



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan /Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 23

Wohngebiet „Ostseegarten“
zwischen Waldstraße und Riedenweg in Kühlungsborn

BEGRÜNDUNG

in der Fassung der 1. Änderung

Satzungsbeschluss vom: 03. 11. 2005

In Kraft seit: 18. 11. 2005

Rainer Karl
Bürgermeister

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben übergeordneter Planungen
3. Planungsrechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich und Bestand
5. Umweltbericht
6. Art und Maß der baulichen Nutzung / örtliche Bauvorschriften
7. Verkehrserschließung
8. Grünordnung und Landschaftspflege
9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
10. Immissionsschutz
11. Flächenüberblick
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Kosten und Finanzierung

Anlagen:

1. Flugbild vom 02. 09. 2003
2. Übersicht zu den Flurstücken, o.M.
3. Gestaltungskonzept, o.M.
4. Auszug FNP, M. 1 : 5.000
5. Maßgeblich Beteiligte am Bebauungsplan
6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
7. Schalltechnische Bewertung
8. Baugrundgutachten

Die Punkte 1, 2, 4, 5, 7 bis 13 und die Anlagen gelten weiterhin, sie sind durch die 1. Änderung nicht betroffen.

Die Veränderungen in den Punkten 3 und 6 der fortgeltenden Begründung sind durch die Kursiv-Schrift zu erkennen.

3. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 08. 11. 2001 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgt in Form einer Bürgerversammlung. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB fand vom 19. 06. 2003 bis zum 25. 07. 2003 statt.

Die Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit zur frühzeitigen Beteiligung, in dem ihnen der Vorentwurf zur Abgabe einer Stellungnahme zugesandt wurde. Die Anregungen zum Vorentwurf wurden im Entwurf zur B-Plan-Satzung beachtet.

In Parallelarbeit wurde z.Zt. der Flächennutzungsplan geändert. Zu den Änderungszielen gehört auch die Ausweisung des südlichen Teiles vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 in der Größe von rund 1,44 ha als Wohnbaufläche (W) statt als Fläche für die Landwirtschaft. Auf dieser Fläche können - bedingt durch den hohen Grünflächenanteil - nur ca. 11 Eigenheime errichtet werden. Hiefür besteht nachweislich Bedarf. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans entwickelt.

Zur besseren Ausnutzung der Bauflächen und zur großzügigen Dachgestaltung der Eigenheime wurde am 16. 12. 2004 der Planänderungsbeschluss gefasst. Die Änderungen wurden öffentlich ausgelegt. Die von der Änderung betroffenen Behörden konnten sich am Änderungsverfahren beteiligen. Die Anregungen wurden berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt.

Am 03. 11. 2005 wurde der ergänzende Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung/örtliche Bauvorschriften:

Das System der Straßen und Wege sowie die Grünflächen gliedern den Plangeltungsbereich in 5 Wohnbaufelder.

Sie sind entweder als Reine Wohngebiete (WR) oder als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

In Auswertung der Erfahrungen aus den neuen Wohngebieten der letzten Jahre soll im Geltungsbereich dieses B-Planes eine lockere und differenzierte Eigenheimbebauung mit einem geringen Anteil an Eigenheimen mit Einlieger-Wohnungen realisiert werden. Doppelhäuser und/oder Reihenhäuser sind hier nicht vorgesehen, Ferienwohnungen sind hier nicht zulässig.

Die lockere und differenzierte Bebauung wird durch folgende Festsetzungen erreicht:

- Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Obergrenze bei Ausschuss der GRZ-Überschreitung,
- Festsetzung von Baugrenzen, so dass größere Abstände zu Verkehrs- und Grünflächen eingehalten werden,
- maximale Gebäudehöhe: 9,5 m für alle Gebäude,
- Bildung von Baugebieten mit einer Größe, die sog. „Pfeifengrundstücke“ zulassen,
- Vorgabe von Firstrichtungen für Baugebiete, wo es die gewollte städtebauliche Ordnung verlangt.

Im unverbindlichen Gestaltungskonzept (Anlage 3) wird nachgewiesen, wie bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes eine überzeugende städtebauliche Ordnung erreicht werden kann.

Das Konzept beachtet auch den Hinweis des Umweltamtes:

„Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen auf Südrichtung orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien bereits mit der Bauleitplanung optimale Voraussetzungen zu schaffen, nicht zuletzt als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO₂ Emissionen.“

Örtliche Bauvorschriften regeln als textliche Festsetzungen die städtebauliche Gestaltung bei den Dachformen der Häuser und den Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Die Gestaltung der Dächer kann vielfältig sein, wobei die maximale Haushöhe jedoch nicht überschritten werden darf.

Einfriedungen sollen das Bild der Eigenheimsiedlung nicht negativ beeinträchtigen. Daher sind Eingrünungen (Sträucher oder Hecken) gefordert.