

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom _____ und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Allgemeine Wohngebiet in Kühlungsborn-West, gelegen südlich der Waldstraße, östlich des ehemaligen Sportplatzes, Gebietsbezeichnung "Wohnpark Waldstraße", umfassend die Flurstücke 7/13 (teilw.), 7/14 (teilw.), 7/18 (teilw.), 7/19, 7/20, 9/6 (teilw.) und 9/7 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, 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. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 30 m unzulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

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

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist der Vorflut zuzuleiten.

5. 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 Abs. 1a BauGB, § 202 BauGB)

- 5.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
- 5.2 Die im Geltungsbereich vorhandenen Altanlagen (Fundamentreste, Garagen, Schuppen, Masten, Zäune, Sport- und Spielgeräte, Betonflächen) und Müllab-lagerungen sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

- 5.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.4 Die Pappelreihen der Windschutzanpflanzungen sind zu entfernen und durch das Nachpflanzen von Bäumen, Heistern und Sträuchern zu einem Feldgehölz aus einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen. Dazu sind innerhalb der mit der lfd. Nr. 1 gekennzeichneten Grünflächen Sträucher der Arten und Qualität gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.7, Verband 1m x 1m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. An den gekennzeichneten Stellen sind Baumgruppen bzw. Einzelbäume unterschiedlicher Arten gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind für die Dauer der Entwicklungspflege wildsicher einzufrieden. Zwecks Ortsrandbegrünung sind außerdem im Baufeld 3 Baumanpflanzungen vorzunehmen: je Grundstück sind an der südlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Flächen zum Anpflanzen mind. 3 Bäume sowie innerhalb der sonstigen Grundstücksfläche jeweils mind. 1 Baum der Arten und Qualität gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die ehemalige Panzerstraße südlich des Kasernengeländes in Kühlungsborn, Flurstück 8/2, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, auf einer Länge von ca. 455 m, gemessen von der Wendeanlage an der Waldstraße an, teilweise zu entsiegeln. Dazu ist die 5,5 m breite Betontrasse grabenseitig in einer Breite von 3,0 m aufzunehmen. Der Schutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Die entsiegelten Flächen sind der natürlichen Sukzession bei ein- bis zweimaliger Mahd/Jahr zu überlassen.
- 5.6 Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger zu gewährleisten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Innerhalb der Grünfläche Nr. 2 ist eine mind. vierreihige Hecke mit Überhältern und Baumgruppen abwechslungsreich zu gestalten. Dazu sind die Maßnahmen entsprechend Pkt. 5.4 durchzuführen.
- 6.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 3 ist eine Hecke einheitlich aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Innerhalb der mit der lfd. Nr. 4 gekennzeichneten Bereiche sind Gehölzflächen mit Überhältern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 30 m² Gehölzfläche ist jeweils ein Überhälter gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.7) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit Sträuchern heimischer Arten und Qualität gemäß Pkt. 6.7 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.4 Je 4 Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn innerhalb der GSt oder zusätzlich innerhalb der privaten Grünflächen je 1 Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Art und Qualität gemäß Pflanzliste). An den gekennzeichneten Stellen der Kreuzung der Planstraße E mit der Planstraße B bzw. A sind Robinien (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera"), Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5 Innerhalb der Grünfläche Nr. 5 ist eine Park- und Spielfläche anzulegen. An den gekennzeichneten Stellen sind Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet") der Qualität gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.6 Innerhalb der Grünfläche Nr. 6 ist ein Spielplatz anzulegen. An den gekennzeichneten Stellen sind Kirschbäume (*Prunus avium* "Plena") der Qualität gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Pflanzliste Sträucher und Bäume:

Sträucher (Baumschulware, mind. 2x verschult):		Bäume (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm):	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlachd.
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
Heister (mind. 3x v., Breite 100 – 150 cm):		<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der zur Erhaltung festgesetzte Bereich der vorhandenen Gehölzfläche und zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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

- 8.1 Die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur mit den festgesetzten Dachneigungen zulässig. Bei Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.
- 8.2 Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von begrünten Dächern.
- 8.3 Kellergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 1,2 m über die festgelegte Geländeoberkante hinausragen.
- 8.4 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- 8.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 8.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 8.7 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.7), Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis zur künftigen Wuchshöhe der Hecke zulässig.
- 8.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 8.9 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.