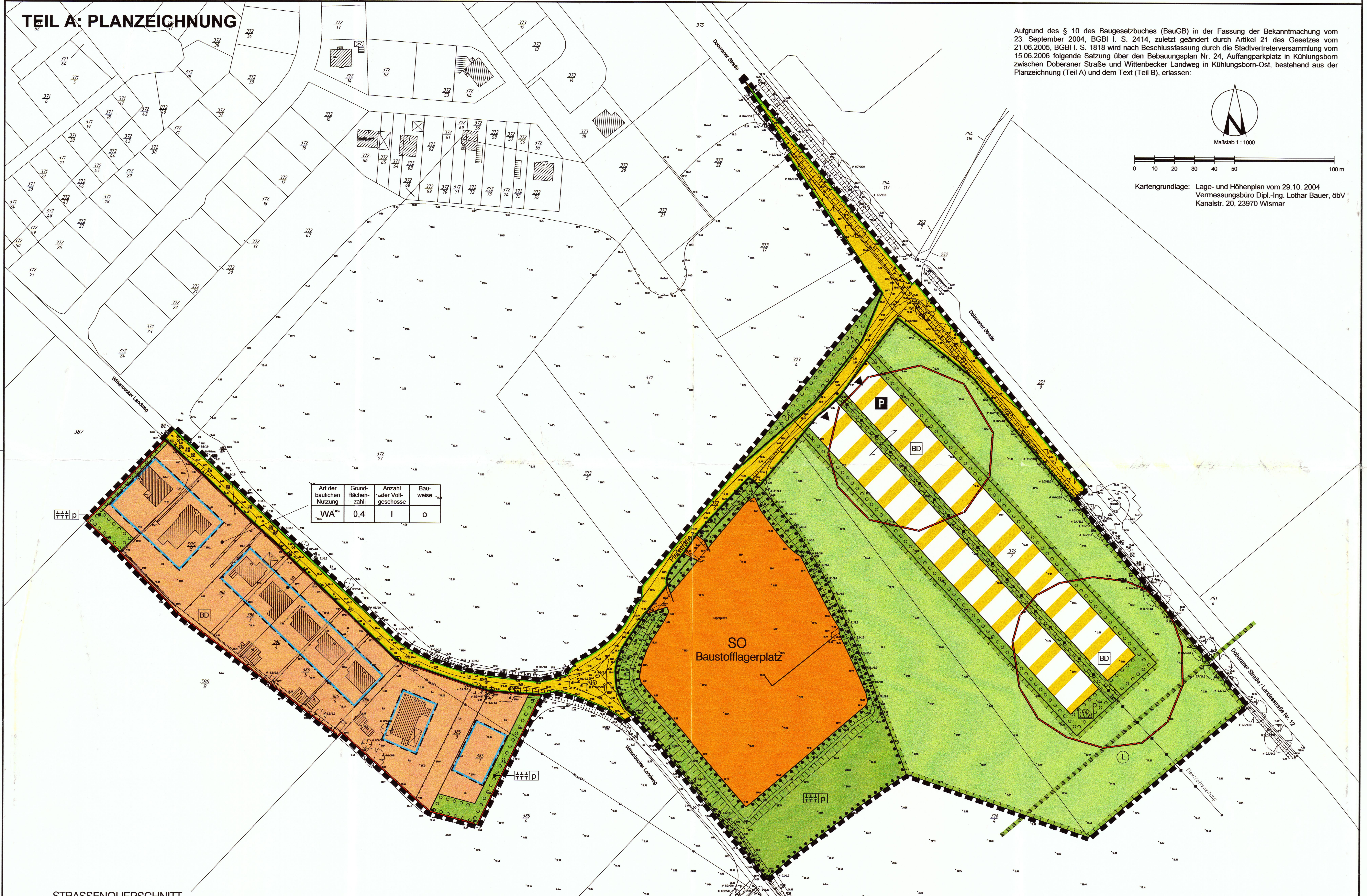
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 24

Auffangparkplatz zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg in Kühlungsborn-Ost

TEIL A: PLANZEICHNUNG

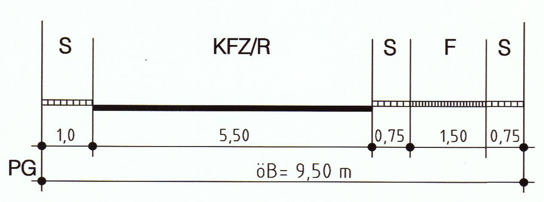
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl I. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005, BGBl I. S. 1818 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 15.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, Auffangparkplatz in Kühlungsborn zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg in Kühlungsborn-Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Art der baulichen Nutzung	Grund-flächen-zahl	Anzahl der Voll-geschosse	Bau-weise
WA	0,4	I	o

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 29.10. 2004
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer, öbV
Kanalstr. 20, 23970 Wismar

STRASSENQUERSCHNITT
Anbindung an die L12:
Maße in m, M 1: 100



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 07. 11. 2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.11.2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan veröffentlicht worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.10.2003 und am 02.11.2005 durchgeführt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.2003 und vom 21.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 06.11.2003 den 1. Entwurf des Bebauungsplans und am 22.09.2005 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

6. Die 1. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.12.2003 bis zum 13.01.2004 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 02.12.2003 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

7. Durch die Berücksichtigung von Anregungen aus Stellungnahmen von Bürgern und Behörden wurden Grundzüge der Planung berührt. Daher wurde ein 2. Entwurf erarbeitet.
   Die 2. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.11.2005 bis zum 05.12.2005 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 13.10.2005 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich am 20.06.2006 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: 2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ort, Wismar, 22.06.2006 (Siegel) öbVI

9. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.2005 und am 15.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.06.2006 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 15.06.2006 gebilligt.

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

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

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 16.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan 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 22.06.2006 im Amtlichen Mitteilungsblatt 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 Ablauf des 22.06.2006 in Kraft getreten.

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

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)

- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete SO Baustofflagerplatz (§ 11 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
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P öffentliche Parkfläche

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

- Grünflächen
- p private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Schutzgrün
- Feldhecke

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)

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 BauGB)
- auf schmalen Flächen
- 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugungsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- S Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- oberirdisch, hier Elektrofreileitung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- (L) Landschaftsschutzgebiet Kühlung

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- BD Umgrenzung von Bodendenkmalbereichen

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 385/1 Flurstücksbezeichnung
- Zuordnung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen | Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustofflager" ist ein Freilager ohne bauliche Anlagen zulässig.

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

2.1 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.

3. Grünflächen: § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist ein dichter Gehölzbestand fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Die Parkplätze für PKW sind für eine temporäre Nutzung in einer voll begrünten Bauweise auszuführen. Bei einer Befestigung mit Tragschichten im Zufahrtsbereich sind diese vollversickerfähig auszubilden.

4.2 Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Innerhalb der ersten 3 Jahre sind die unbepflanzten Flächen zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Danach sind Mäharbeiten und Pflegemaßnahmen nicht zulässig.
Für die Flächen zwischen der Doberaner Straße und der öffentlichen Parkfläche ist eine einmalige Mahd pro Jahr zulässig.

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

5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln. Je 1,5 m² ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Der Baumanteil muss 2 % der Gesamtanzahl betragen.

5.2 Ringsum die Parkfläche ist eine Feldhecke aus Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Darin ist je 75 m² ein Baum und je 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen.

5.3 Unterhalb der Elektrofreileitung sind nur Sträucher gemäß Pflanzenliste zulässig, ein Strauch je 2 m².

5.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf 10 % der Fläche Gehölzgruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.
Der Anteil an Bäumen sollte 10 % der Gesamtpflanzung nicht überschreiten.

5.5 Pflanzenliste:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn

5.6 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Für alle Pflanzmaßnahmen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Alle Pflanzmaßnahmen sind fristgerecht und fachgerecht durchzuführen.

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

6.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die Anpflanzgebote innerhalb des Plangebietes werden den Eingriffen direkt zugeordnet:
- Parkfläche mit Zufahrt: Feldhecke, Sukzessionsfläche mit Gehölzgruppen
- Schutzgrün an den Wohnbauflächen.

6.2 Auf dem Flurstück 376/2 der Flur 2 ist eine Sukzessionsfläche in der Größe von 9.200 m² als Kompensationsmaßnahme aus dem B-Plan Nr. 23 zu realisieren.

HINWEISE:

A Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBGl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

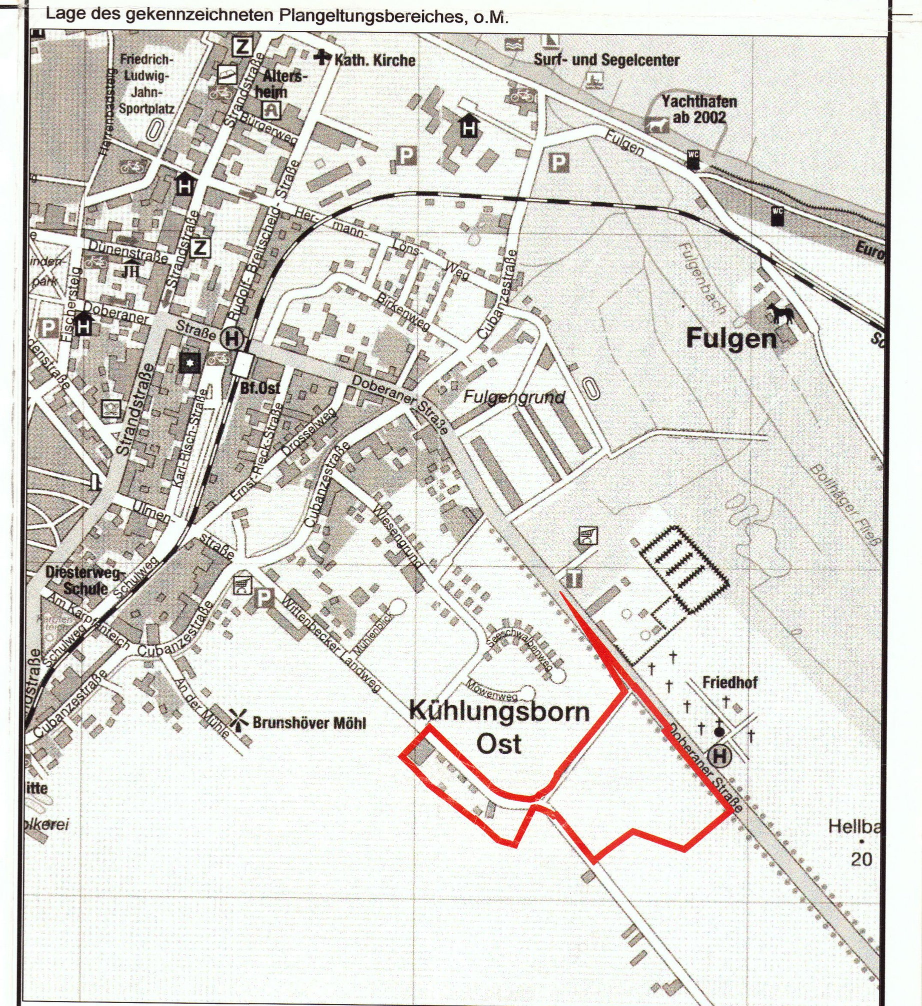
B Im Vorhabengebiet muss eine ordnungsgemäße, grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt sein.

C 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.

D Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze 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.

E Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; BVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Lage des gekennzeichneten Plangeltungsbereiches, o.M.



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 24

Auffangparkplatz
zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg
in Kühlungsborn-Ost

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 22.06.2006 Rainer Karl Bürgermeister