

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) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom _____ und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Allgemeine Wohngebiet mit der Gebietsbezeichnung "Achterstieg", umfassend das Gebiet südlich der Mühle und östlich der Alten Molkerei in Kühlungsborn-Ost, Flurstücke 337 (teilw.), 390/13 (teilw.), 390/23 (teilw.), 392/5 (teilw.), 393 (teilw.), 392/10, 392/11, 397A, 397B (teilw.), 400/5, 400/7, 403/5, 403/6 (teilw.), 419/7 (teilw.), 420, 421/10 (teilw.) und 426/29 (teilw.) der Flur 2 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 in Wohngebäuden nur Dauerwohnungen zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über Geländeoberkante betragen.
- 1.3 Für die festgesetzten Trauf- und Firshöhen sowie die Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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. 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)

- 4.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 4.2 Die im Geltungsbereich vorhandenen Fundamentreste und Müllablagerungen sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 4.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.4 Innerhalb der mit der lfd. Nr. 1 gekennzeichneten Grünflächen Ortsrandbegrünung/Zäsurgrün ist eine durchgängig mind. sechsreihige, abschirmende Hecke aus Heistern und Sträuchern der Arten und Qualität gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.7) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In unregelmäßigen Abständen sind Baumgruppen bzw. Einzelbäume anzupflanzen. Dazu ist je angefangene 150 m² Fläche ein einheimischer,

standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind für die Dauer der Entwicklungspflege wildsicher einzufrieden.

- 4.5 In der Ausgleichsfläche mit der lfd. Nr. 3 ist die ackerbauliche Nutzung dauerhaft aufzugeben. Die Fläche ist als Grünlandfläche anzulegen und der natürlichen Sukzession bei einmaliger Mahd/Jahr zu überlassen. Das anfallende Mähgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Ebenfalls ist eine extensive Beweidung zulässig.
- 4.6 Die Realisierung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen sowie der Anpflanzungen nach Pkt. 5.1, 5.2, 5.4, 5.5 und 5.6 ist durch den Erschließungsträger abzusichern und im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger festzulegen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Innerhalb der mit der lfd. Nr. 4 gekennzeichneten Bereiche sind naturnahe Parkanlagen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesen Flächen ist eine Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen (Rasensaatmischung 7 (Saatmenge 25 g pro m²) mit 5 % Einmischung von Kräutern und Leguminosen). Je angefangene 150 m² Grünfläche ist jeweils ein Baum gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.7) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 30 % der Flächen sind außerdem mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind ausschließlich heimische Arten und Qualitäten gemäß Pkt. 5.7 zu verwenden. Innerhalb der Parkanlagen sind unbefestigte Fußwege in der dargestellten Weise in einer Breite von 1,2-1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 5 ist ein Spielplatz anzulegen. Auf diesen Flächen ist eine Ansaat von Spielrasen vorzunehmen (Rasensaatmischung 2.3). An den gekennzeichneten Stellen sind Walnuß oder Spitzahorn der Qualität gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen auf den privaten Grundstücksfläche ist eine mind. dreireihige Hecke aus Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 An den gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraßen A und B sind Kaiserlinden (*tilia x intermedia* "pallida", Stammumfang 16-18 cm), im Kreisel eine Roteiche (*quercus rubra*, Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 An den gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraßen C 1, C 2, C 4, D 1 und D 2 sind je Straßenzug einheitlich Feldahorn (*acer campestre* "elsrijk"), Hainbuche (*carpinus betulus*) und Vogelbeere (*sorbus aucuparia*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Übergangsbereichen zur öffentlichen Parkanlage sind im Straßenraum gruppenweise Kirschen (*prunus avium* "plena") anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität gemäß Pflanzliste).
- 5.6 An den gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraßen C 3 und C 5 sind je Straßenzug einheitlich Scharlachdorn (*crataegus coccinea*) und Rotdorn (*crataegus laevigata* "Paul's Scarlet") anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität s. Pflanzliste).
- 5.7 Pflanzliste Sträucher und Bäume:

Sträucher (Baumschulware, 3x verpflanzt, 60 – 100 cm, im Verband 1,5 x 1,5 m)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Wald-Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Heister (3x verpflanzt, 150 – 175 cm):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
-----------------------	-----------

Bäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus domestica</i>	Apfelsorten
<i>Pyrus communis</i>	Birnensorten
<i>Prunus domestica</i>	Pflaumens.
<i>Prunus avium</i>	Süßkirschens.
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne

Carpinus betulus

Hainbuche

Sorbus aucuparia

Eberesche

Tilia cordata

Winterlinde

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der zur Erhaltung festgesetzte Bereich der vorhandenen Gehölzfläche (Ifd. Nr. 2) 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. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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

- 7.1 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.
- 7.2 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- 7.3 In den Allgemeinen Wohngebieten mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise sind Dächer mit einer Dachneigung von 38° - 48 ° zulässig, Flachdächer und Pultdächer sind unzulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten ohne festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt für Hauptgebäude mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern eine zulässige Dachneigung von 35°-50°. Tonnendächer sind auch mit abweichender Dachneigung zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung über 15° bis max. 25° zulässig. Flachdächer sind unzulässig.
Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 25 ° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude sowie in der gleichen Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- 7.4 Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.
- 7.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 7.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
- 7.7 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.7), Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung oder Natursteinmauer zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis zur künftigen Wuchshöhe der Hecke zulässig.
- 7.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 7.9 Der Spielplatz ist als mind. 400 m² große Grünfläche vom Erschließungsträger anzulegen und mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten auszustatten. Innerhalb der Fläche ist ein Bereich von mind. 100 m² als Kleinkinderspielplatz (bis 6 J.) mindestens mit einer Schaukel, einem Federspielgerät oder Karussell und einer Rutsche auszuführen. Der Spielbereich für Kinder von 7 – 12 Jahren ist mindestens mit einer Spiel- und Kletterkombination für diese Altersklasse auszustatten. Des Weiteren sind mind. 2 Sitzbänke und 2 Mülleimer aufzustellen. Die Anlagen sind der Stadt kostenlos zu übergeben.
- 7.10 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.