SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1500

WA 1	I a	WA 6	I o	WB 1	II o
GRZ 0,25	FH 8,5	GRZ 0,35	FH 10,5	GRZ 0,4	FH 12,5
	E				
WA 2	I a	WA 7	I o	WB 2	II o
GRZ 0,3	FH 8,5	GR 700 m²	FH 9,0	GRZ 0,3	FH 12,5
	E		E		E
WA 3	II a	WA 8	I o		
GRZ 0,25	FH 12,5	GRZ 0,35	FH 8,5		
	E		E		
WA 4	II o	WA 9	I a		
GRZ 0,3	FH 10,5	GRZ 0,2	FH 8,5		
	E		E		
WA 5	I o				
GRZ 0,3	FH 8,5				

Hinweise

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).

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale der Kategorie D2 in den nachrichtlich übernommenen Bereichen vermutet oder bekannt. Diese müssen vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden. 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

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.

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, 4a BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB 1 — Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR — zulässige Grundfläche in m² als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- Flächen für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Gas
- Stellplatz für Abfallbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptabwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Spielplatz, öffentlich
- Parkanlage, öffentlich
- Graben, öffentlich
- Verkehrsgrün

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

- GW IIIB — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB
- S — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Sandfangbecken
- R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen

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

- D2 — Bodendenkmalbereich

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St — Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 205/2 — Flurstücksnummern
- 5.0 — Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 11000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand Sept. 2007; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Medelenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 07/-08
Fax 03841- 28 75 09
www.stadt-und-regionalplanung.de
stRP@ stadt-und-regionalplanung.de

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 der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 6 u. 11 BauNVO)

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

1.2 In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.3 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 - 19 BauNVO)

2.1 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

2.2 Innerhalb der WA 2 ist das zum Teil zulässige zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.

2.3 In den WA 2 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. Innerhalb des WA 5 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 11,5. In den WA 3 und WA 4 und dem WB 2 gilt für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine zulässige Firsthöhe von max. 8,5 m. Innerhalb des WA 1 ist auf dem Flurstück 255/15 und 255/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzestraße 49 und Cubanzestraße 49a) bei eingeschossiger Bauweise eine abweichende Firsthöhe von 10,0 m zulässig.

2.4 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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

3.1 In den WA 1 bis WA 4 und den WA 7 bis WA 9 sowie in den WB 2 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 In den WA 1 bis WA 3 und WA 9 mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 20 m unzulässig.

3.3 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA 1 bis WA 4 und WA 9 sind bei eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. In den WA 2 bis WA 4 sind je Einzelhaus bei zweigeschossiger Bauweise max. 4 Wohnungen zulässig. Im WA 6 ist je Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig. In den WB 2 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden je Einzelhaus max. vier Wohneinheiten zulässig.

7. 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.

8. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Eine Neubebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 342/1 und 342/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Doberaner Straße 4 und 4b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Wohngebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden sind.
Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 259/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Hermann-Löns-Weg 20a) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Hauptgebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden ist.
Eine Neuerschließung und Bebauung des WA 9 darf erst nach der Außerbetriebnahme der vorhandenen, unterirdischen Hauptabwasserleitung erfolgen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 202 BauGB)

9.1 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

9.2 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 bis 1,80 sind drei Ersatzbäume und über 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

9.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Feuchtwiesen und Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

9.4 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von öffentlichen Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, ist zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in die Parkgestaltung zu integrieren.

9.5 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des öffentlichen Grabens (Cubanze) ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist im Gewässerschutzstreifen unzulässig.

9.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs.1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

9.7 Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

9.8 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

10.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

10.3 Außenwohnbereichen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

11.1 Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb des WA 4 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig. Die Hauptdächer in den sonstigen WA und in den WB sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

11.2 Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glattverputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.
Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den WA und WB ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig .

11.3 Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrüne Geißblatt (Lonicera henryi) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

11.5 Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 0,80 m.

11.6 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu 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.

11.7 Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

11.8 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 BauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 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 28.5.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost", umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Schwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferienhausgebiet südlich der Molli-Gleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 19.10.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.12.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 10.10.2008 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.08.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, 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 06.10.2008 bis zum 07.11.2008 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.09.2008 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 10.10.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 31.07.09 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: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 12.06.09 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

6. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 28.05.2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

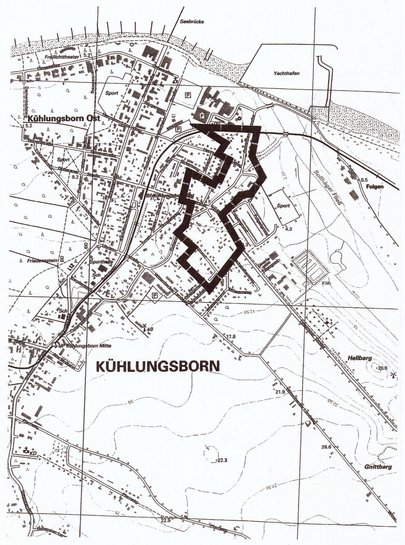
8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

9. 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 18.06.09 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 18.06.09 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Schwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferienhausgebiet südlich der Molli-Gleise

Satzungsbeschluss

28.05.2009