SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750

Hinweise

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmalfunde möglich. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 im 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 Rostock 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 gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung mit Ausnahme des § 3 Abs. 4 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Hausvorbereichen). 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).

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/ 4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 725 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

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:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, April 2014; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, gaia mv/Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 und §§ 16 - 20 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- ① — lfd. Nummerierung der Baufelder
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH — zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

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

- a — abweichende Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Stellplatz Müllbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Spielplatz, privat
- Biotop, privat
- Hecke, privat
- Baumreihe / Gehölzfläche, privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Bäume, künftig fortfallend
- (B) — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop

Sonstige Planzeichen

- Lagerhalle — Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 22 BauGB) Zweckbestimmung: private Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- A — Anbauverbotszone
- S — Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- künftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 61/4 — Flurstücksnummern
- 45.18 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- Böschung
- 5,0 — Bemaßung in m
- Kronentraufbereich, von der Bebauung freizuhalten

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

- GW IIIb — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb
- BD2 — Umgrenzung der Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BD2

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), i.V.m. der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 19.10. 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck", umfassend die Flurstücke 476/1 (teilw.), 476/26 und 478/14 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen nördlich des Grünen Weges, westlich der Straße "Zur Asbeck", südlich und östlich des Wohngebietes "Holmblick", 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. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548):

1. Art der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6, 8, 9 BauGB)

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte, Angestellte in Hotellerie und Gastronomie sowie andere Personengruppen mit Mietwohnungsbedarf in Kühlungsborn. Mindestens 80 % der Wohnungen dürfen dabei eine Größe von 60 m² Wohnfläche nicht überschreiten. Die Dauerwohnungen werden - mit Ausnahme von Saisonkräften - beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben, Zweitwohnungen sind somit ausgeschlossen.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist.

1.3 Innerhalb der Baufelder mit der laufenden Nummer 1 und 2 ist jeweils ein Wohngebäude als Einzelhaus mit max. 8 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit insgesamt max. 8 Wohneinheiten zulässig. Innerhalb der Baufelder mit der laufenden Nummer 3 und 4 ist jeweils ein Wohngebäude als Einzelhaus mit max. 10 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit insgesamt max. 10 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 5 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausschließlich ein selbständiges Lagergebäude ohne Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Das dritte Vollgeschoss muss in den Baufeldern 3 und 4 mindestens an zwei Gebäudeseiten über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.2 Die im WA zulässige Grundflächenzahl von 0,25 darf für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.3 Die Sockelhöhe darf in den Baugebieten (OK Fertigfußboden) max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

2.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden. Höhenunterschiede sind durch begrünte Böschungen auszugleichen. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 In den festgesetzten Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei Einzel- und Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 20 m unzulässig.

3.2 Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen oder Vordächer dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge überragen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist der Stellplatzbedarf der Bebauung in den Baufeldern 1 bis 4 zu erfüllen. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig. Carports sind zulässig und mit Rankpflanzen zu begrünen. Zum Grünen Weg hin sind geschlossene Carport-Wände unzulässig.

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

5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Entlang der Landesstraße 12 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbotszone gem. § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz - StrWG-MV). Offene Stellplätze und Carports sowie Zufahrten sind zulässig (Anbaubeschränkung gem. § 32 StrWG-MV). Werbeanlagen sind nur außerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zulässig (§ 31 Abs. 2 StrWG-MV).

5.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

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

6.1 Die privaten Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

6.2 Nicht versickerungsfähiges unbelastetes Niederschlagswasser ist in das geschützte Soll einzuleiten. Das Soll ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu entschlammen und für eine Regenrückhaltefunktion zu nutzen. Vom Soll ist ein geregelter Überlauf in die Regenwasserleitung in der Straße „Zur Asbeck" vorzusehen.

7. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Hecken mit Überhältern in einer Breite von mindestens 3,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- sowie Reihenabstand von 1,0 m durchzuführen.

7.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke, privat" ist eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist mit einen gestuften Aufbau von Sträuchern und Bäumen (abfallend zum Innenbereich des Plangebietes) zu gestalten. Als Abgrenzung zur Straße sowie zum Hausgarten ist ein mind. 1,0 m breiter Saumstreifen anzulegen.

7.3 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" sind wasserdurchlässige fußläufige Wegeverbindungen und Aufenthaltsplätze zulässig. Ein Flächenanteil von 25% ist dabei nicht zu überschreiten. Innerhalb der Hausgartenbereiche können Beete mit Nutz- und Zierpflanzen sowie Baum- und Strauchgruppen integriert werden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenbereiche zu gestalten.

7.4 Alle Gehölzpflanzungen sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

7.5 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bzw. Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist für das innerhalb des Plangebietes vorhandene Kleingewässer eine fachgerechte Entschlammung der Sohle durchzuführen. Gleichzeitig ist der vorhandene Ablauf funktionsfähig wiederherzustellen. Die Ufervegetation ist zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Amphibien insbesondere am Südufer zurückzuschneiden. Im Uferbereich sind zwei Winterquartiere für Amphibien anzulegen. Die zur Verbesserung der Habitatqualität dargelegten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. fachgutachterlich zu begleiten.

7.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.8 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

7.9 Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.10 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind, soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:
Pflanzliste:
Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv),
Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie Obstsorten.
Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:
Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Traubenkirsche (Prunus padus) Grau-Weide (Salix cinera), Sanddorn (Hippophae rhamnoides) sowie Obststräucher.
In Privatgärten sind auch Gemüse, Blumen und Ziergehölze zulässig.

7.11 Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (1. September bis 15. März) durchzuführen. Zum Schutz der Artengruppe Fledermäuse gilt für die benannten Baufeldberäumungen der Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

7.12 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

7.13 Zum Ausgleich der Habitatverluste der Artengruppe Fledermäuse ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren (2 Fledermausspaltenkästen, 2 Fledermausgroßraumhöhlen, 1 Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand) am städtischen Bauhof nordöstlich des Plangebietes bzw. am verbleibenden Baumbestand um das Gewässer durchzuführen.

7.14 Als Ausgleich für den Verlust an Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern sind je ein Nistkasten der Ausführungsarten Nischenbrüterhöhle, Nisthöhle U-Oval und Starenhöhle am verbleibenden Baumbestand bzw. am Gebäude des städtischen Bauhofes anzubringen.

7.15 Als Ausgleich für die notwendige Waldumwandlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Erstaufforstung von 1,36 ha mit standortgerechten einheimischen Strauch- und Baumarten auf dem Flurstück 376/9, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Die Maßnahme ist gegen abiotische und biotische Schäden zu sichern. Auf der dem Acker zugewandten Seite ist ein Waldmantel aus heimischen Standortgerechten Straucharten mit einer Mindestbreite von 15,0 m anzupflanzen.

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

1. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Blecheindeckungen, begrünten oder bekiesten Dächern und die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.
2. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturroten, rotbraunen, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Klinkern zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollladenkästen unzulässig.
3. Die Verwendung von 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.
4. 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) oder Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie 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.
5. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
6. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
7. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune beträgt 1,50 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.
8. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).
9. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
10. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
11. 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 bis zu 100.000 € geahndet werden.

Darstellung der Wald- und Abstandsflächen gemäß Waldfeststellung Forstamt Bad Doberan vom 17.11.2016

- Waldfeststellung vom 17.11.2016
- 30 m Waldabstand gemäß Bebauungsplan Nr. 14
- Potentiell verbleibende Fläche

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 24.04.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.05.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.12.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 24.11.2014 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.12.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.11.2014 bis zum 19.12.2014 durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 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 24.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.12.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.12.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, 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 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 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 22.12.2016 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 19.12.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.12.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 07.12.17 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kühlungsborn, den 07. Dez. 2017 (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 19.10.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.12.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 19.10.2017 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 19.10.2017 gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.12.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, 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 12.12.2017 (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 14.12.2017 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 den Bebauungsplan Nr. 14 ist am 14.12.2017 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 15.12.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

Topographische Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"

umfassend die Flurstücke 476/1 (teilw.), 476/26 und 478/14 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen nördlich des Grünen Weges, westlich der Straße „Zur Asbeck", südlich und östlich des Wohngebietes „Holmblick"

SATZUNGSBESCHLUSS

19.10.2017