SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750

Nutzungsschablonen

WA 1	I o	
GRZ 0,25	FH 8,5	
2 Wo	E	
WA 2	I o	
GRZ 0,3	FH 8,5	
2 Wo	E	
WA 3	II o	
GRZ 0,35	FH 8,5	
WA 4	I o	
GRZ 0,3	FH 7,0	
1 Wo	E	
WA 5	I o	
GRZ 0,3	FH 8,0	
1 Wo	E	
WA 6	I o	
GRZ 0,3	FH 9,5	
2 Wo je EH	E	
1 Wo je DH		
WA 7	II o	
GRZ 0,3		
WA 8	II o	
GRZ 0,4		
WA 9	II o	
GRZ 0,3	FH 7,5	
WA 10	IV o	
GRZ 0,35		
WA 11	II o	
GRZ 0,25	FH 8,5	
max. 2 Wo		
MI	II o	
GRZ 0,4/0,6		
SO	II o	
GRZ 0,4		

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. 1991 I. S. 1057)

1. Festsetzungen

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

- WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit Bd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet, "Wohnen/ Ferienwohnen" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß in m
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (EH = je Einzelhaus, DH = je Doppelhaushälfte)

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

- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- H Bushaltestelle
- Molli - Übergang unzulässig

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Stromversorgung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b u. Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstücke in 2. Reihe zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stromversorger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB III / LPB IV Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen am digitaler Flurkarte
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene bauliche Anlagen von Bauantragen
- vorhandene Flurstückgrenzen
- 123 Flurstücksnummern
- künftig fortfallend
- Bemaßung in m
- Vorgartenbereich

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Grundwasser - Trinkwasserschutzzone IIIb
- 30 m Waldabstandslinie
- Flächen mit Kennzeichnung von Bodendenkmalen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Östliche Neue Reihe", begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli" im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baumschulanlage) im Westen, 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 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB, §§ 1, 4, 6, 11 und 13a BauNVO)

1.1 Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO bestimmt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 13a BauNVO nur auf dem unter Pkt. 1.3 genannten Flurstücken ausnahmsweise zulässig sind. Dieses sind Ferienwohnungen, die in Wohngebäuden, Anbauten oder Räume zur Beherbergung nach § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränke und Bekleidung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO bestimmt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe gemäß § 13a BauNVO nur auf den unter Pkt. 1.3 genannten Flurstücken ausnahmsweise zulässig sind. Dieser hinaus sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume zur Beherbergung nach § 13a BauNVO als Gewerbebetriebe oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO nur auf den Flurstücken 5863, 5864, 579, 5742, 593, 5292, 867/1, 566 und 5370 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sind Ferienwohnungen jeweils zwei Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 5865, 5773 und 534/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sind zwei Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

1.4 Das WA 1 dient gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf der Wohnnutzung für Saisonbeschäftigte und Auszubildende, insbesondere mit Bezug zum Ausbildungsort.

1.5 Die Sonstige Sondergebiet "Wohnen/Ferienwohnen" dienen dem Dauerwohnen und der Fremderbeherbergung in Ferienwohnungen. Es sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig. Die Dauerwohnungen werden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben, die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, 16 - 20 BauNVO)

2.1 Eine Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden und unterschiedlichen Firsthöhen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist zulässig.

2.2 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte, mittenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. ± 0,5 m verändert werden. Einheitlie höher als 0,5 m sind unzulässig.

3. Bauweise, Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten. Eine zulässige Abweichung ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig.

3.2 Für die Grundstücke am Gartenweg gilt abweichend von der offenen Bauweise, dass die gem. § 6 LBauO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden darf bzw. einseitig auf die Grenze zugehörigen angrenzen sowie gemäß Baugrenze an den Gartenweg angebaut werden darf.

3.3 Innerhalb des Plangebietes ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen, Hauseingänge, Hauseinschnitte und sonstige untergeordnete Gebäudeteile um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

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

Eine Neubebauung der Bauflicke in zweiter Reihe auf den Flurstücken 5820 und 581 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 47) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 5751 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 41) darf erst erfolgen, wenn der vorhandene Anbau zurückgebaut wurde. Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 571 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 49) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden ist. Eine Neubebauung der Bauflicke in zweiter Reihe auf den Flurstücken 566 und 5292 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 57 u. 50) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden sind.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Mülbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront sowie deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Die Vorgärten dürfen für Zufahrten unterbrochen werden.

5.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

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

6.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
$R'_{w,res}$ = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereichs III.

6.2 Für die Nutzung der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien) sind für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

6.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine geeignete Grundrissgestaltung Ruheräume und Terrassen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. In Übernachtungsräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Gebäudeseite bestehen.

7. 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 u. 25 BauGB, § 202 BauGB)

7.1 Bei der Errichtenden anlässlich der Bauvorhaben sind Bäume, Sträucher zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu pflanzen, wenn sie aus Gründen des schmiedeiserne Zäune mit Maueroberkein zulässig. An der Straßenfront zulässig die max. zulässige Höhe 1,25 m. Im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

7.2 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, wassergebundene Decke o.ä.) herzustellen.

7.3 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 während der Durchführung von Bauarbeiten durch Pflegemaßnahmen und Baumschutz zu schützen. Unvermeidbar 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 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,60 m sind drei Ersatzbäume und über 1,60 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen. Ersatzpflanzungen sind in der Pflanzsaison 15.11 bis 15.03 durchzuführen.

7.4 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.

7.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und „Parkanlage" ist die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden unzulässig.

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

8.1 Dachneigungen sind gemäß § 32 Abs1 LBauO M-V aufgrund der Brandgefahr durch Ruppartdach/Flugfeuer der dampfoffenbrbebenen Schmalspurbahn Molli nur als Hartdächer zulässig.
Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
Die Hauptdächer der Gebäude in erster Reihe in der Neuen Reihe Nr. 8,-12,-14, 16, 18, 20, 21, 23 – 30, 32, 34 – 36, 38, 40, 42, 44 sind nur mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

8.2 Solaranlagen, die auf der Dachoberfläche von Haupt- und Nebengebäuden angebracht sind, sind in erster Reihe in der Neuen Reihe nur auf der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

8.3 Dachaufbauten sind in den Baugebieten nur als gaubi verputzte Fassaden oder mit Schiefereinkleidung zulässig. Segmentbogenfenster oder ähnliche Fassadenöffnungen können durch Strukturputz abgesetzt werden. Auf untergeordneten Fassadenflächen (Giebel- und Zwerchgiebelflächen) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenmustern, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände in Putz nur die Verwendung von hellen, farbtonreichen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Grün- oder Rottönen zulässig. Als Strichtraumwerk wird in erster Reihe in der Neuen Reihe nicht zugelassen.

8.4 Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge oder über 20 m² Fläche sind durch vor- oder zurückstretende Gebäudeteile zu gliedern oder 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), Immergrün (Vinca minor) oder Efeu (Hedera helix) in 10 Pflanzen/ 100 m oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

8.6 Die nur ausnahmsweise Gewerbebetriebe zulässigen Stellplätze von Mülbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

8.7 Einfriedungen sind in erster Reihe in der Neuen Reihe nur als Lauhholzhecke oder als Holzlattenzaun mit Laubholzhecke zulässig. Die schmiedeiserne Zäune mit Maueroberkein zulässig. An der Straßenfront zulässig die max. zulässige Höhe 1,25 m. Im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

8.8 Aus gestalterischen Gründen ist – mit Ausnahme der Festsetzung einer Tel 8 – Nr. 3.2 - zwischen Garagen, Carports, Nebengebäuden, Stellplätzen für Pkw oder für Müllboxen und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

8.9 Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf 1 Stück begrenzt. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung, Warenautomaten sowie Werbefahnen (Beachflags) und Flaggenmasten sind unzulässig.

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

Hinweise

Für die Errichtung von baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen (z.B. nicht überdachte und überbaubare Grundstücksflächen, unbedeutende bauliche Anlagen ab 10 m³) ist im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes gemäß § 20 Landeswaldgesetz eine forstrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

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 (WaG) sind die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gelten zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - I. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachfolgenden gekennzeichneten Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss der Beginn der Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt sein. Die Koste der Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind gem. § 7 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Ausnicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. 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 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 im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altablagerungsverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, Verfärbungen, Auffüllungen, Altablagerungen, Kampfmittel, Asbestzementgemische, Abfallgegenstände) ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (Bilbodtschl) zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Herstellung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.
Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand: 09.10.2013, Katasteramt Bad Doberan, Vermessungsamt Landkreis Rostock; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landkreis Rostock, eigene Vermessung M-V, Luftbilder gaia MV, © GeoBasis DE/M-V 2015; Langjährige Bauamt Kühlungsborn; eigene Erhebungen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersversammlung vom 20.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat am 17.11.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.04.2017 beteiligt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretersversammlung hat am 23.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 mit Begründung, sowie den örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 03.04.2017 bis zum 12.05.2017 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Satz 1 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, vom 20.03.2017 bis zum Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. Im sonstigen Tages öffentlicher Bekanntmachungen durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 05.04.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertretersversammlung hat am 19.10.2017 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 mit Begründung einschließlich der geänderten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung dazu sowie der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 27.11.2017 bis zum 29.12.2017 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut 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, vom 20.11.2017 bis zum Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. Im sonstigen Tages öffentlicher Bekanntmachungen durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 09.11.2017 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 12. 12. 18 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 14.12.2018 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

8. Die Stadtvertretersversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.10.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.10.2018 von der Stadtvertretersversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

11. 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 24.12.2018 ortsüblich Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf die Folgen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.12.2018 in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli" im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baumschulanlage) im Westen.

SATZUNGSBESCHLUSS

06.12.2018

Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Martin Hellmann
Martin Hellmann
Dipl.-Ing. (FH)
Lutz Fricke
Am Hafen 7a
18119 Rostock-Warnemünde
Tel. 0381 / 54 00 20
Fax 0381 / 54 00 21
www.stadt-und-regionalplanung.de