

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 49 "Dünengarten"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

SO 1	I - III
a	I : FH 4,5 m III : FH 13,0 m
GRZ 0,3	

SO 2	III
a	FH 11,5 / 13,5 m
GRZ 0,3	

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Lagebezug: Gauß-Krüger
42/83, Höhenbezug: HN76; Topographische Karte, GeoBasis DE/MV; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (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, § 10 BauNVO)

SO 1	Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienwohnanlage, mit lfd. Nummerierung (§ 10 BauNVO)
------	--

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

GRZ	Grundflächenzahl
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

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

a	abweichende Bauweise
Baugrenze	Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg, öffentlich	Fußweg, öffentlich
Fußweg, privat	Fußweg, privat

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen	Grünflächen
Parkanlage, privat	Parkanlage, privat

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

Anpflanzen von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen	Erhaltung von Bäumen

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

Flächen für Wald	Flächen für Wald
------------------	------------------

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen	vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen	vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern	Flurstücksnummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. HN	vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
Bemaßung in m	Bemaßung in m
Gebäude künftig fortfallend	Gebäude künftig fortfallend

Hinweise

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenmerkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abtätiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.9.1994, BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.8.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
- Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampfampfen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- Für den gesamten Geltungsbereich 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. 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).
- 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" (OVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.
- Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.
- Die in der Satzung genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien können im Baumarkt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseestraße 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Dünengarten", gelegen in Kühlungsborn West, begrenzt im Süden durch die Waldstraße, im Osten durch den Campingplatz, im Norden durch den Strand und im Westen durch die Reha-Klinik, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die 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 das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.09.2013

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 17 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 10, 12, 16 - 20 und 23 BauNVO)

- Die Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnanlage (SO 1 und SO 2), dienen der Errichtung bzw. dem Erhalt von Ferienwohnungen. Es sind ausschließlich Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dauerwohnungen und Zweitwohnungen sind unzulässig.
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässigen Firsthöhen im SO 2 sind in den Nutzungsschablonen sowie im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
- Der Ausbau des Dachgeschosses ist in den Gebäuden im SO 1 an der östlichen Gebietsgrenze unzulässig.
- In den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Für die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Waldstraße.
- Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m, bezogen auf den Bezugspunkt, verändert werden.

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

- Im SO 2 ist der Stellplatzbedarf durch die Errichtung von Tiefgaragen abzudecken. Dabei sind im SO 2 innerhalb der Tiefgaragen 39 Stellplätze für das südlich an der Waldstraße gelegenen Baufeld im SO 1 und 1 Stellplatz für das östlich gelegene Baufeld im SO 1 unterzubringen und dauerhaft rechtlich zu sichern.
- In den SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von oberirdischen Garagen unzulässig.
- Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist - mit Ausnahme der vorhandenen Stellplätze im SO 1 - im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Innerhalb des SO 1 sind im südlich an der Waldstraße gelegenen Baufeld max. 39 Ferienwohnungen und im östlich am Campingplatz gelegenen Baufeld max. 60 Ferienwohnungen zulässig. Innerhalb des SO 2 sind max. 49 Ferienwohnungen zulässig.

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

- Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Wald- und Grünflächen im Norden des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

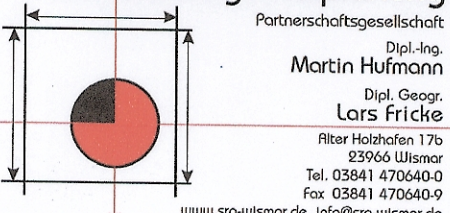
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

- Grundstückszugänge, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Die Baustellenreinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vögel, Insekten- und Fledermausarten).
- Innerhalb des SO 2 sind im südlichen Teil entlang der Waldstraße drei standortgerechte, heimische Laubgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstände können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Es sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Flächen dienen.
- Sämtliche Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschritte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Wald sind dauerhaft zu erhalten.

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

- Die Fassaden der Gebäude sind in aufgelockelter Form mit Elementen der Bäderarchitektur zu gestalten. Dazu sind Balkone, Erker, Giebel, Türme als Eckbetonung und Zierelemente wie waagerechte Bänder, Bossenputz usw. zu verwenden. Als Materialien sind Glattputz und Klinker zulässig. Abweichende Farben oder Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Fensterlöcher, ungedämmte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.
- Dacheindeckungen sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in rot zulässig. Dachpappe nur bei Flachdächern (bis 5° Dachneigung) zulässig.
- Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Sie sind in der gleichen Farbe auszuführen wie das Hauptgebäude. Carports sind auch in naturbelassenem Holz zulässig.
- Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüntem Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Waldstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Metall- oder Holzzaune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig. An Einmündungen und Grundstückszufahrten sind die Sichtfelder auf den fließenden Verkehr zu beachten.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen immissionsrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Solaranlagen sind an den Gebäude- und Dachseiten, die der Waldstraße zugewandt sind, unzulässig.
- Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.
- 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.

Stadt- und Regionalplanung



Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über den Bebauungsplan Nr. 49 wurde am 16.10.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Möglichkeit zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn vom 03.11.2014 bis zum 14.11.2014 gegeben. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 23.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und 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 bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. 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 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 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:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
....., den
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

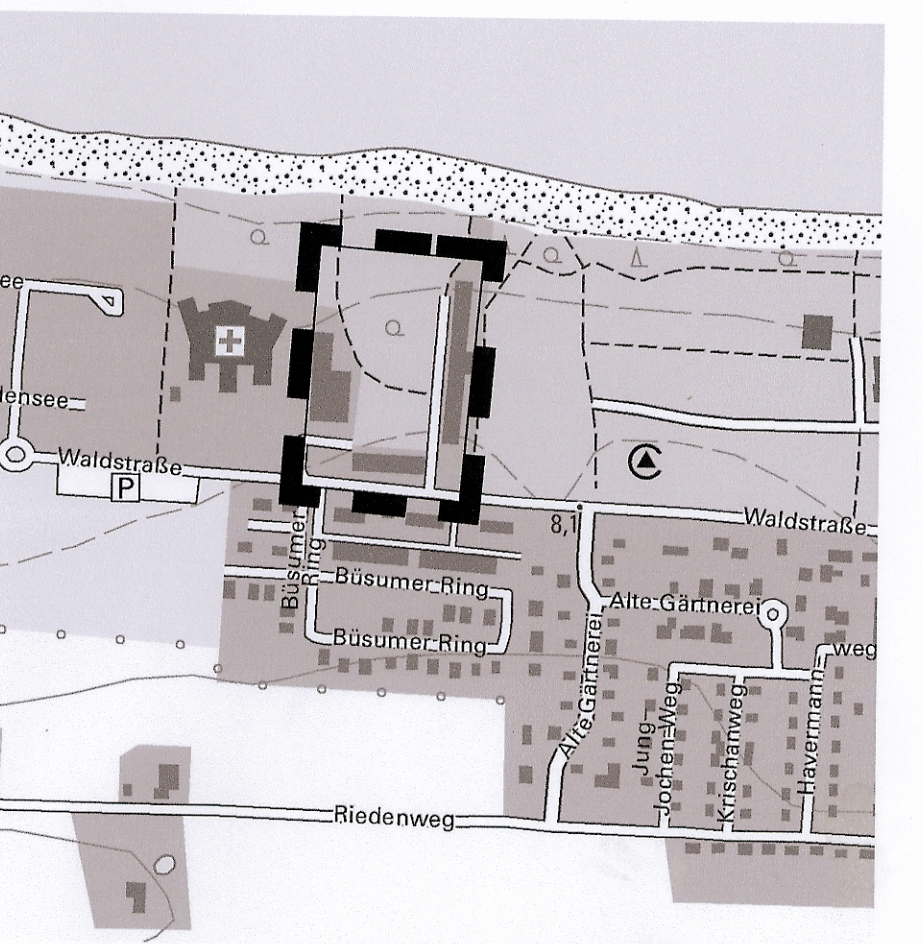
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- 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 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erföschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "Dünengarten"

gelegen in Kühlungsborn West, begrenzt im Süden durch die Waldstraße, im Osten durch den Campingplatz, im Norden durch den Strand und im Westen durch die Reha-Klinik

Entwurf
Bearbeitungsstand 11.07.2016