SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1500

WA 1	I o
GRZ 0,25	FH 9,0
	E

WB 1	II o
GRZ 0,25	FH 12,0
	E

WA 2	I o
GRZ 0,35	FH 8,5
	E

WB 2	II o
GRZ 0,3	FH 12,0
	E

WA 3	I o
GRZ 0,35	FH 8,5
	ED

WB 3	II o
GRZ 0,4	FH 13,0
	E

WA 4	III o
GRZ 0,25	FH 14,0
	E

WB 4	III o
GRZ 0,4	FH 14,0
	E

WA 5	II o
GRZ 0,3	FH 10,0
	E

MI	II o
GRZ 0,5	FH 9,0
	E

WA 6	III o
GRZ 0,3	FH 13,0
	E

SO Einzelhandel	I a
GRZ 0,6	FH 9,0

WA 7	II o
GRZ 0,35	FH 10,0

F	o
GRZ 0,5	

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, §§ 1, 4, 4a, 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB — Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Einzelhandel — Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl 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
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- F — Feuerwehr

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zäsurgrün, öffentlich
- Hausgarten, privat
- Park, öffentlich
- Graben, öffentlich

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

- GW IIIB — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

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

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

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

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD — Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmalen

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) - Lärmpegelbereiche (LPB) III-IV
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 498/2 — Flurstücksnummern
- 5,0 — Bemaßung in m
- X — künftig fortfallend
- 102 — Hausnummer

Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 1:1000, 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

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 11.12.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück", umfassend den Bereich beidseitig der südlichen Friedrich-Borgwardt-Straße, nördlich der Fritz-Reuter-Straße und der Molli-Gleise, südlich der Neuen Reihe und westlich der ehemaligen Baugenossenschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

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 7 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 bis WB 4 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 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Mischgebietes (MI) Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten unzulässig sind. 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.

1.4 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe (außer Textil- und Bekleidungssortimente) mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m², Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.5 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 Innerhalb der WA und WB ist das dritte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.

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

2.3 In den WA 4 bis WA 6 und im MI gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m. Im WA 4 gilt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine zulässige Firsthöhe von max. 12,0 m. Im WA 6 gilt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine zulässige Firsthöhe von max. 11,5 m, im MI von 11,0 m. Im WA 7 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 7,0 m.

2.4 In den WB 1 bis WB 3 gilt bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m.

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

2.6 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden. Innerhalb des MI darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,75 überschritten werden.

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

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel wird bestimmt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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 6 und im MI sind bei eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. In den WA 4 bis WA 6 und im MI sind je Einzelhaus bei zweigeschossiger Bauweise max. 4 Wohnungen und bei dreigeschossiger Bauweise max. 6 Wohnungen zulässig. Im WA 7 ist je Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig. In den WB 2 sind je Einzelhaus bei eingeschossiger Bauweise max. zwei 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 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.

8. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 498/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 110), darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Nebengebäude innerhalb des neuen Baufeldes entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 500 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 106), darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 501 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 104), darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entfernt worden ist.

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 Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in die Parkgestaltung zu integrieren.

9.5 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante der Gräben Nr. 10 (Asbeck) und Nr. 11 (Steinbeck) ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Die Gräben sind einschließlich der Böschungsbereiche 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.

9.7 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 i. S. der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

9.8 Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

9.9 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 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.

10.4 Die Anlieferung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel ist nur werktags innerhalb des Zeitraumes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

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

11.1 Die Hauptdächer innerhalb der WA 1, WA 2 und WA 7 sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig, in allen anderen WA sind Hauptdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Innerhalb des MI und des SO Einzelhandel sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Innerhalb der WA und der WB sind in der ersten Reihe der F.-Borgwardt-Straße und der Neuen Reihe Flachdächer unzulässig. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

11.2 Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte 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-, Blau-, 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 (Partenocissus tricuspidata) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrünes 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 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.

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 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

Es gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten und für den gesamten Bereich der Friedrich-Borgwardt-Straße sowie den Bereich der Neuen Reihe Nr. 96 bis 124a die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Planungsbereich B für den Ortskern West), 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 Bodendenkmalfunde in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Im Geltungsbereich der Satzung sind innerhalb der Flurstücke 238/1 (ehemalige Tankstelle) und 509/2 (Tankstelle) der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, Altlastverdachtsflächen bekannt. Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Vorfeld von Baumaßnahmen Altlastenerkundungen in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Bad Doberan vorzunehmen. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch vorzunehmen und sind Altlasten ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Kosten trägt der Verursacher.
Weitere Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich der Satzung sind derzeit nicht 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.

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig.

Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Zufahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 12 (Friedrich-Borgwardt-Streße und Neue Reihe) bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaulastträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow).

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2006. 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 23.6.2008 beteiligt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 5.6.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 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. 38, 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 30.6.2008 bis zum 31.7.2008 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 12.6.2008 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 23.6.2008 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 31.07.08 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 11.12.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 11.12.2008 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 wurde gebilligt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38, 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. 38 "Neue Reihe – südwestliches Teilstück"

umfassend den Bereich beidseitig der südlichen Friedrich-Borgwardt-Straße, nördlich der Fritz-Reuter-Straße und der Molli-Gleise, südlich der Neuen Reihe und westlich der ehemaligen Baugenossenschaft

Satzungsbeschluss

11.12.2008