SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1500

Nutzungsschablonen

WA 1	I a	WA 4	I o	SO 1 (Wohnen/Ferienwohnen)	I a	SO 4 (Wohnen/Ferienwohnen)	II o	SO 7 (Beherbergung)	II o
GRZ 0,25	FH 8,5	GRZ 0,35	FH 8,5	GRZ 0,25	FH 8,5	GRZ 0,4	FH 12,5	GRZ 0,3	FH 12,5
WA 2	I a	WA 5	II a	SO 2 (Wohnen/Ferienwohnen)	I a	SO 5 (Wohnen/Ferienwohnen)	I o		
GRZ 0,3	FH 8,5	GRZ 0,3	FH 8,5	GRZ 0,3	FH 8,5	GRZ 0,3	FH 9,5		
WA 3	II a			SO 3 (Wohnen/Ferienwohnen)	II o	SO 6 (Wohnen/Ferienwohnen)	II o		
GRZ 0,25	FH 12,5			GRZ 0,3	FH 12,5	GRZ 0,3	FH 10,5		

Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 2015; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin/GeoBasis DE/M-V 2015, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 37 i.d.F. der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn, 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 der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO 1-6 (Wohnen/Ferienwohnen) — Sonstige Sondergebiete "Wohnen/ Ferienwohnen", mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 7 (Beherbergung) — Sonstiges Sondergebiete "Beherbergung" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Gas
- Stellplatz für Abfallbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Spielplatz, öffentlich
- Parkanlage, öffentlich
- Graben, öffentlich
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Regenrückhaltebecken, öffentlich

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

- Wasserflächen
- GW IIIb — Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IIIa
- S — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Sandfangbecken
- R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ND — Naturdenkmal

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D2 — Bodendenkmalbereich

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 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 IV / LPB III — Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen, aus digitaler Flurkarte
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Lageplänen, Luftbild, Bebauungsplan Nr. 37
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 274/9 — Flurstücksnummern
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- 5,0 — Bemaßung in m
- Gebäude künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 11 BauNVO)

1.1 Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des WA 2 südwestlich des Wiesengrundes auf den Flurstücken 357/1, 360/11 und 360/12-360/6 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Wiesengrund Nr. 11, 5a und 5b) neben einer Dauerwohnung jeweils eine Ferienwohnung mit maximal 4 Gästebetten allgemein zulässig ist.

1.3 Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 6 dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen sowie ausnahmsweise nicht störenden gewerblichen und sozialen und sonstigen Einrichtungen.

1.4 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 6 sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig.

1.5 Innerhalb einzelner SO 1 und SO 2 erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen und zwecks Erhaltung der Dauerwohnnutzungen eine teilflächenbezogene Feingliederung, nach der die Baugebietsflächen nach der Art der zulässigen Nutzungen untergliedert werden:
Im SO 1 nordöstlich der Doberaner Straße und südöstlich der Cubanzestraße sind in den drei hintereinander liegenden Baufeldern, beginnend bei der Cubanzestraße Nr. 49b bis Nr. 49 c (Flurstücke 255/16 und 255/24 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn) nur Dauerwohnungen zulässig. In den sonstigen Gebäuden mit je zwei zulässigen Wohnungen nach Pkt. 6 ist je Gebäude max. eine Wohnung als Ferienwohnung zulässig.
Im SO 2 am Fulgengrund sind innerhalb der Neubaufläche direkt südlich des Fulgengrundes (Flurstück 254/6, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, Teil von Cubanzestraße Nr. 55) und im Baufeld nördlich des Fulgengrundes (Flurstück 205/3, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, Cubanzestraße Nr. 55b) nur Dauerwohnungen zulässig.
Im SO 2 nördlich des Hermann-Löns-Weges und westlich der Cubanzestraße sind neben Dauerwohnungen die Ferienwohnnutzungen auf den Flurstücken 258/8, 259/4 und 259/5 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Hermann-Löns-Weg Nr. 20, Cubanzestraße Nr. 60) zulässig. Auf den Einzelhausgrundstücken Hermann-Löns-Weg 20a, 22 und Cubanzestraße 56 und 58 sind Ferienwohnungen unzulässig.
Im SO 2 nordöstlich des Wiesengrundes mit je zwei zulässigen Wohnungen nach Pkt. 6 ist je Wohngebäude max. eine Wohnung als Ferienwohnung zulässig.

1.6 Die Dauerwohnungen in den SO 1 – SO 6 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben, die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.

1.7 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 6 sind weiterhin ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Weiterhin sind ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.8 Das Sonstige Sondergebiet „Beherbergung" SO 7 dient der Fremdenbeherbergung. Im Sonstigen Sondergebiet „Beherbergung" SO 7 sind eine Ferienwohnanlage mit zentraler Verwaltung und Gemeinschaftsanlagen oder ein Beherbergungsbetrieb sowie Anlagen, die zum Betrieb der Beherbergungseinrichtung erforderlich sind, zulässig. Innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung" ist je Gebäude max. eine Dauerwohnung zulässig, die dem Betrieb zugeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 - 19 BauNVO)

2.1 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

2.2 Innerhalb der SO 6 ist das zum Teil zulässige zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.

2.3 Im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli gilt eine max. zulässige Firsthöhe von 7,0 m. In den WA 2 und SO 2 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. Innerhalb des SO 5 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 11,5 m. In den WA 3 und SO 4 und dem SO „Beherbergung" gilt für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine zulässige Firsthöhe von max. 8,5 m. Innerhalb des WA 1 ist auf den Flurstücken 255/15 und 255/24 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzestraße 49 und 49a) bei eingeschossiger Bauweise eine abweichende Firsthöhe von 10,0 m zulässig.

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.

2.5 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschieds gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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

3.1 In den WA 1 bis WA 5 sowie den SO 1 und SO 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 In den WA 1 bis WA 3 und WA 5 sowie den SO 1 und SO 2 mit festgesetzter, abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 20 m unzulässig.

3.3 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

3.4 In allen Baugebieten ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt. Abweichend davon wird im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli die Größe der Baugrundstücke auf mindestens 650 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 15 und 23 BauNVO)

5.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Die Vorgärten dürfen für Zufahrten unterbrochen werden.

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

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA 1 bis WA 4 sind bei zulässiger eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig. Abweichend davon ist im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli je Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig. Im WA 5 sind im östlich an der Cubanzestraße gelegenen Baufeld max. zwei Wohnungen und im westlich gelegenen Baufeld max. vier Wohnungen zulässig. Im SO 1 nordöstlich der Doberaner Straße und südöstlich der Cubanzestraße sind in den drei Gebäuden mit ausschließlich zulässigen Dauerwohnungen entsprechend Pkt. 1.5 je Gebäude max. eine Wohnung, in den übrigen Gebäuden max. zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Im SO 2 nordöstlich des Wiesengrundes sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

7. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Eine Neubebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 342/1 und 342/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Doberaner Straße 4 und 4b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Wohngebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden sind.

8. 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)

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

8.2 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 Hecker ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen 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 angefangene 50 cm ist 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.

8.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Feuchtwiesen und Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

8.4 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die vorhandenen Gehölzedauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von öffentlichen Gehwege und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, ist zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in die Parkgestaltung zu integrieren.

8.5 In einer Breite von 70 m ab Böschungsoberkante des öffentlichen Grabens (Cubanze) ist jegliche Neubebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist im Gewässerschutzstreifen unzulässig.

8.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem § 14 Abs.1 BauNVO ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig. Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegun entsprechend unterbrochen werden.

8.7 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.

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

9.1 Innerhalb der 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	Bürorräume 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.

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

9.3 Außenwohnbereichen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

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

10.1 Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb des SO 6 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig. Die Dachneigung im WA 5 darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 25° betragen. Bei eingeschossiger Bauweise im SO 6 und WA 5 muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen. Die Hauptdächer in den sonstigen WA und SO sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.
Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 20° auszuführen.
Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
Im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli, in den WA 4 und WA 5 sowie in dem nördlichen SO 2 südlich des Molli und nördlich des Sandfangbeckens sind als Dachbedeckung ausschließlich Tondachpfannen zulässig.

10.2 Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei der Gestaltung der Außenwände ist nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig.

10.3 Für alle Baugebiete gilt: 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 (Parthenocissus 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.

10.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen immissionsschutzrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

10.5 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Mülbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit bepflanzten Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

10.6 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m.

10.7 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

10.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

10.9 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.

Hinweise
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von zusätzlichen Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Aufnahme einer Vermietung von Ferienzimmern unzulässig.

Es gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.
Es gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, 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.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale der Kategorie D2 in den nachrichtlich übernommenen Bereichen vermutet oder bekannt. Diese müssen vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 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, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Der in brauner Farbe dargestellte Gebäudebestand ist nicht Bestandteil der öffizellen Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauanträgen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

Die in der Satzung genannten Gesetze, DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 27.04.2016 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost", umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Seeschwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Wochenendhausgebiet südlich der Molli-Gleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke
(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 24.04.2014 gefasst. Der 1. ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2014, der 2. ergänzende Aufstellungsbeschluss am 11.06.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 15.05.2014, am 18.12.2014 und am 18.06.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.10.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 22.10.2015 beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2015 bis zum 27.11.2015 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.10.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand am 27.6.13 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.

Wismar, den 13.05.2016 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.06.2016 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Küh