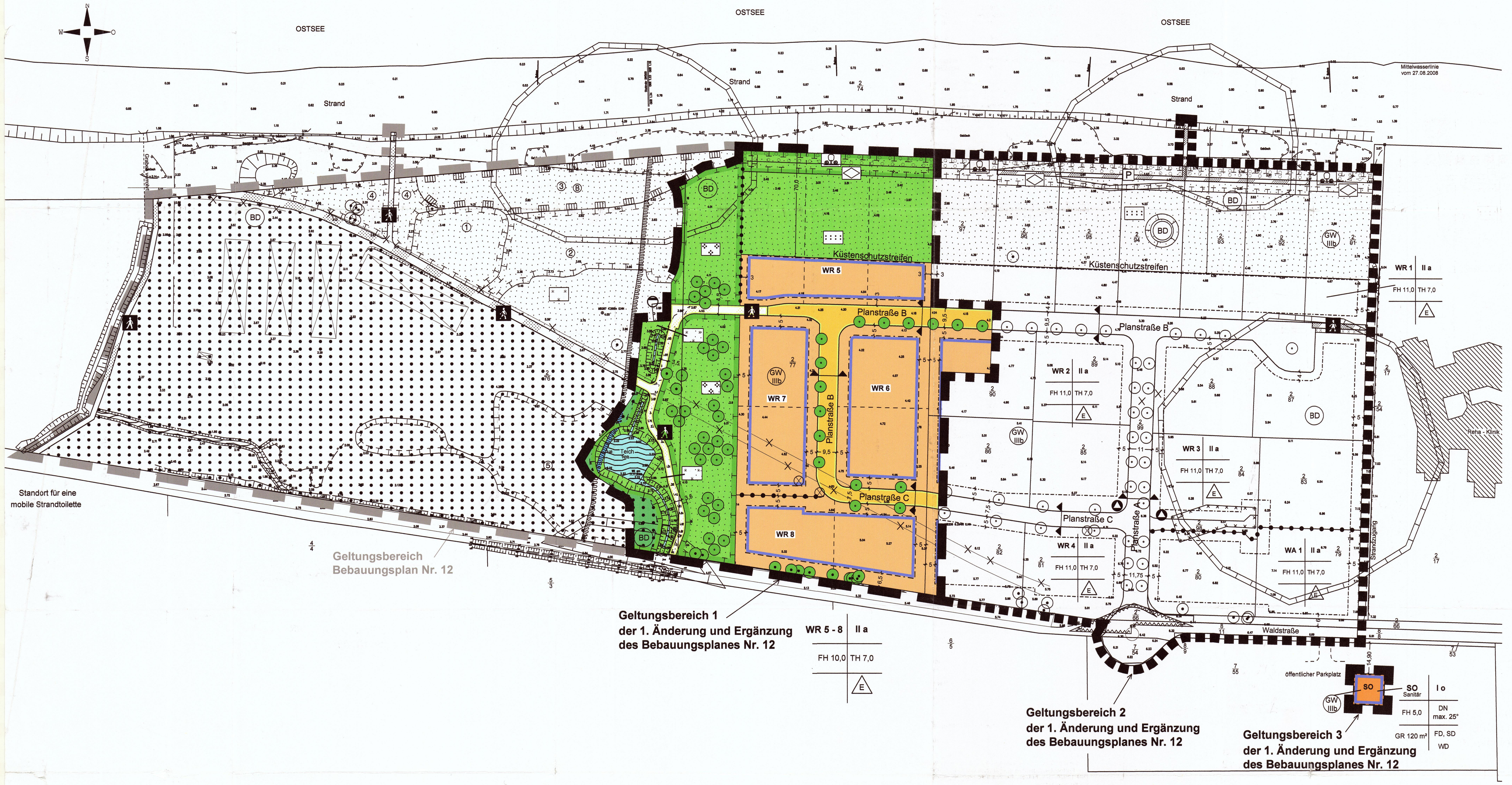
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 "WOHNPARK AM RIEDEN"

umfassend Teilflächen des Geländes der ehemaligen NVA-Kaserne in Kühlungsborn-West, westlich des öffentlichen Strandzuganges an der Reha-Klinik, östlich des Naturschutzgebietes "Riedensee", zwischen Waldstraße und Ostsee sowie ein Teilstück des Flurstückes 7/55 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Teil B – Text für die Geltungsbereiche 1 und 3

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, Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 sowie Abs. 3 BauGB, §§ 1, 3, 11, 16 - 19 und 22 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In dem sonstigen Sondergebiet für Sanitäranlagen ist die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage sowie weiterer sanitärer Einrichtungen für einen Wohnmobilstellplatz zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

1.4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die max. zulässige Grundfläche je Einzelhaus beträgt 250 m².

1.5 Die Größe der Baugrundstücke wird im WR 5 auf jeweils mindestens 2000 m², im WR 6 und 7 auf jeweils mindestens 1600 m² sowie im WR 8 auf jeweils mindestens 1700 m² je Einzelhaus festgesetzt.

1.6 In den WR 5 - 8 sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. Kellerräume dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

1.7 In den festgesetzten Reinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig.

1.8 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der fertiggestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße.

1.9 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

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

2.1 In allen Wohngebieten ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und außerdem im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

2.2 Für Garagen, Carports und Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO ist je Einzelhausgrundstück eine maximale Grundfläche von insgesamt 100 m² zulässig. Für Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist je Einzelhausgrundstück eine maximale Grundfläche von insgesamt 150 m² zulässig.

3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen ist in die örtliche Vorflut (Teich und Gräben Nr.8 und Nr.8/10) einzuleiten. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a BauGB, § 202 BauGB)

4.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Entsiegelte Flächen sind mit sandigen Materialien in der Zusammensetzung der umgebenden Flächen aufzufüllen. Die Herkunft der verwendeten Materialien ist nachzuweisen.

4.2 Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Mähwiesen sind einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrenzung sind zur Abschirmung des Baugebietes gegenüber der angrenzenden Landschaft auf 50 % der Flächen unregelmäßig gestaltete naturnahe Gehölzflächen in Größen von jeweils ca. 90 bis 250 m² aus Pflanzen der Pflanzenliste Pkt. 5.5, 1 Stück/m², anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sollen im nördlichen Flächenteil auflockern. Die Gehölzflächen sind drei Jahre innerhalb der Entwicklungspflege zu pflegen und für die Dauer dieser Zeit mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Die Flächen zwischen den Gehölzflächen sind als Wiesen- oder Weideflächen aus Landschaftsrasen mit Trockenheit liebenden Gräsermischungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen.

4.4 Nördlich der festgesetzten privaten Hausgärten ist eine Sukzessionsfläche in 5 m Breite einzurichten. Die Fläche darf extensiv durch einmaliges jährliches Mähen gepflegt werden.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Entlang der Planstraße B sind 12 Stück Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), entlang der Planstraße C auf den privaten Grundstücken 4 Stück Spitzahorn (Acer platanoides) mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm/ 3 x verpflanzt, anzupflanzen und mit Dreibock zu sichern. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstückszuwegung verschoben werden.

5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten und auf den privaten Grundstücksflächen können außer den in der Pflanzliste aufgeführten Arten, Rosen, Parkrosen, Ginster, Kletterpflanzen, Blütengehölze, Stauden und hochstämmige Obstbäume gesetzt werden.

5.3 Die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen wird für das Gesamtgebiet ausgeschlossen.

5.4 Für die Hecke nördlich der privaten Hausgärten an der nördlichen Plangebietsgrenze sind Hippophae rhamnoides (Sanddorn) und Sträuchern der Pflanzenliste 5.5, mind. 125 - 150/ 3 x verpflanzt, 3 Stück pro lfd. m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Pflanzenliste

Sträucher (Baumschulware, mind. 2x verschult)		**Bäume** (Hochstamm, Stammumfang ≥16 cm)	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Acer campestre	Feldahorn
Prunus spinosa	Schlehe	Acer platanoides	Spitzahorn
Rosa arvensis	Feldrose	Betula pendula	Birke
Rosa canina	Hundsrose	Crataegus coccinea	Scharlachd.
Rosa multiflora	Vielblütige Rose	Quercus robur	Stieleiche
Heister (mind. 3x v., Höhe 100 – 150 cm)		Pinus sylvestris	Gem. Kiefer
Acer campestre	Feldahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche		

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Entwicklungsschnitte sind auszuführen. Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, während der Abriss- und Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Osteseebad Kühlungsborn vom 18.11.10 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den "Wohnpark Am Rieden", umfassend Teilflächen des Geländes der ehemaligen NVA-Kaserne in Kühlungsborn-West, westlich des öffentlichen Strandzuganges an der Reha-Klinik, östlich des Naturschutzgebietes "Riedensee", zwischen Waldstraße und Ostsee sowie ein Teilstück des Flurstückes 7/55 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gültig für den Geltungsbereich 1 und 3, sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, gültig für die Geltungsbereiche 1 bis 3, erlassen:

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde am 29.10.2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.01.2010 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.10 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 25.03.2010 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.10 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.03.2010 bis zum 30.04.2010 durch eine öffentliche Auslegung der 1. Änderung und Ergänzung 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 25.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.10 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.06.2010 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.10 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 02.08.2010 bis zum 03.09.2010 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 15.07.2010 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 02.08.2010 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.10 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am 2.11.09 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 3.12.2010 (Siegel) Öff. best. Vermesser

(7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.10 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gültig für den Geltungsbereich 1 und 3 , sowie die örtlichen Bauvorschriften, gültig für die Geltungsbereiche 1 bis 3, wurden am 18.11.2010 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 18.11.2010 gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.10 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gültig für den Geltungsbereich 1 und 3, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.10 (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 23.12.10 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 über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist mit Ablauf des 23.12.10 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.12.10 (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, §§ 3und 11 BauNVO)
- WR 5 – Reine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 3 BauNVO)
- SO Sanitär – Sonstiges Sondergebiet für Sanitäranlagen (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
- GR – Grundfläche als Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH – Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
- 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
- Baugrenze
- DN – Dachneigung
- FD, SD, WD – Flach-, Sattel-, Walmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg, öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- Mähwiese, öffentlich
- Hausgarten, privat
- Hecke, privat
- Sukzessionsfläche, privat
- Ortsrandbepflanzung, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit lfd. Nummerierung
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Bäume künftig fortfallend
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- BD – Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änd. u. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Geltungsbereich 1 u. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änd. u. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Geltungsbereich 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 2/67 – Flurstücksnummern
- 5,0 – Bemaßung in m
- vorgesehene Parzellierung
- 4.21 – Höhenangaben in m ü. HN
- Böschung
- Schnittlinie
- X – künftig fortfallend

3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA – Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Fußweg, privat

Flächen für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Bereitstellung für Abfallbehälter
- Abwasser - Pumpwerk

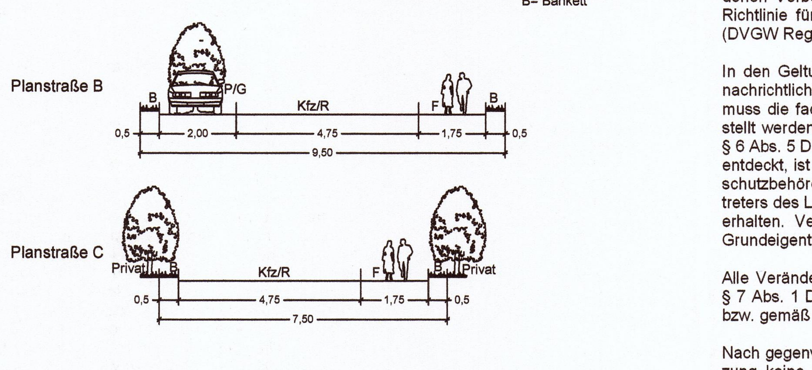
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- Sukzessionsfläche, privat

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)
- B – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V
- ③ – lfd. Nummerierung von Maßnahmenflächen

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m



Plangrundlagen:
Bebauungsplan Nr. 12, Stand 11.12.2008; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Stand: 31.04.2002 und 27.08.2008; Flurkarte August 2010; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Hinweise

Die Geltungsbereiche 1, 2 und 3 der Satzung liegen 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.

In den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen 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 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.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen 1 und 3 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

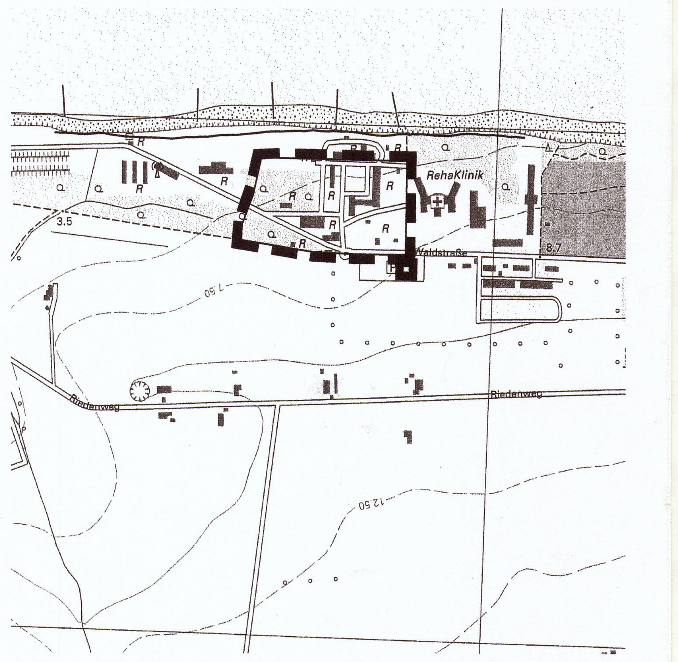
Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de

Örtliche Bauvorschriften für die Geltungsbereiche 1 bis 3

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

1. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind rote, braune und anthrazitfarbene Tonziegel, Schiefer oder graues vorbewittertes Zinkblech zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von begrünten Dächern. Dächer von Garagen und Carports sind in der gleichen Dachform, -neigung sowie in der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
2. Tonnendächer und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° (Friesenhaus) sind unzulässig.
3. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Holzfassaden sind auch naturbelassen zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem, braunem, weißem oder anthrazitfarbenem Klinker zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollladenkästen unzulässig.
4. Die Verwendung von glasierten oder reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
5. 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.
6. Die Oberflächen der öffentlichen Erschließungsflächen sind in den selben Materialien und Farben wie im ersten Bauabschnitt herzustellen.
7. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
8. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holz- oder schmiedeeiserner Zaun oder Natursteinmauer zulässig. An den Straßenfronten beträgt die zulässige Höhe 0,80 m.
9. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, für Carports, Garagen oder Nebengebäude bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist in allen Wohngebieten zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und den Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.
10. 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. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt oder ein gleichwertiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand kann dabei angerechnet werden.
12. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
13. Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT
OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die
1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden"

umfassend Teilflächen des Geländes der ehemaligen NVA-Kaserne in Kühlungsborn-West, westlich des öffentlichen Strandzuganges an der Reha-Klinik, östlich des Naturschutzgebietes "Riedensee", zwischen Waldstraße und Ostsee sowie ein Teilstück des Flurstückes 7/55 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn

Satzungsbeschluss

18.11.2010