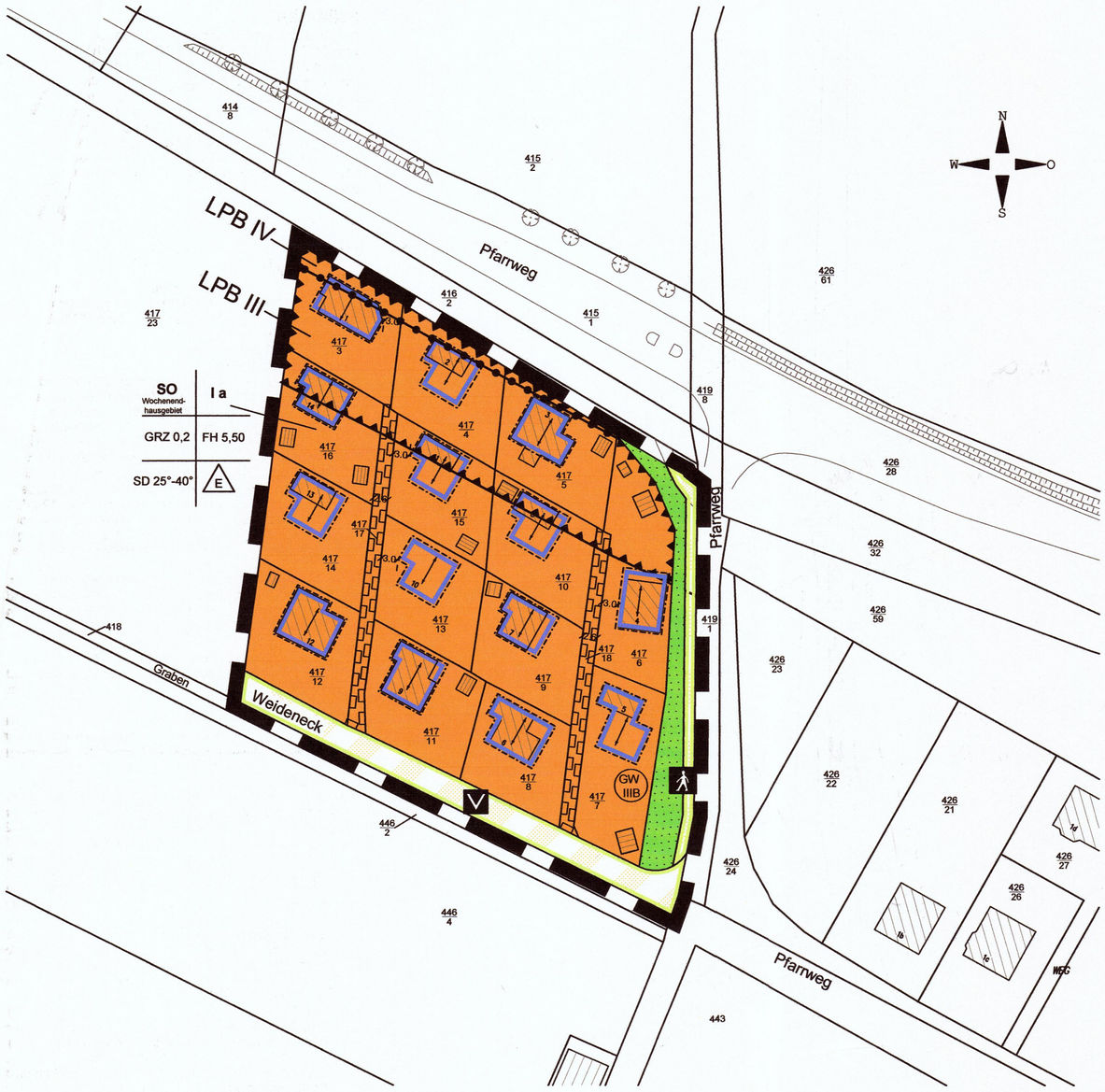
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Wochenendhausgebiet "Weideneck"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Präambel

Aufgrund des § 10 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 ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Wochenendhausgebiet "Weideneck", begrenzt im Norden durch die Ortsentlastungsstraße, im Osten durch den Pfarrweg, im Süden durch das Flurstück 418 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Westen durch Grünflächen, 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 und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1, 10, 12, 14, 16 und 19 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" sind ausschließlich Wochenendhäuser mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sind unzulässig.

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Grundstücke mit 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ausgeschlossen. Dabei gelten folgende, zulässige Grundflächen als Höchstmaße für Gebäude und Anlagen: Wochenendhaus max. 60 m², Terrasse max. 12 m², Nebengebäude max. 10 m² und je Stellplatz bzw. überdachten Stellplatz (Carport) max. 18 m².

1.3 Es ist max. eine Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.

1.4 Wochenendhäuser und Nebengebäude sind mit max. einem Vollgeschoss zulässig.

1.5 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.

1.6 Die Errichtung von Garagen und Anlagen zur Kleintierhaltung (einschließlich Hundezwinger) ist unzulässig.

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

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in abweichender Bauweise zulässig. In dieser Bauweise sind Gebäudelängen über 10 m unzulässig.

3. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Abstellen von Müllbehältern am Tag der Abfuhr ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zäsurgrün oder auf dem öffentlichen Fußweg zulässig.

4. 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)

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

4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Bereich des städtischen Flurstückes 426/32, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, die Anpflanzung von 7 Hochstämmen der Art Tilia spec. (Linde) vorzunehmen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 18 cm.

4.4 Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

4.5 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 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils weitere 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.

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

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung 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 $R'_{w,ges}$ (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.

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

5.3 Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

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

6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Glänzende oder reflektierende Dach- oder Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Solaranlagen im Gesamtgebiet ausgeschlossen. Begrünte Dächer sind zulässig.

6.2 Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden in weißen, gelben oder hellgrauen Farbtönen oder mit Sichtmauerwerk in roten Farbtönen zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Des Weiteren sind Fassaden als Holzfassaden naturbelassen und in weißen, roten, gelben und hellgrauen Farbtönen zulässig.

6.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

6.4 Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

6.5 Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

6.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

6.7 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecken aus einheimischen Arten zulässig. Zäune sind nur innerhalb der Hecke bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

6.8 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 01.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.11.2007 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.10 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 02.03.2009 beteiligt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 10.06.10 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.03.2009 bis zum 03.04.2009 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.10 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.10 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40, 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 01.02.2010 bis zum 03.03.2010 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 21.01.2010 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 29.1.10 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.10 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 31.7.08 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 15.6.2010 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.06.10 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.10 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 10.06.10 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 wurde gebilligt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.06.10 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40, 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 16.06.10 (Siegel) Der Bürgermeister

10. 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 17.06.10 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 17.6.10 in Kraft getreten.

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.06.10 (Siegel) Der Bürgermeister

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, § 10 BauNVO)

SO Wochenendhausgebiet — Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

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

GRZ — zulässige Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

SD 20°-40° — Satteldach mit zulässiger Dachneigung

Hauptfirstrichtung

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg, öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zäsurgrün, öffentlich

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

GW IIIB — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung -Schutzzone IIIB

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LPB — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

12 — vorhandene bauliche Anlagen, mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

417/15 — Flurstücksnummern

5.0 — Bemaßung in m

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

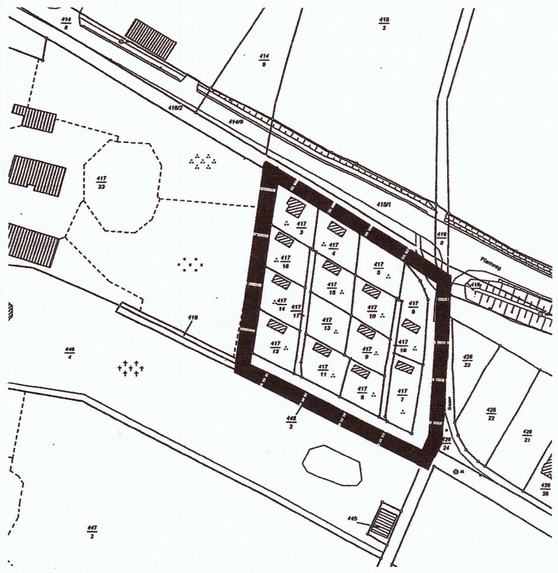
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.07.08; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Mecklenburger Straße 39
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de

Übersichtsplan M 1:2000



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den
Bebauungsplan Nr. 40 für das Wochenendhausgebiet "Weideneck"

gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Ortsentlastungsstraße, im Osten durch den Pfarrweg, im Süden durch das Flurstück 418 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Westen durch Grünflächen

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 30.04.2010