SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 06.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße", umfassend den Bereich beidseitig der Tannenstraße und der nördlichen Hermann-Häcker-Straße, nördlich der Poststraße und der Waldstraße sowie südlich der Ostseeallee, 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 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11, 15 – 17 u. 19 BauNVO)

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet "Kurklinik" (SO 1) ist eine Kurklinik sowie alle Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig.

1.2 In den Sonstigen Sondergebieten "Hotel" (SO 2-3) sind als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich Hotels mit den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig.

1.3 In den Sonstigen Sondergebieten "Tourismus" (SO 4-11) sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gewerblich genutzte Ferienwohnungen;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 m² Verkaufsfläche;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

In den SO 4 - SO 8 sind zusätzlich Dauerwohnungen zulässig.

1.4 In den Sonstigen Sondergebieten "Gaststätten" (SO 12-13) ist ausschließlich der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Im SO 13 ist außerdem eine öffentliche Toilette zulässig.

1.5 Im Sonstigen Sondergebiet "Pflegeheim/Betreutes Wohnen" (SO 14) sind Pflegeheime, Altenheime, Wohnheime für betreutes Wohnen sowie alle Einrichtungen und Anlagen, die zum Betrieb erforderlich sind, zulässig. Die Kombination der Nutzungsarten ist zulässig.

1.6 Im Sonstigen Sondergebiet "Segelverein" (SO 15) sind die Errichtung und der Betrieb von Einrichtungen und Anlagen, die den Zwecken des Segelvereins dienen, zulässig. Dazu gehören insbesondere Vereinsräume, sanitäre Anlagen, gastronomische Anlagen, Winterstellplätze sowie Anlagen, die der Pflege und Instandsetzung von Booten der Vereinsmitglieder dienen.

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

2.1 In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

2.2 Innerhalb des Plangebietes ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien für Erker, Balkone und sonstige Vorbauten ausnahmsweise um max. 1,50 m, auf max. 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

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

3.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig.

3.2 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht anzurechnen.

3.3 Der öffentliche Parkplatz "Strand West" an der Tannenstraße darf mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

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

Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 39/1 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Wohnhaus (Tannenstraße 3) entfernt worden ist.

5. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die schalltechnischen Orientierungswerte 55/40 dB(A) tags/nachts.

6. 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)

6.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

6.3 Die öffentlichen Parkanlagen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bezüglich des Abgangs von Gehölzen wird auf Pkt. 6.4 verwiesen.

6.4 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 sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 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 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.

6.5 Auf der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 37/1) am Anglersteig sind vier Linden und im Bereich der privaten Stellplatzfläche des Flurstückes 49/3 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn sind drei Linden mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die neu gepflanzten Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern und die Baumscheiben sind vor dem Befahren zu schützen.

6.6 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.

6.7 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs.1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

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

7.1 Im Plangebiet gilt östlich der Hermann-Häcker-Straße die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

7.2 Im Bereich der außerhalb der Gestaltungssatzung liegenden Baugebiete sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

7.3 Energiegewinnungsanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind, sind auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

7.4 Die Fassaden sind in allen Baugebieten, die außerhalb des Bereiches der Gestaltungssatzung liegen, nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Gebäudesockel, Fassadenkanten oder einzelne Fassadenflächen können durch Strukturputz abgesetzt werden. 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. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von hellen, gebrochenen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Blau- oder Rottönen zulässig.

7.5 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.

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

7.7 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

7.8 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten sowie als schmiedeeiserne Zäune oder Holzlattenzäune mit Mauerpfeilern zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,20 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

7.9 Aus gestalterischen Gründen ist zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

7.10 Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Warenautomaten sowie Werbefahnen (Beachflags) und Flaggenmasten sind unzulässig.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 18.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.09.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 03.09.2010 beteiligt worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 19.08.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 06.09.2010 bis zum 08.10.2010 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, am 26.08.2010 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit Ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 03.09.2010 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 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.02.2011 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 14.03.2011 bis zum 15.04.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn erneut nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 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, am 03.03.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 16.03.2011über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung erneut geändert. Die Stadtvertreterversammlung hat am 29.03.2012 den erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der nochmals geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 23.04. bis zum 08.05.2012 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 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, am 12.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Darüber hinaus wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 04. und 05.04.2012 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 22.10.2012 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 23.10.2012 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

10. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 wurde gebilligt.

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43, 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 24.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

13. 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 25.10.12 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 ist mit Ablauf des 25.10.12 in Kraft getreten.

    Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 26.10.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5000

SATZUNG DER
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den
Bebauungsplan Nr. 43 "Tannenstraße/
nördliche Hermann-Häcker-Straße"

umfassend den Bereich beidseitig der Tannenstraße und der nördlichen Hermann-Häcker-Straße, nördlich der Poststraße und der Waldstraße
sowie südlich der Ostseeallee

Satzungsbeschluss

06.09.2012

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, § 11 BauNVO)

- SO Kur — Sonstiges Sondergebiet für Kurklinik (§ 11 BauNVO)
- SO Hotel — Sonstiges Sondergebiet für Hotel (§ 11 BauNVO)
- SO Tour — Sonstiges Sondergebiet für Tourismus (§ 11 BauNVO)
- SO Gast — Sonstiges Sondergebiet für Gaststätten (§ 11 BauNVO)
- SO Pflege — Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim / Betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO)
- SO Segel — Sonstiges Sondergebiet für Segelverein (§ 11 BauNVO)

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

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

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- SR — Seenotrettung
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- P — Parkplatz, öffentlich
- Fußweg, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Mittelspannungskabel, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Hausgarten, privat
- Zäsurgrün, öffentlich
- R — Regenrückhaltebecken, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

- R — Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgarage, öffentlich
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zu Gunsten des Betreibers des Mittelspannungsnetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 43/10 — Flurstücksnummern
- 5.00 — Bemaßung
- künftig fortfallend
- Böschung
- Baumkronendurchmesser
- Vorgartenbereich

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- SWSG — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Regelungen für den Denkmalschutz und die Stadterhaltung

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Nutzungsschablonen

SO1 Kur	a	SO11 Tour	a
GRZ 0,35	II - III	GRZ 0,5	II - III
SO2 Hotel	a	SO12 Gast	o
GRZ 0,45	I - III	GRZ 0,2	I
SO3 Hotel	o	SO13 Gast	o
GRZ 0,45	I - III	GRZ 0,4	I
SO4 Tour	o	SO14 Pflege	o
GRZ 0,3	I - II	GRZ 0,45	III
SO5 Tour	o	SO15 Segel	o
GRZ 0,35	I - II	GRZ 0,45	I - II
SO6 Tour	o	SR	o
GRZ 0,4	I - II	GRZ 0,3	I
SO7 Tour	o	V	o
GRZ 0,45	I -II	GRZ 0,3	I
SO8 Tour	o		
GRZ 0,6	III		
SO9 Tour	o		
GRZ 0,35	III -IV		
SO10 Tour	o		
GRZ 0,4	II		

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 Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Vorhabengebiet sind mehrere Baudenkmale bekannt, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. 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 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten, die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – teilweise Planungsbereich A sowie B) sowie für den Bereich östlich der Hermann-Häcker-Straße die Gestaltungssatzung, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Die Grenze der Gestaltungssatzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
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).

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hunmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Wismarstraße 65
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de