

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 7 FÜR DAS SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“

zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBI I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2009, BGBI I S. 3316 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 18.04.2009 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 30.04.2009 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Sondergebiet „Ostseeallee“ zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauzonen vom 22. April 1993 (BGBI I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBI I S. 56).

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 11 BauNVO)
Sondergebiete, die dem Tourismus dienen (§ 11 BauNVO)
SO_Tour

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8
Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze
Baugrenze, unterirdisch

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Mischverkehrsfläche
öffentliche Parkfläche
Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Hausgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDERSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umzengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
Umzengung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umzengung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Gemeinschaftsstellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Umzengung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: frei von Spielgeräten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
unterirdisch, z.B. Elektroleitung (20 kV-Kabel), Trinkwasserhauptleitung (TWWL)
Traflo

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
vorhandene Höhe nach HN
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Nummer des Baufeldes, hier Baufeld Nr. 5
Nummer der Grünfläche, hier Grünfläche Nr. 1

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 (2) LBAO M-V)
1.1 In den Sondergebieten, die dem Tourismus dienen – Baufelder 1 bis 7 der Planzeichnung – sind zulässig:
- Ferienwohnungen – jedoch nicht auf den mit H als Hotel gekennzeichneten Grundstücken
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss mit maximal 100 m² Verkaufsfläche je Grundstück
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Infrastruktureinrichtungen für Fremdenverkehr und Gesundheitstourismus
- maximal 1 Betreiber-Wohnung je Grundstück
- Kfz-Stellplätze, jedoch nicht in Vorgartenbereich

1.2 Auf dem Baufeld Nr. 7 der Planzeichnung ist ein Hotel mit maximal 299 Betten zulässig.

1.3 Für die Definition des Vollgeschosses gilt die Landesbauordnung (LBAO M-V). Die städtebauliche Ordnung für die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Kombination der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

1.4 In der Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig: I = 7,0 m, II = 15,8 m, III = 18,6 m, IV = 21,4 m, V = 24,2 m, VI = 27,0 m.

1.5 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante südlicher Gehweg Ostseeallee – gemessen in der Mittellinie von Gebäude und Gehweg – und der Oberkante bzw. dem First (gedeckter Dachfirst) des Gebäudes.

1.6 Anbauten an Denkmale sind nur in einer Höhe zulässig, die nicht höher als die Firsthöhe des Denkmals ist.

1.7 Turmartige Dachaufbauten oder Gebäudeteile mit maximal 16 m² Grundfläche je Gebäude sind bis zu einer Höhe von 4 m über der Oberkante bzw. dem First des Gebäudes zulässig, ausgenommen hiervon sind Denkmale.

1.8 Auf dem Gebäude im Baufeld Nr. 7 der Planzeichnung sind ausnahmsweise maximal 3 turmartige Dachaufbauten mit je 25 m² zulässig, von denen der mittlere bis zu 5 m über der Gebäudeoberkante hinausragen darf.

1.9 Das unterirdische Bauwerk im Baufeld Nr. 7 der Planzeichnung ist in einer Höhe bis 1,20 m über oder angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.10 An der Straßenfront des Gebäudes im Baufeld Nr. 7 ist ein Vordach mit maximal 25 m Länge und einer maximalen Höhe von 6 m über der Oberkante des angrenzenden Fußweges der Ostseeallee zulässig.

1.11 Im Baufeld Nr. 7 ist zur Bewirtschaftung einer hotelbetriebenen gastronomischen Einrichtung ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 25 m² ausnahmsweise zulässig, wenn das Gebäude die zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigt.

1.12 Wohnnutzung in Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Fußbodenhöhe über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

2. Flächen für Stellplätze: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
2.1 Auf den Flächen für Gemeinschafts-Stellplatzanlagen sind Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig.
2.2 Die Mindestgröße für einen PKW-Stellplatz einschließlich Zufahrt beträgt 25 m².
2.3 Auf den Gemeinschafts-Stellplatzanlagen sind nur ebenerdige Kfz-Aufstellungen zulässig. Maximal 50 % der Stellplatzfläche darf versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad von Ökopflaster kann hier mit 30 % angerechnet werden.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 1a BauGB)
3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mischverkehrsflächen dienen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr gleichermaßen.

4. Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Bei der Gestaltung der Grünfläche Nr. 1 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Schutzfunktion des angrenzenden Waldes zu erhalten.
4.2 Auf der Grünfläche Nr. 5 der Planzeichnung sind baulichen Anlagen für Fledermäuse zulässig.

5. Wald: (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
5.1 Die Umwandlung von 0,33 ha Wald in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hotel-Parkanlage“ ist nur mit einer Ersatzaufforstung von 0,5 ha auf dem städtischen Flurstück 376/4 Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn (am Gnit-Barg) zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu belasten. Auf diesen Flächen – 3 m beidseitig der Leitungsachse – sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

7. Immissionschutz: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass an den Baufeldäußergrenzen – ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgehörusche – nach der TA Lärm Beurteilungswert von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

8. Anpflanzen von Gehölzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
8.1 Auf den öffentlichen Parkflächen und auf ebenerdigen privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein großkröniger, einheimischer Laubbaum (Ahorn, Linde, Eiche, Birke) in der Mindestqualität: Hochstamm/Sammbusch, 3 x verpflanzt, mit 18 – 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), zu pflanzen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich: (§ 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
9.1 Einheimische Laub- und Nadelbäume aus einem Stammumfang von 0,6 m sind geschützt. Für notwendige Gehölzfällungen sind Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen durch den Vorhabenenträger vorzunehmen.
einestämmiger Fällbaum Stammumfang in 1,3 m Höhe
1 Stück mit 12 – 18 cm
60 – 90 cm
90 – 150 cm
> 150 cm
Ersatzbäume Stammumfang in 1,3 m Höhe
1 Stück mit 12 – 18 cm
2 Stück mit 12 – 18 cm
3 Stück mit 12 – 18 cm
4 Stück mit 12 – 18 cm

9.2 Die Reduzierung von Grünflächen um 2.500 m² ist durch die Neuanlage einer 2.500 m² großen Sukzessionsfläche auf dem Flurstück 376/4 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn (am Gnit-Barg) auszugleichen.

10. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion: (§ 9 Abs. 6 und § 22 BauGB)
10.1 Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von
1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
2. Wohnungs- oder Teilebaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes),
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.
Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke 4912, 4913, 4811, 4812, 34117 teilw., 472, 471, 46, 45, 441, 431, 422, 411, 412, 342/1, 34/26 teilw., 40/4, 40/3, 40/2, 3422, 3425 teilw., 390, 39/4, 3420, 34/19, 34/16 teilw., 38/1, 38/2, 37, 36/1, 35/4, 35/2, 35/3, 33 teilw., 32/1, 32/2, 616/11 teilw., 31/2, 31/1, 30, 29, 28, 616/7, 27, 26/1, 616/14 teilw., 25/1, 25/2, 616/13, 24/1, 23/1, 22/2, 22/3, 21, 20, 616/17, 19, 18, 17/1, 16/3, 16/1, 15/1, 616/9, 14, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 12, 11/3, 11/2, 11/1, 11/0, 10/5, 10/4, 10/5, 9/2, 9/3, 8/2, 8/3, 7/1 und 616/18 der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn.

HINWEISE:
A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSO-M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um beobachtet und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden (DSO-M-V § 11 Abs. 3).
B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartige Gerüche, anomale Färbung, Ausstrich von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstücks-eigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1984 BGBI I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBI I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
C Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Erhaltungsatzung (Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in der zuletzt geänderten Fassung.
D Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablosebeiträge in der zuletzt geänderten Fassung).
E Für den Plangeltungsbereich gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung, ausgenommen das Baufeld Nr. 7 der Planzeichnung.
F Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Landschaftsverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Es gilt die zuletzt geänderte Fassung.
G Für Kfz-Stellplätze gelten die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS) 06).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertreterversammlung hat am 15.01.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplansatzung beschlossen.
Ostseebad Kühlungsborn, 14.05.2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

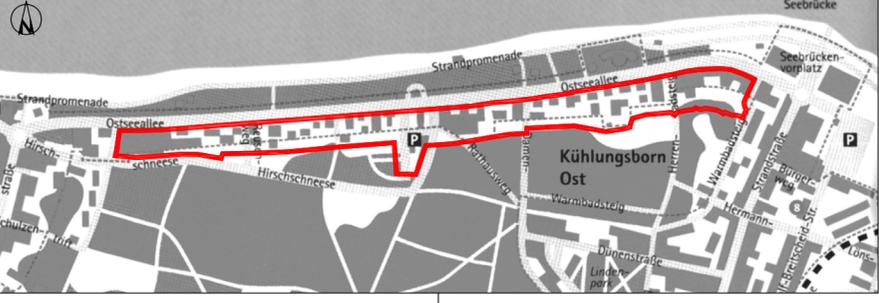
2. Das 3. Änderungsverfahren ist gemäß § 13 BauGB durchgeführt worden. Die betroffenen Behörden und Bürger wurden beteiligt.
Ostseebad Kühlungsborn, 14.05.2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

3. Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2009 bis zum 03.03.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.01.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsbild der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.
Ostseebad Kühlungsborn, 14.05.2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

4. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.04.2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 30.04.2009 gebilligt.
Ostseebad Kühlungsborn, 14.05.2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

5. Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hermit ausgetrigert.
Ostseebad Kühlungsborn, 04.05.2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

LAGEÜBERSICHT MIT FARBIG GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH, o.M.



OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 7
Sondergebiet „Ostseeallee“
zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Ostseebad Kühlungsborn, 14.05.2009 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

Inkraft- und Satzungsbeschluss vom 30.04.2009
In Kraft durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.05.2009

R. Karl Bürgermeister

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 FÜR DAS SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) - BauNVO in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56).

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 11 BauNVO)
 Sondergebiete, die dem Tourismus dienen (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baulinie
 Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 Mischverkehrsfläche
 öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Grünflächen
 öffentliche Grünflächen
 private Grünflächen

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Textliche Festsetzungen
 Grundflächen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
 Erhaltung von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
 Hotel (§ 9 Abs. 6 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNHAMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 unterschiedl. z.B. Hochdruckgasleitung (HDGL), Trinkwasserhauptleitung (TWHL)
 Trafó

REGLUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 geschütztes Biotop, hier: Atlas-Nr. 01700 „naturnahes Feldgehölz“
 Waldabstand 50 m zu Küsten- und Stadtwald
 Abgrenzung zum Geltungsbereich des § 22 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER (§ 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
 vorhandene Höhe nach HN
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücksbezeichnung
 Nummer des Baufeldes

TEIL C: VERFAHRENSVERMERKE

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante südlicher Gehweg Ostseeallee – gemessen in der Mittellinie von Gebäude und Gehweg – und der Oberkante bzw. dem First (gedecktem Dachfirst) des Gebäudes.

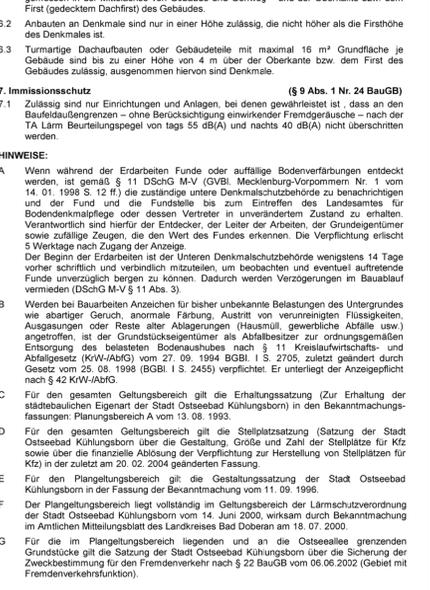
6.2 Anbauten an Denkmale sind nur in einer Höhe zulässig, die nicht höher als die Firsthöhe des Denkmals ist.

6.3 Turmartige Dachaufbauten oder Gebäudeteile mit maximal 16 m² Grundfläche je Gebäude sind bis zu einer Höhe von 4 m über der Oberkante bzw. dem First des Gebäudes zulässig, ausgenommen hiervon sind Denkmale.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 7.1 Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass an den Baulinien – ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche – nach der TA Lärm Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

HINWEISE:
 A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG-M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998 S. 12 f.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um beobachten und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden (DSchG-M-V § 11 Abs. 3).
 B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angefallen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2456) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
 C Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Erhaltungssatzung (Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in den Bekanntmachungs-fassungen: Planungsbezirk A vom 13. 08. 1993.
 D 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 am 20. 02. 2004 geänderten Fassung.
 E Für den Geltungsbereich gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 09. 1996.
 F Der Planungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Larmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14. Juni 2000, wirksam durch Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan am 18. 07. 2000.
 G Für die im Geltungsbereich liegenden und die Ostseeallee grenzenden Grundstücke gilt die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB vom 06.06.2002 (Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion).

TEIL D: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



TEIL E: OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
 Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7
 Sondergebiet „Ostseeallee“
 zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 Rainer Karl Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 Rainer Karl Bürgermeister

TEIL F: VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 30.01.1997/07.10.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.02.1997 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan veröffentlicht worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.10.2001 und am 29.06.2004 durchgeführt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.2001 und vom 30.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 21.03.2002 dem 1. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

6. Die 1. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28. 05. 2002 bis zum 02.07.2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.05.2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan bekanntgemacht worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

TEIL G: VERFAHRENSVERMERKE

7. Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.06.2004 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

8. Die 2. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2004 bis zum 05.08.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.07.2004 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 23.11.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2.500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.11.2004 (Siegel) obVI

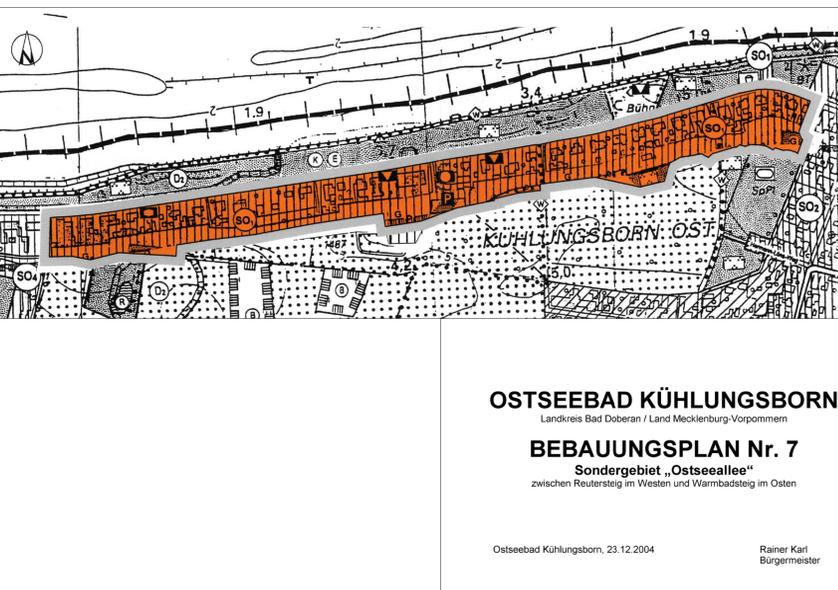
10. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.11.2004 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 04.11.2004 gebilligt.

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

TEIL H: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



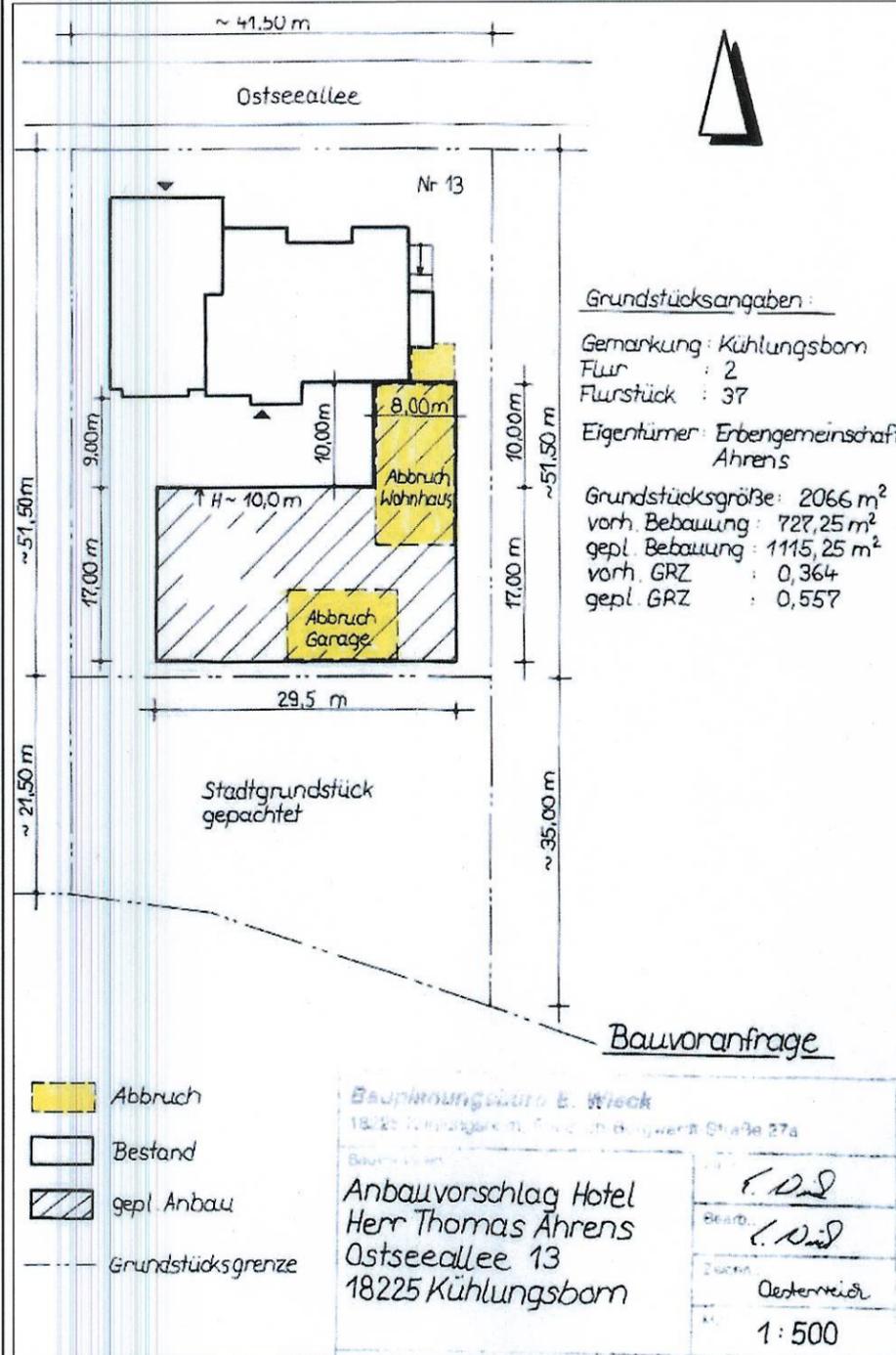
Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004 Rainer Karl Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 7, SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Fassung der 3. Änderung
rechtswirksam seit 14.05.2009
Ausschnitt, M. 1: 1.000

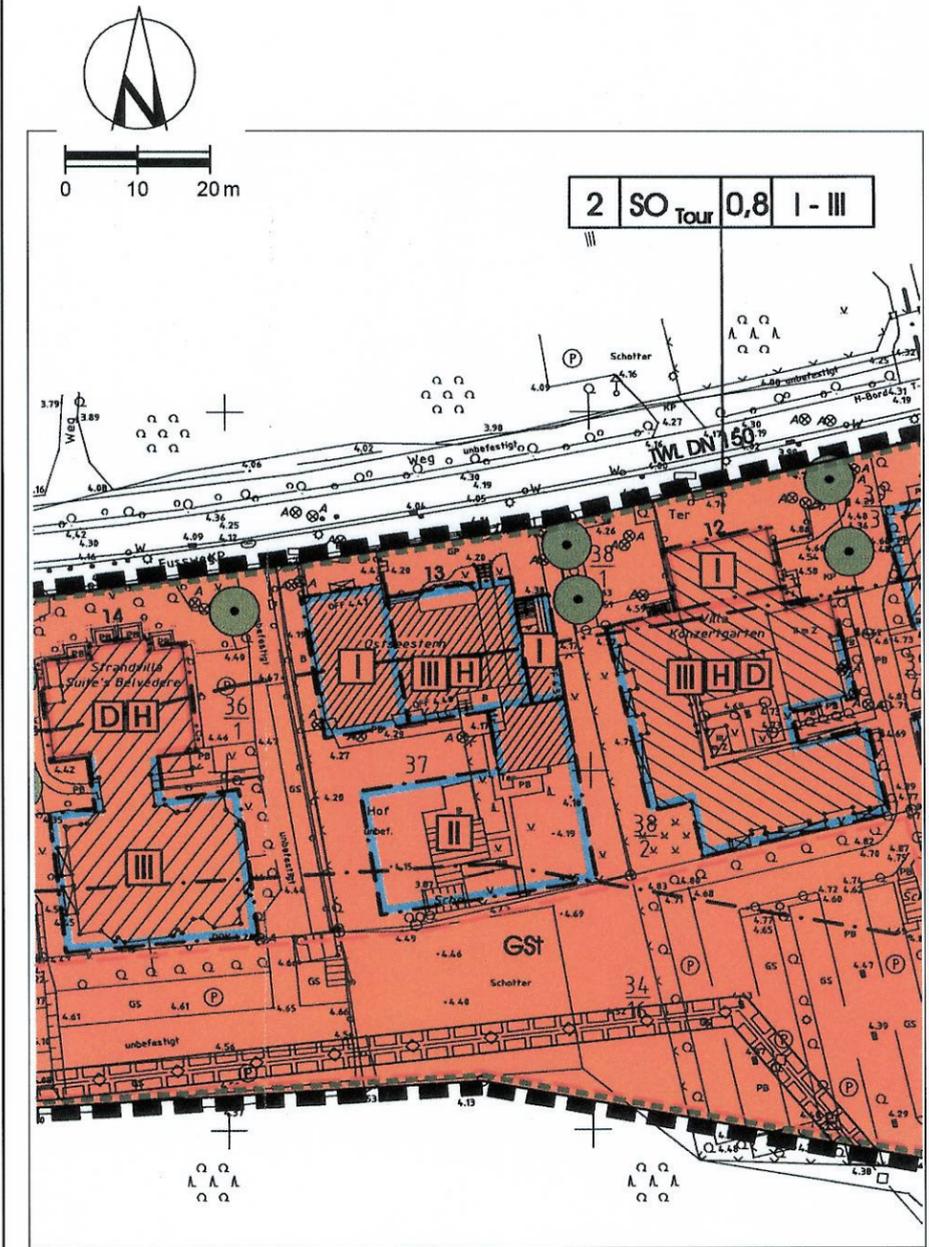


Änderungsantrag
Ostseeallee 13, Lageplan o.M. mit Anbauvorschlag



Die beantragten Erhöhungen:
Farmagusta: von 1 auf 2 Vollgeschosse, südlicher Neubau: 3 Vollgeschosse
finden keine Zustimmung der Stadtvertreterversammlung.

Entwurf zur 4. Änderung
Ausschnitt, M. 1: 1.000



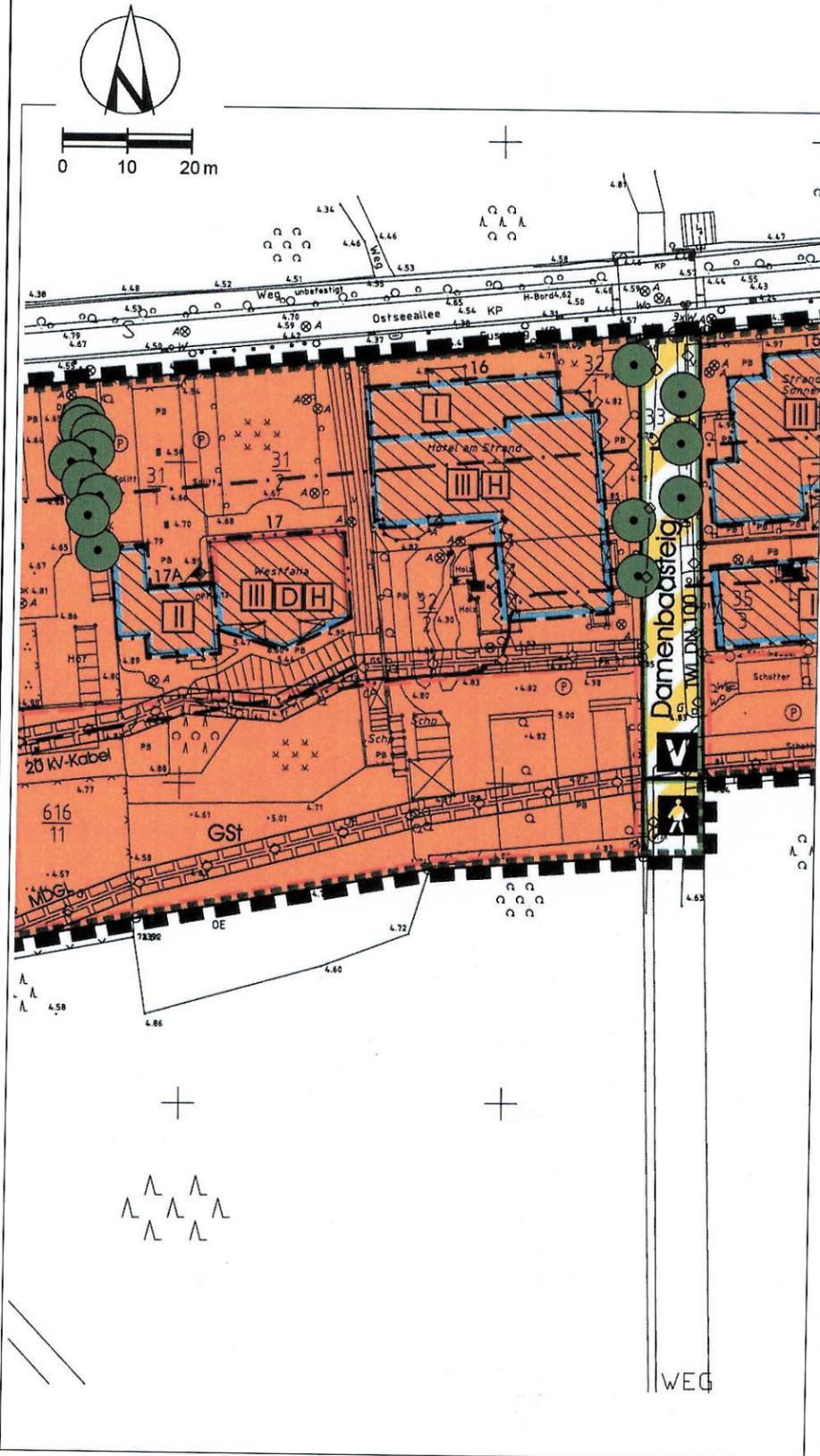
5. Änderungsbereich: Baugebiet Nr. 2

- Änderungen:**
 Ostseeallee 13, Flurstück 37 Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn:
 - Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche für hofseitige Anbauten mit 2 Vollgeschossen
 - Festsetzung der östlichen Treppenanlage als Baufenster mit 1 Vollgeschoss

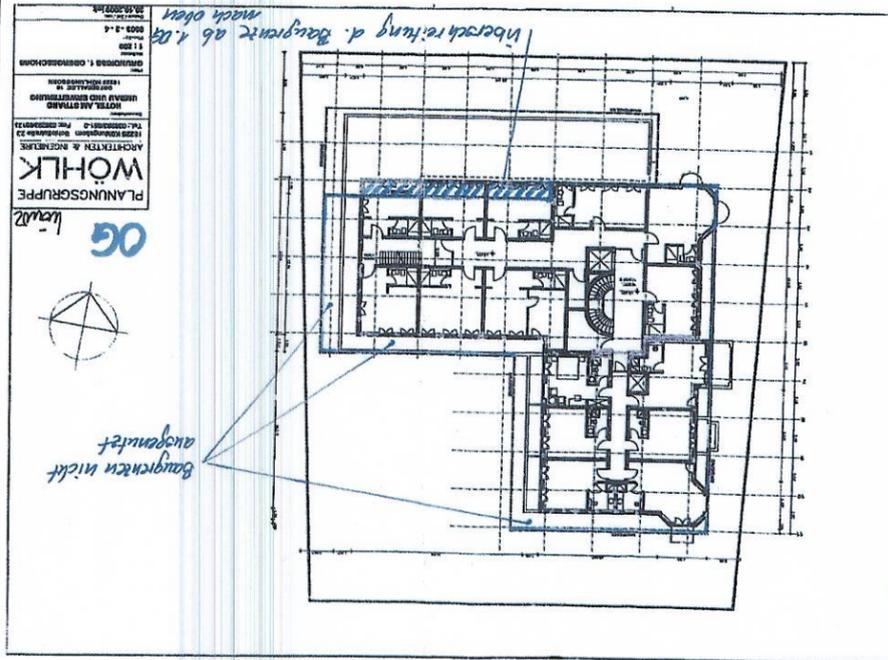
Auswirkungen:
 Mit der Änderung wird Bauplanungsrecht für die Anbauten Richtung Stadtwald (Baufucht, Gebäudehöhe, Frontbreite, Baumasse) geschaffen.

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 7, SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

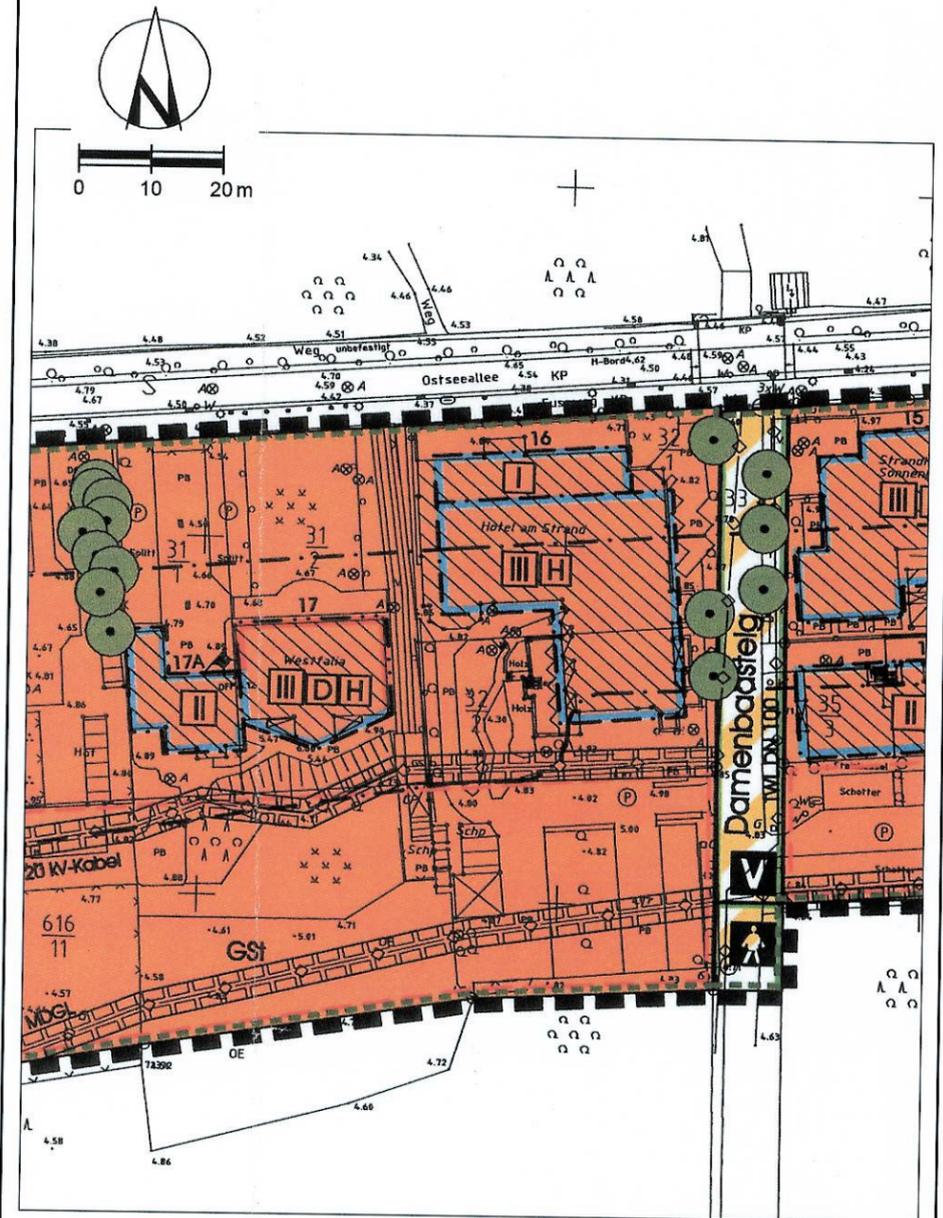
Fassung der 3. Änderung
rechtswirksam seit 14.05.2009
Ausschnitt, M. 1: 1.000



Änderungsantrag
„Hotel am Strand“ Grundriss 1. OG, Planungsgruppe Wöhlk,
ohne Maßstab



Entwurf zur 4. Änderung
Ausschnitt, M. 1: 1.000



4. Änderungsbereich: Baugebiet Nr. 3 „Hotel am Strand“

Änderungen:

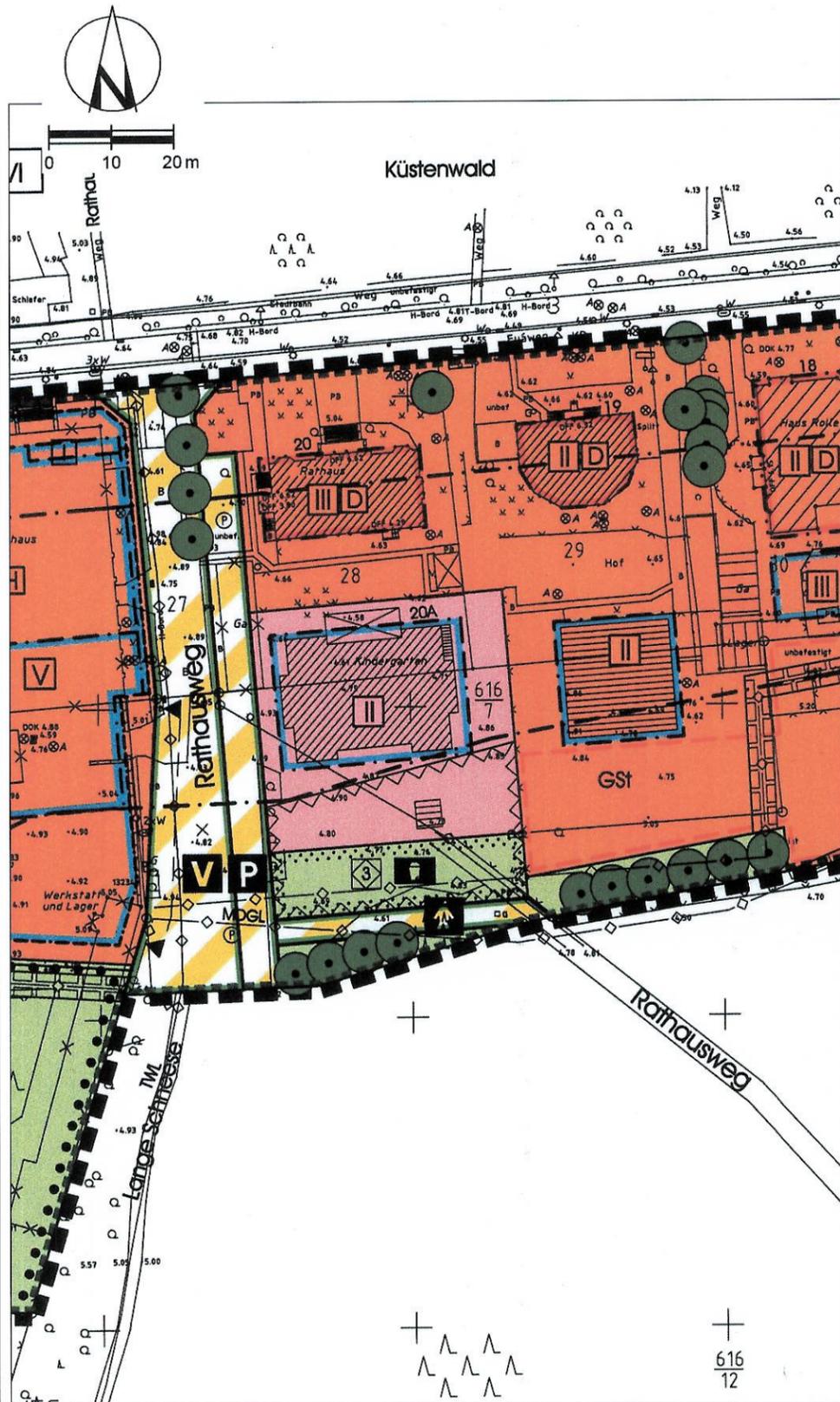
- Ostseeallee Nr. 16 (Flurstück 32/2 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn)
„Hotel Am Strand“:
- Verschiebung der Baugrenze, die die Zahl der Vollgeschosse (I von III) trennt, um 2 m nach Norden; Länge ca. 22 m, Fläche ca. 44 m²
 - Verschiebung der westlichen Baugrenze um 3 m nach Osten auf die vorhandene Gebäudekante

Auswirkungen:

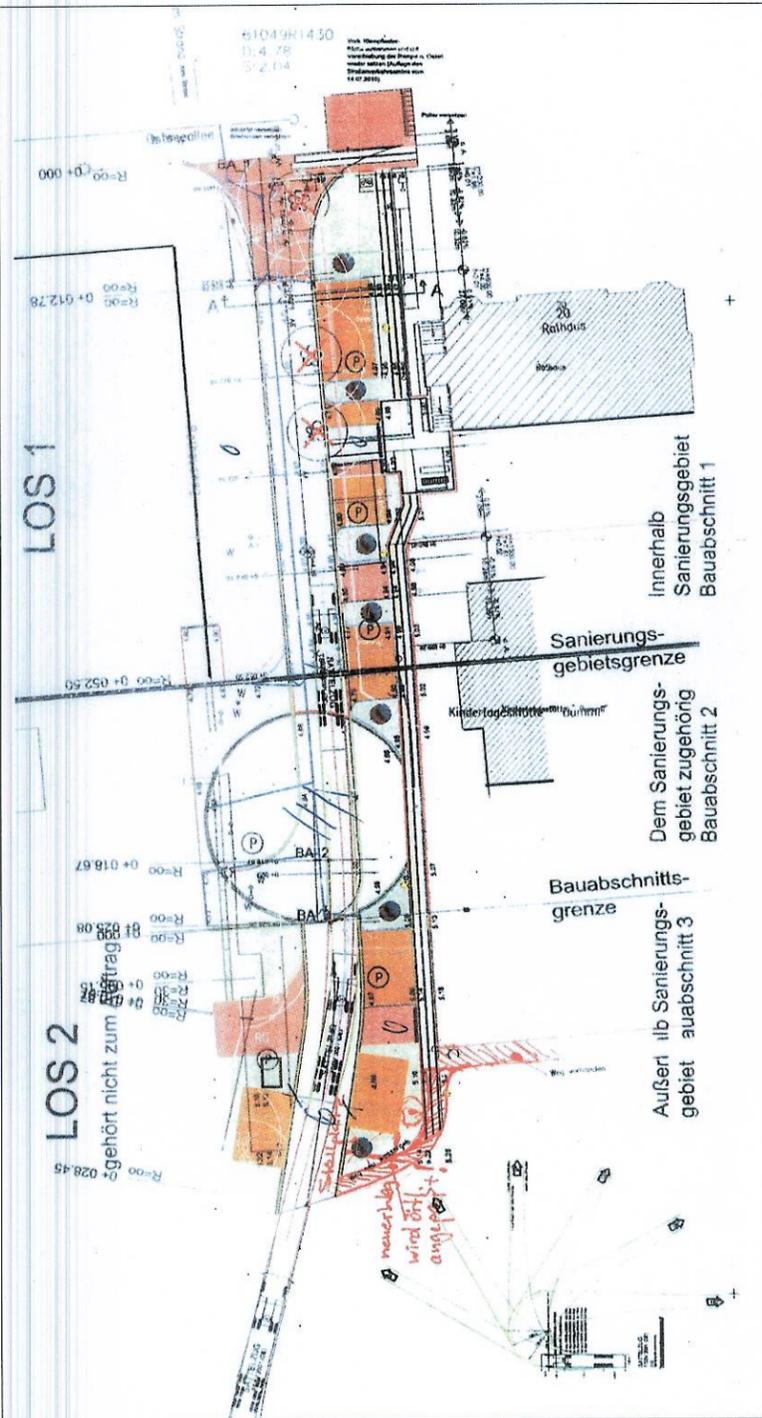
- Mit der Änderung ist die bauliche Erweiterung in den Obergeschossen möglich (Vergrößerung der Zimmertiefe).
- An der Westseite liegen Abstandsflächen z.T. auf dem eigenen Grundstück.

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 7, SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

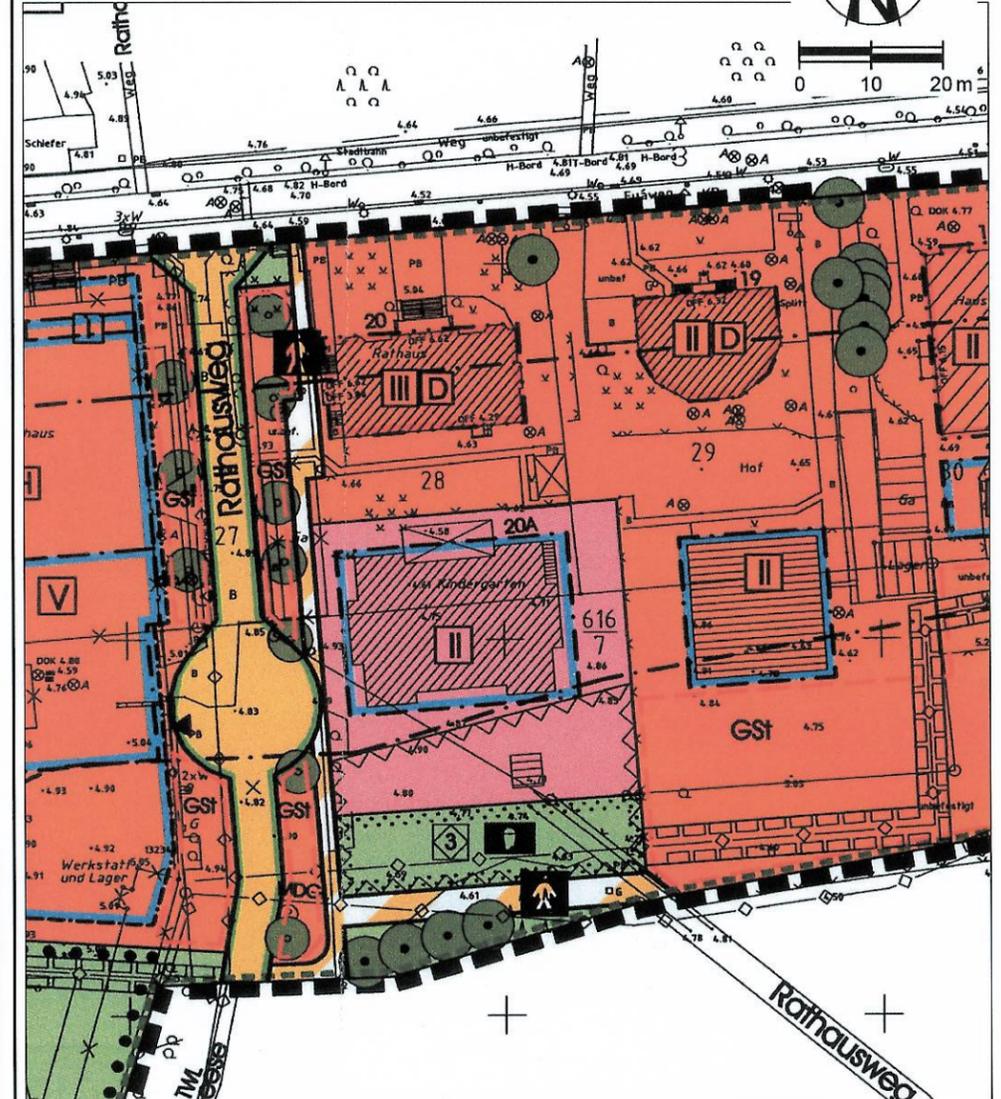
Fassung der 3. Änderung
rechtswirksam seit 14.05.2009
Ausschnitt, M. 1: 1.000



Änderungsantrag
Straßenausbau Rathausweg, IPRO, o.M.



Entwurf zur 4. Änderung
Ausschnitt, M. 1: 1.000



3. Änderungsbereich: Baugebiet Nr. 7/Rathausweg/Baugebiet Nr. 3

Änderungen:

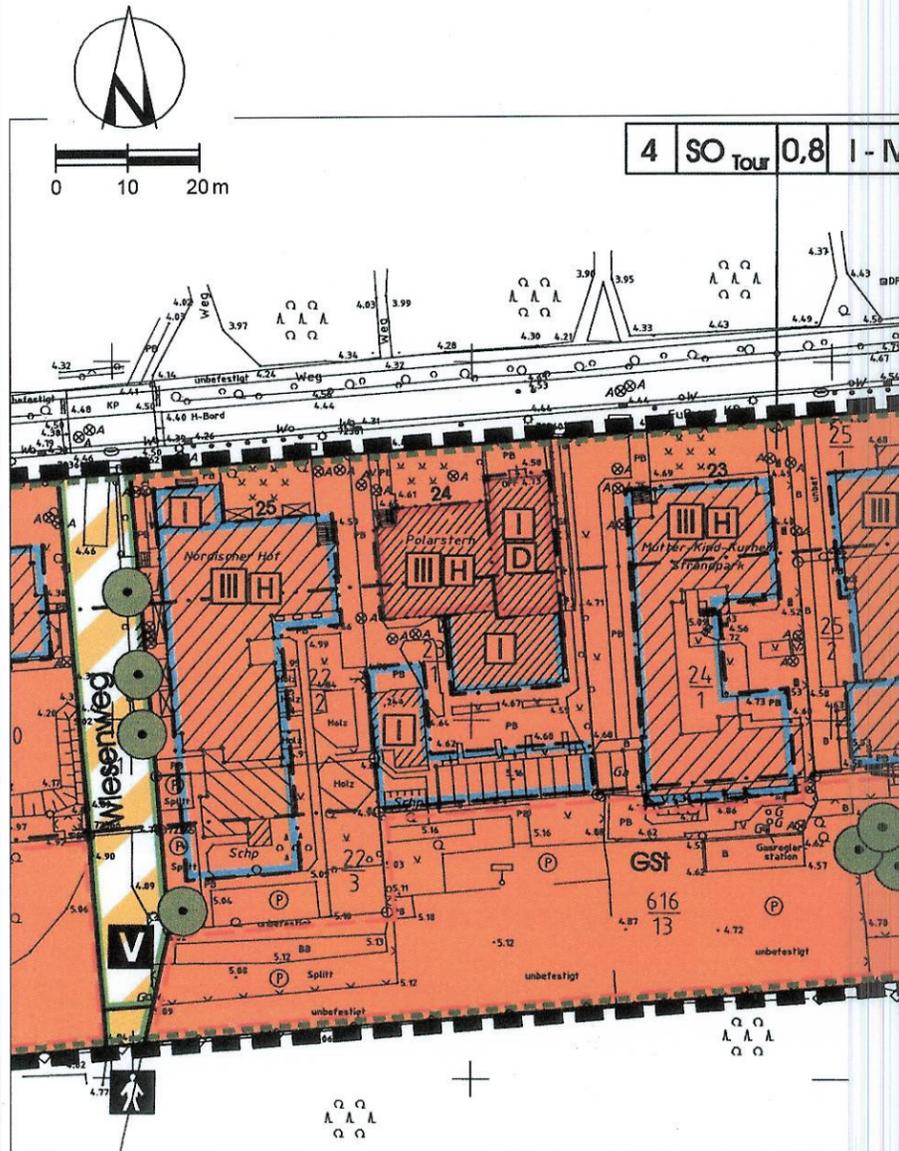
- Verkleinerung der Verkehrsfläche „Rathausweg“ (Teile vom Flurstück 27, Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn)
- Trennung der Verkehrsflächen, mit und ohne Zweckbestimmung
- Vergrößerung angrenzender Baugebietsflächen im Osten und Westen für Pkw-Stellplätze in Senkrechtaufstellung
- Ausweisung eines Fußweges auf der Rathauseite
- Aufhebung des Erhaltungsgebotes für 4 Bäume, Neufestsetzung von Pflanzgebot für 7 Bäume am Rathausweg
- Vergrößerung der Gemeinschaftsstellplatzanlage auf dem Flurstück 29 / Ostseeallee 19

Auswirkungen:

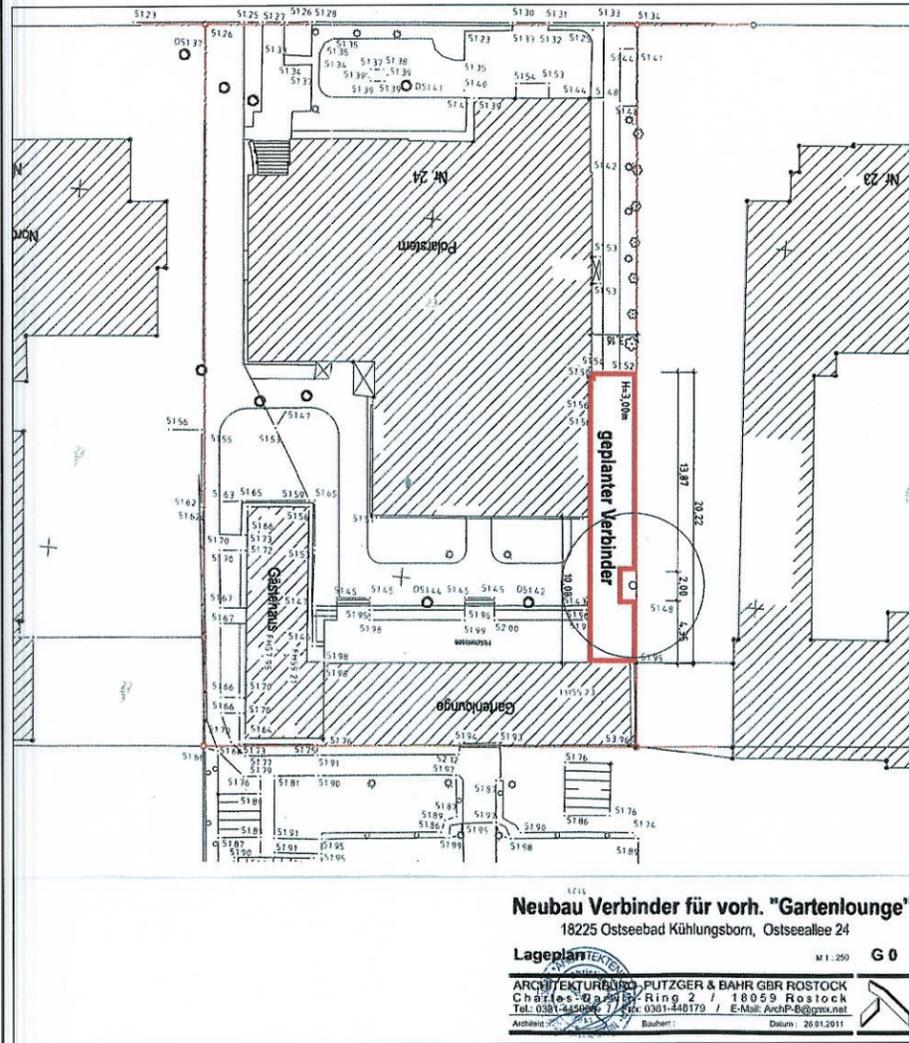
Mit der Änderung wird Bauplanungsrecht geschaffen für die komplexe Neugestaltung des Abschnitts vom Rathausweg, der sich im Plangeltungsbereich befindet. Mit den Änderungen wird die Verkehrssicherheit erhöht. Statt der Mischverkehrsfläche entstehen klare Abgrenzungen: Stichstraße mit Wendefläche, separater Fußweg, Stellplatzanlagen mit Pkw-Senkrechtaufstellung. Anpassung der Stellplatzanlage an den Bestand.

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 7, SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Fassung der 3. Änderung
rechtswirksam seit 14.05.2009
Ausschnitt, M. 1: 1.000



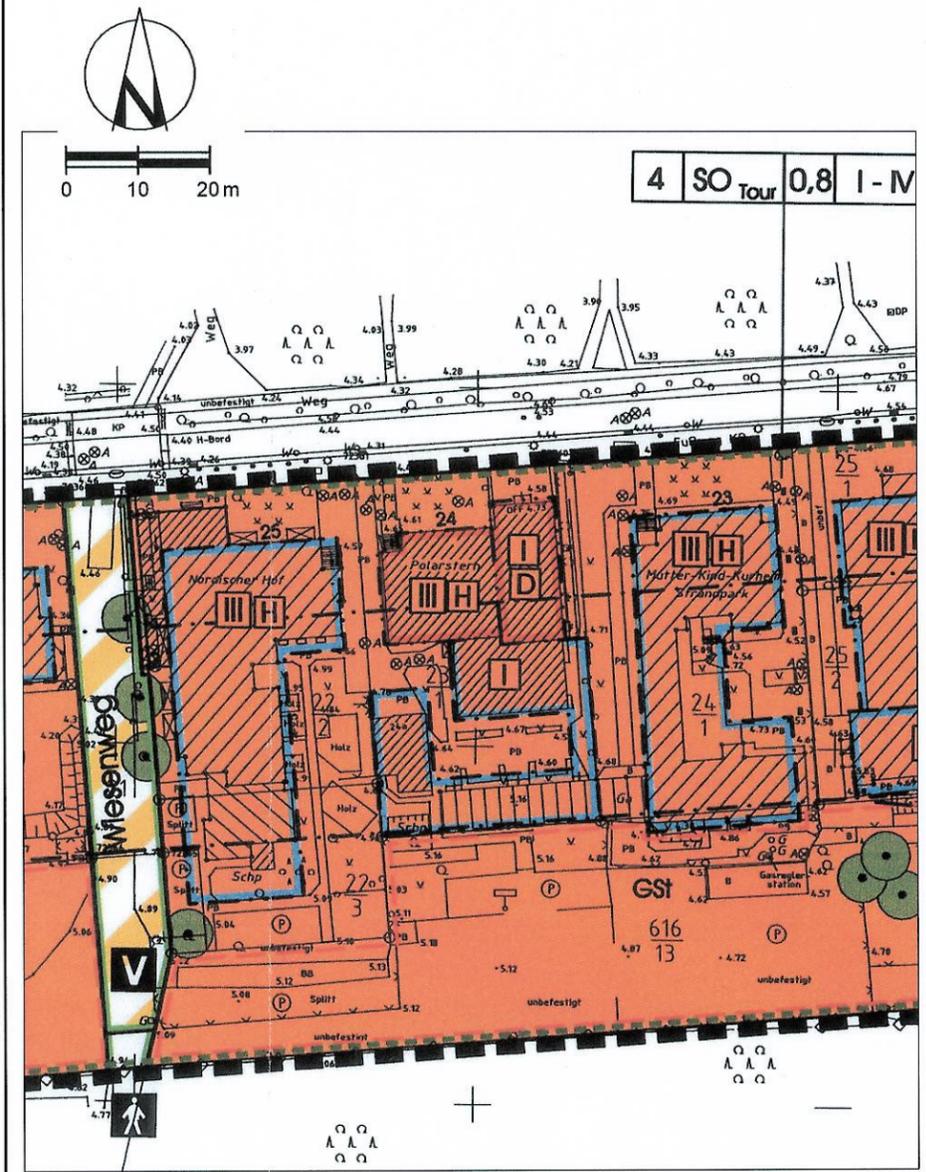
Änderungsantrag
Lageplan o.M.



Neubau Verbinder für vorh. "Gartenlounge"
18225 Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 24

Lageplan
ARCHITEKTURBÜRO PUTZGER & BAHR GBR ROSTOCK
Charlottenhof 30, 18059 Rostock
Tel.: 0381-445067 / Fax: 0381-448179 / E-Mail: ArchP-B@ptmx.net
Architekt: Bauherr: Datum: 26.01.2011

Entwurf zur 4. Änderung
Ausschnitt, M. 1: 1.000



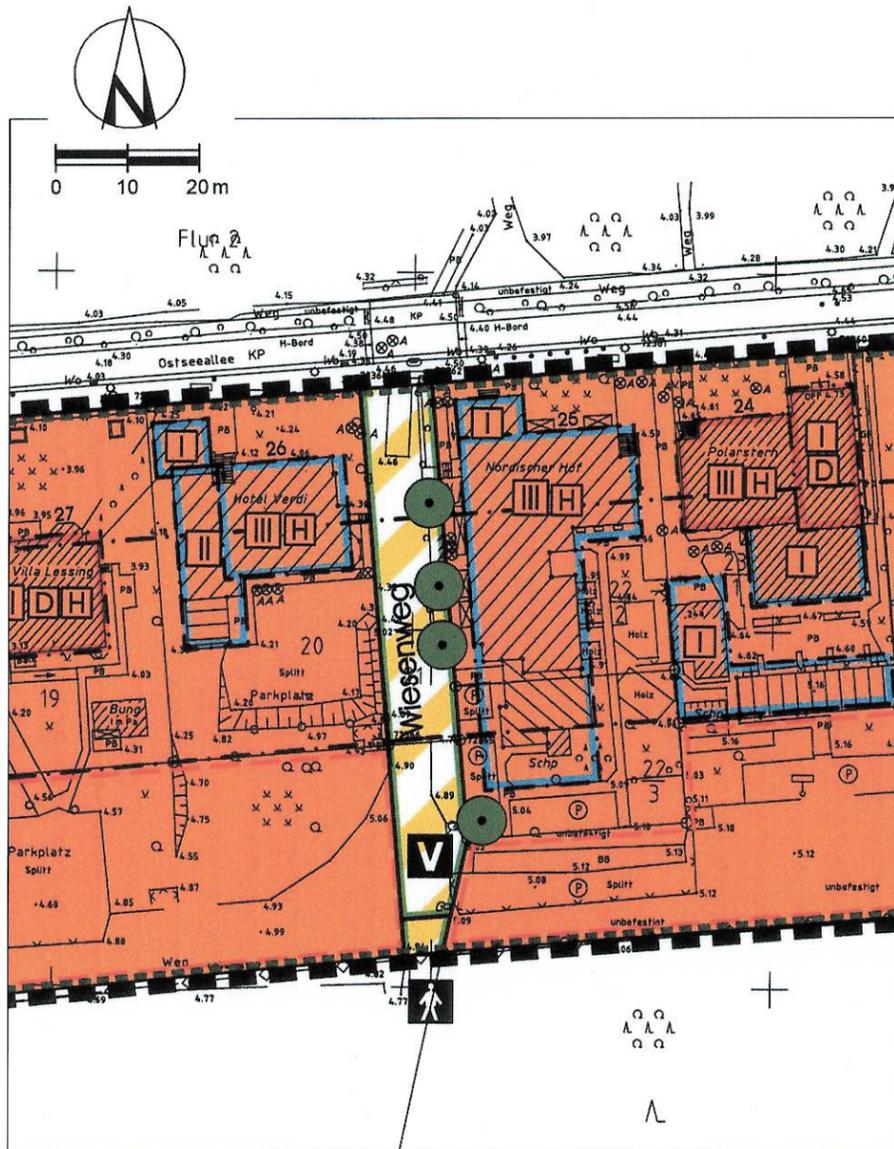
3. Änderungsbereich:
Baugebiet Nr. 4, Ostseeallee 24

- Änderungen:**
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 65 m²
 - eingeschossiger Verbindungsbau zwischen Haupthaus und Gartenlounge an der östlichen Grundstücksgrenze

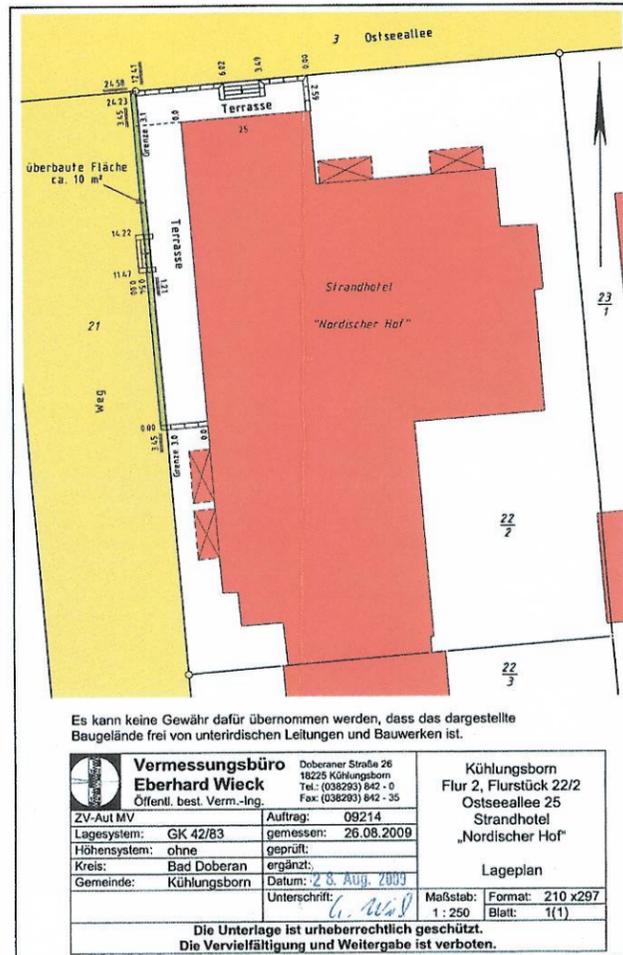
Auswirkungen:
Mit der Änderung ist der geplante Bau eines Verbindungsganges zwischen dem Hauptgebäude „Polarstern“ und der vorhandenen Gartenlounge möglich.

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 7, SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

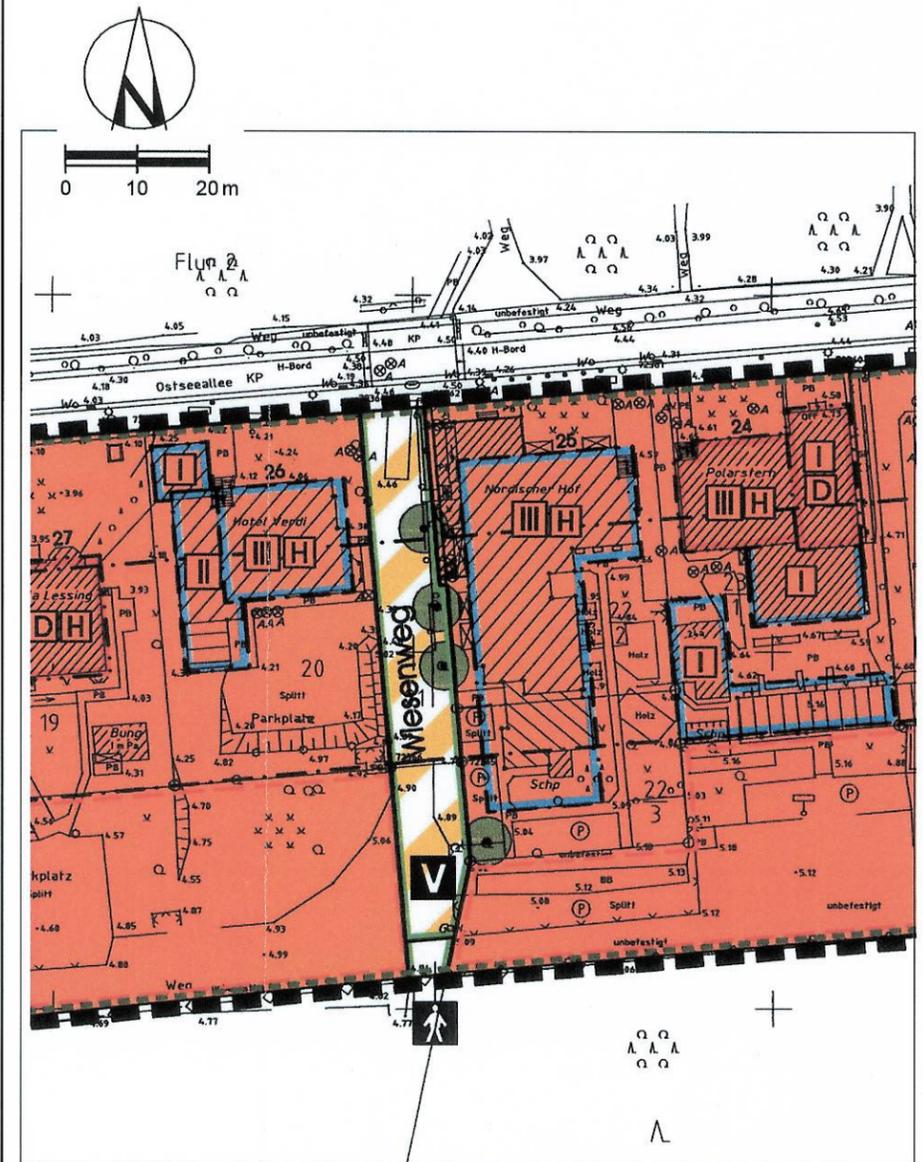
Fassung der 3. Änderung
rechtswirksam seit 14.05.2009
Ausschnitt, M. 1: 1.000



Änderungsantrag
Lageplan, verkleinert auf M. ca. 1: 500



Entwurf zur 4. Änderung
Ausschnitt, M. 1: 1.000



2. Änderungsbereich: Wiesenweg / Baugebiet Nr. 4

Änderungen:

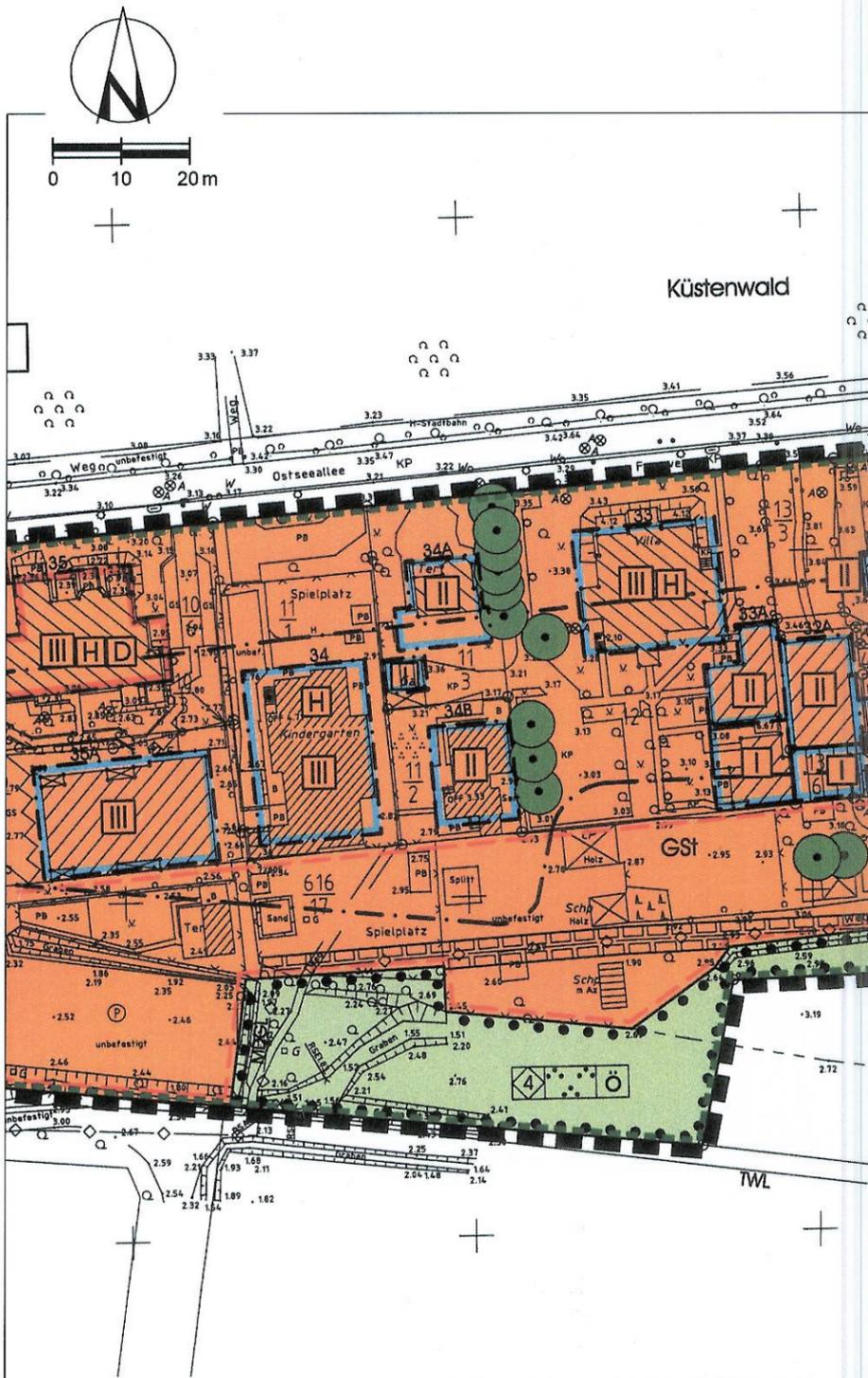
- Verkleinerung der Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche/verkehrsberuhigter Bereich, Teilfläche vom Flurstück 21 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn) an der Ostseite um ca. 10 m²
- Vergrößerung der Sondergebietsfläche Ostseeallee 25 „Nordischer Hof“ (Flurstück 22/2 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn) an der Westseite
- Verschiebung der Baugrenze an den neuen Rand der Baugebietsfläche

Auswirkungen:

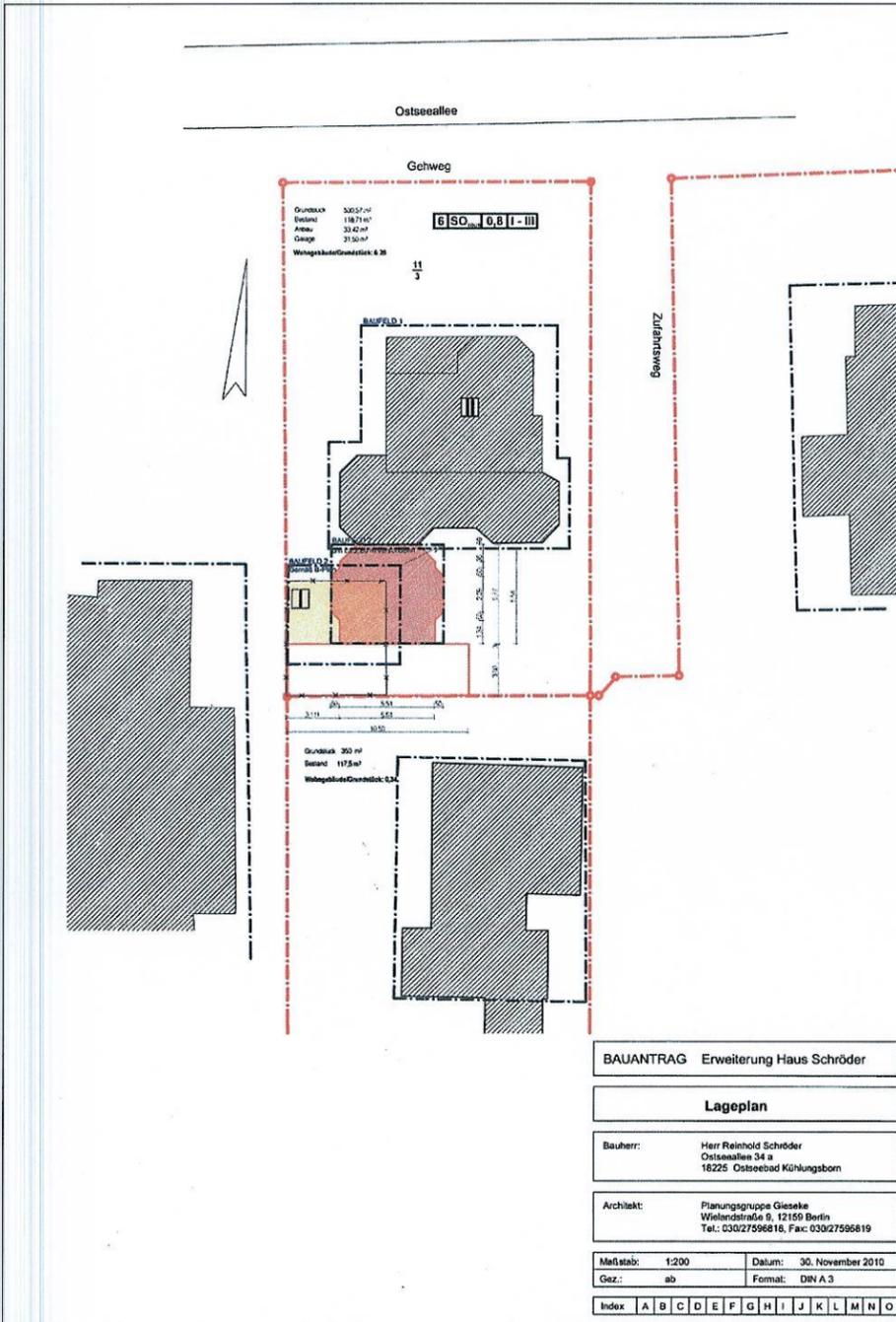
Mit der Änderung ist der geplante Bau der Terrasse möglich.

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 7, SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Fassung der 3. Änderung
rechtswirksam seit 14.05.2009
Ausschnitt, M. 1: 1.000

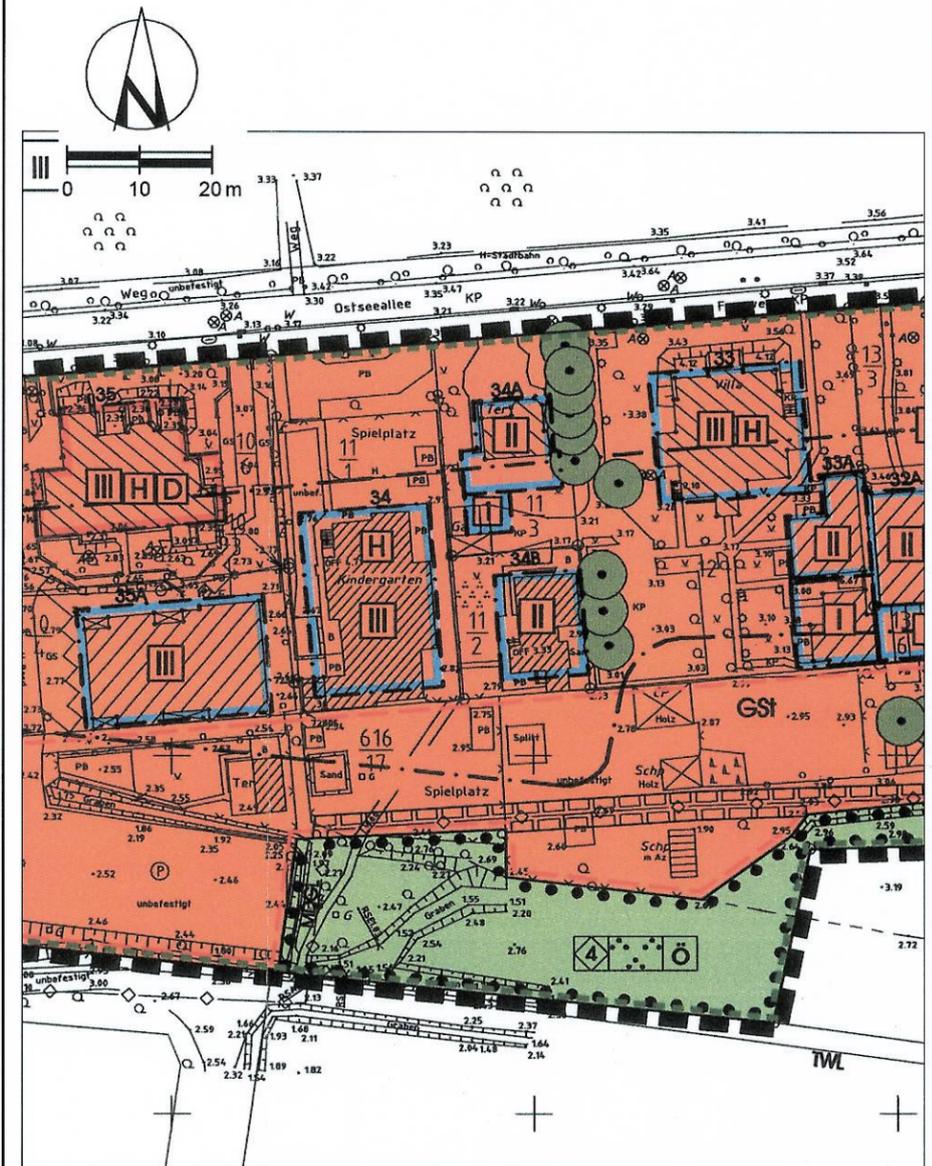


Änderungsantrag
Lageplan, verkleinert ohne Maßstab
Planungsgruppe Gieseke



BAUANTRAG Erweiterung Haus Schröder	
Lageplan	
Bauherr:	Herr Reinhold Schröder Ostseeallee 34 a 18225 Ostseebad Kühlungsborn
Architekt:	Planungsgruppe Gieseke Wielandstraße 9, 12159 Berlin Tel.: 030/275968 16, Fax: 030/275968 19
Maßstab:	1:200
Datum:	30. November 2010
Gez.:	ab
Format:	DIN A 3
Index:	A B C D E F G H I J K L M N O

Entwurf zur 4. Änderung
Ausschnitt, M. 1: 1.000



1. Änderungsbereich: Baugebiet Nr. 6

Änderungen:

Ostseeallee 34a (Flurstück 11/3 Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn
Haus Schröder

- Verlagerung des südlichen Baufensters, so dass ein eingeschossiger Anbau an das zweigeschossige Haupthaus möglich wird.

Auswirkungen:

Mit der Änderung wird statt des separaten Nebengebäudes ein Anbau an das Vorderhaus möglich. Das verschobene Baufenster hat die gleiche Größe (ca. 35 m²) und mit der Verschiebung die Abstandsflächen lt. LBauO M-V auf dem eigenen Grundstück.

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 7, SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 11 BauNVO)

 Sondergebiete, die dem Tourismus dienen
SO_{Tour} (§ 11 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

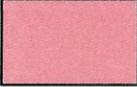
0,8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8

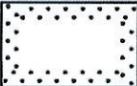
II Anzahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baulinie
 Baugrenze
 Baugrenze, unterirdisch

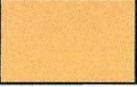
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEIN-BEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Flächen für Sport und Spielanlagen

 Spielanlagen

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

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

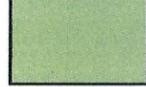
 Mischverkehrsfläche

 öffentliche Parkfläche

 Fußweg

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Grünflächen

 private Grünflächen

Zweckbestimmung:

 Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen

 Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
hier: Gemeinschaftsstellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: frei von Spielgeräten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

 Hotel

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

 unterirdisch

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

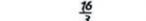
 Waldabstand 30 m zu Küsten- und Stadtwald

 Geltungsbereich des § 22 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 vorhandene Höhe nach HN

 vorhandene Flurstücksgrenze

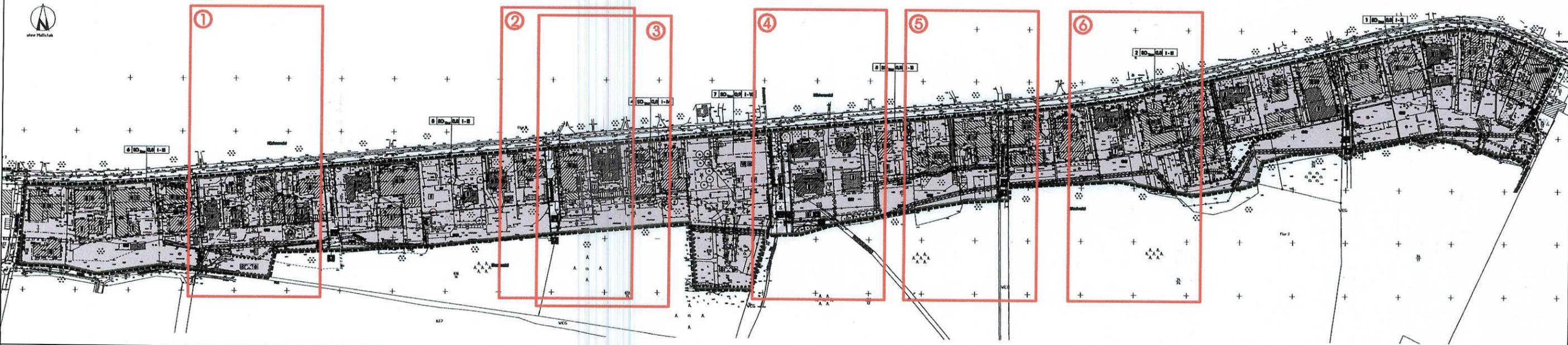
 Flurstücksbezeichnung

 Nummer des Baufeldes, hier Baufeld Nr. 3

 Nummer der Grünfläche, hier Grünfläche Nr. 5

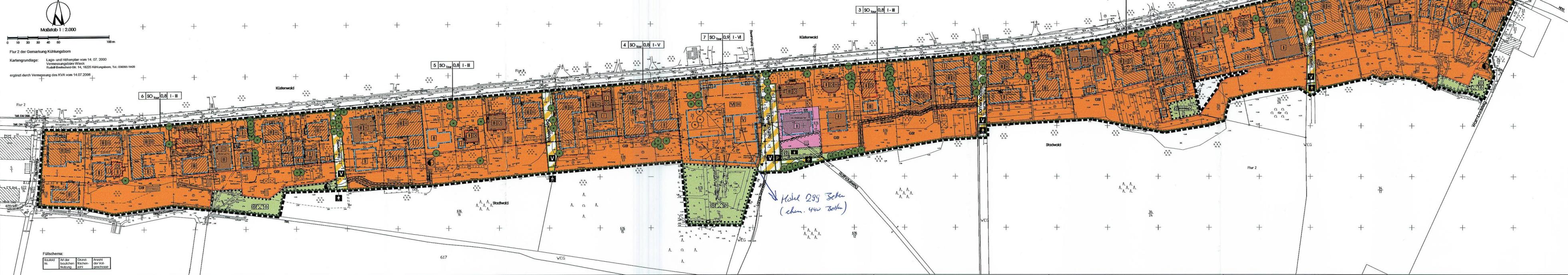
SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr. 7, SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Übersicht zur Lage der 6 Änderungsbereiche im Plangeltungsbereich
verkleinerter B-Plan, ohne Maßstab



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 7 FÜR DAS SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Gleichsetzung von Investition und der Ausweisung und Bewirtschaftung von Wohnland vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 55).

Planflächen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Zweckbestimmung:	
	Parkanlage	
	Hausgärten	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sämlingen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	hier: Gemeinschaftsstellplatzanlage	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: frei von Spiegelräten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugelbten	
	Spielanlagen	
	Flächen für Sport und Spielanlagen	
	Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Mischverkehrsfläche	
	öffentliche Parkfläche	
	Fußweg	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Traflo
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Waldabstand 30 m zu Küsten- und Stadtwald
	Geltungsbereich des § 22 BauGB
	vorhandene Höhe nach HN
	Flurstücksbezeichnung
	Nummer des Baufeldes, hier Baufeld Nr. 5
	Nummer der Grünfläche, hier Grünfläche Nr. 1

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Umgrenzung von Flächen für Grünflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: frei von Spiegelräten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugelbten	

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 (2) LBauO M-V)
 unterirdisch, z.B. Elektrikleitung (20 kV-Kabel), Trinkwasserhauptleitung (TWHL)

1.1 In den Sondergebieten, die dem Tourismus dienen – Baufelder 1 bis 7 der Planzeichnung – sind zulässig:
 - Hotels, Pensionen – jedoch ohne Kochgelegenheiten in den Zimmern oder Appartements
 - Ferienwohnungen – jedoch nicht auf den mit H als Hotel gekennzeichneten Grundstücken
 - Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss mit maximal 100 m² Verkaufsfläche je Grundstück
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für Vorratungen
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Infrastruktureinrichtungen für Fremdenverkehr und Gesundheitstourismus
 - Kfz-Stellplätze, jedoch nicht im Vorgartenbereich

1.2 Auf dem Baufeld Nr. 7 der Planzeichnung ist ein Hotel mit maximal 299 Betten zulässig.

1.3 Für die Definition des Vollgeschosses gilt die Landesbauordnung (LBauO M-V). Die städtebauliche Ordnung für die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Kombination der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

1.4 In der Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig: I = 7,0 m; II = 15,8 m; III = 18,6 m; IV = 21,4 m; V = 24,2 m; VI = 27,0 m.

1.5 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante südlicher Ostseeallee – gemessen in der Mittelachse von Gebäude und Gehweg – und der Oberkante bzw. dem First (gedecktem Dachfirst) des Gebäudes.

1.6 Anbauten an Denkmale sind nur in einer Höhe zulässig, die nicht höher als die Firsthöhe des Denkmals ist.

1.7 Turmartige Dachaufbauten oder Gebäudeteile mit maximal 16 m² Grundfläche je Gebäude sind bis zu einer Höhe von 4 m über der Oberkante bzw. dem First des Gebäudes zulässig, ausgenommen hiervon sind Denkmale.

1.8 Auf dem Gebäude im Baufeld Nr. 7 der Planzeichnung sind maximal 3 turmartige Dachaufbauten mit je 25 m² zulässig, von denen der mittlere bis zu 5 m über der Gebäudeoberkante hinausragen darf.

1.9 Das unterirdische Bauwerk im Baufeld Nr. 7 der Planzeichnung ist in einer Höhe bis 1,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.10 An der Straßenfront des Gebäudes im Baufeld Nr. 7 ist ein Vordach mit maximal 25 m Länge und einer maximalen Höhe von 6 m über der Oberkante des angrenzenden Fußweges der Ostseeallee zulässig.

1.11 Im Baufeld Nr. 7 ist zur Bewirtschaftung einer hotelbetriebenen gastronomischen Einrichtung ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 25 m² ausnahmsweise zulässig, wenn das Gebäude die zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigt.

2. Flächen für Stellplätze: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 2.1 Auf den Flächen für Gemeinschafts-Stellplatzanlagen sind Garagen und Carports unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGE

2.2 Auf den Gemeinschafts-Stellplatzanlagen sind nur ebenerdige Kfz-Aufstellungen zulässig. Maximale 50 % der Stellplatzfläche darf verpachtet werden. Der Versiegelungsgrad von Kopfplätzen kann hier mit 30 % angerechnet werden.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 1a BauGB)
 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mischverkehrsflächen dienen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr gleichermaßen.

4. Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 4.1 Bei der Gestaltung der Grünfläche Nr. 1 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Schutzfunktion des angrenzenden Waldes zu erhalten.
 4.2 Auf der Grünfläche Nr. 5 der Planzeichnung sind bauliche Anlagen für Fledermäuse zulässig.

5. Wald: (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
 5.1 Die Umwandlung von 0,33 ha Wald in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hotel-Parkanlage“ ist nur mit einer Ersatzaufforstung von 0,5 ha auf dem städtischen Flurstück 376/4 Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn (am Grüt-Barg) zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu belasten. Auf diesen Flächen – 3 m breitseitig der Leitungsrechten – sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

7. Immissionsschutz: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 7.1 Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass an den Baufeldaußengrenzen – ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdlärmquellen – nach der TA Lärm Beurteilungsspiegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

8. Anpflanzen von Gehölzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 8.1 Auf den öffentlichen Parkflächen und auf ebenerdigen privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein großkröniger, einheimischer Laubbau (Ahorn, Linde, Esche, Birke) in der Mindestqualität: Hochstamm/Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit 18 – 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), zu pflanzen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich: (§ 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
 9.1 Für notwendige Gehölzabflügen sind Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen durch den Vorantragnehr vorzunehmen.
 einstämmiger Fallbaum Stammumfang in 1,3 m Höhe
 30 – 60 cm 1 Stück mit 12 – 18 cm
 60 – 90 cm 2 Stück mit 12 – 18 cm
 90 – 150 cm 3 Stück mit 12 – 18 cm
 > 150 cm 4 Stück mit 12 – 18 cm

9.2 Die Reduzierung von Grünflächen um 2.500 m² ist durch die Neuanlage einer 2.500 m² großen Sukzessionsfläche auf dem Flurstück 376/4 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn (am Grüt-Barg) auszugleichen.

10. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION

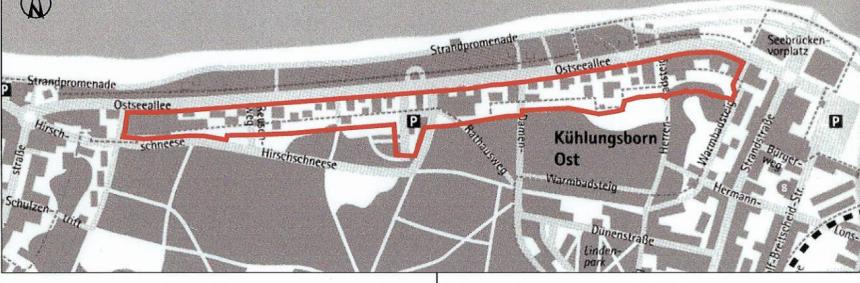
(§ 9 Abs. 6 und § 22 BauGB)
 10.1 Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Fällung von:
 1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
 2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes),
 3. Dauerverwehren oder Dauerwohnungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsverfahren nach § 22 des Baugesetzbuches.
 Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke:
 492, 493, 491, 492, 341/7 teilw., 472, 471, 46, 45, 441, 431, 422, 411, 412, 34/21, 34/26 teilw., 40/4, 40/3, 40/2, 34/22, 34/25 teilw., 39/3, 39/4, 34/20, 34/19, 34/16 teilw., 38/1, 38/2, 37, 36/1, 35/4, 35/2, 35/3, 33 teilw., 32/1, 32/2, 616/11 teilw., 31/2, 31/1, 30, 29, 28, 616/7, 27, 25/1, 616/4 teilw., 25/1, 25/2, 616/13, 24/1, 23/1, 22/2, 22/3, 21, 20, 616/17, 19, 18, 17/1, 16/3, 16/1, 15/1, 616/9, 14, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 12, 11/3, 11/2, 11/1, 10/8, 10/4, 10/5, 9/2, 9/3, 8/2, 8/3, 7/1 und 616/18 der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn.

HINWEISE:
 A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder sonstige Bodenverfälschungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einleiten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um besichtigen und eventuelle auffindbare Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden (DStG M-V § 11 Abs. 3).
 B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Unterganges wie abertägiger Geruch, anomale Färbung, Ausfall von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hasenöl, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstücks-eigentümer als Abfallbestor zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-AbfG) vom 27.09.1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeerpflicht nach § 42 KW-AbfG.
 C Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Erhaltungssatzung (Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in den Bekanntmachungsunterlagen: Planungsbereich A vom 13.08.1993.
 D 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 Beteiligung zur Verpfichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt am 20.02.2004 geänderten Fassung.
 E Für den Planungsbereich gilt die Gestaltungsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der Fassung vom 20.02.2006.
 F Der Planungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14. Juni 2000, wirksam durch Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 16.07.2000.
 G Für die in Planungsbereich liegenden und an die Ostseeallee grenzenden Grundstücke gilt die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB vom 05.05.2002 (Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion).

VERFAHRENSVERMERKE

Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel)	Rainer Karl Bürgermeister
Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel)	Rainer Karl Bürgermeister
Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel)	Rainer Karl Bürgermeister
Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel)	Rainer Karl Bürgermeister
Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel)	Rainer Karl Bürgermeister
Ostseebad Kühlungsborn, (Siegel)	Rainer Karl Bürgermeister

LAGEÜBERSICHT MIT FARBIG GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH, o.M.



OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
 Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 7
 Sondergebiet „Ostseeallee“
 zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

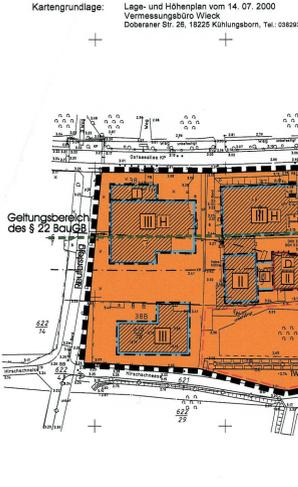
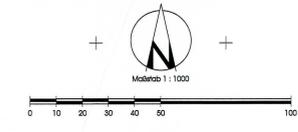
„Entwurf“ -
 Arbeitsstand: 16.01.2009

Ostseebad Kühlungsborn, R. Karl Bürgermeister

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 FÜR DAS SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 1998 (GVBl. MV, 1998 S. 468 und 612) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom ... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Sondergebiet „Ostseeallee“ zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten im Ostseebad Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Füllschema:

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundrößen-zahl	Anzahl der Voll-geschosse
1	SO	0,8	I-III
2	SO	0,8	I-III
3	SO	0,8	I-III
4	SO	0,8	I-V
5	SO	0,8	I-III
6	SO	0,8	I-III

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 445) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1991 - PlanZV 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59).

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 11 BauNVO)
Sondergebiete, die dem Tourismus dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für Sport und Spielanlagen
Spielanlagen

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Mischverkehrsfäche
Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage (Symbol)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Hausgärten (Symbol)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (Symbol)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt
Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bewalung freizuhalten sind, hier: frei von Spielgeräten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

Hotel (Symbol)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
unterirdisch, z.B. Hochdruckgasleitung (HDGL), Trinkwasserhauptleitung (TWHL)

Trafo (Symbol)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

geschütztes Biotop, hier: Atlas-Nr. 01700, naturnahes Feldgehölz

Waldabstand 50 m zu Küsten- und Stadtwald

Abgrenzung zum Geltungsbereich des § 22 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstückbezeichnung

Nummer des Baufeldes

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Sondergebieten, die dem Tourismus dienen – Baufelder 1 bis 6 der Planzeichnung – sind zulässig:
- Hotels, Pensionen
- Ferienwohnungs- jedoch nicht auf den mit H als Hotel gekennzeichneten Grundstücken
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoß mit maximal 100 m² Verkaufsfläche je Grundstück
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Infrastrukturanlagen für Fremdenverkehr und Gesundheitstourismus
- maximal 2 Wohnungen je Grundstück
- Kfz-Stellplätze, jedoch nicht im Vorgartenbereich

2. Auf dem Flurstück 25/1 (Ostseeallee Nr. 21) ist ein Hotel mit maximal 299 Betten zulässig. Ausnahmsweise ist auf diesem Grundstück eine Klinik zulässig.

3. Auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind nur ebenerdige Kfz-Aufstellungen zulässig. Maximal 50 % der Stellplatzfläche darf versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad von Ökopflaster kann hier mit 30 % angerechnet werden.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die Mischverkehrsflächen dienen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr gleichermaßen.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
3.1 Die im Teil A – Planzeichnung – dafür festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu belasten. Auf diesen Flächen – 3m beidseitig der Leitungsachse – sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

4. Anpflanzen von Gehölzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
4.1 Auf den öffentlichen Parkflächen und auf ebenerdigen privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbau (Ahorn, Linde, Eiche, Birke) in der Mindestqualität: Hochstamm/Stammstumpf, 3 x verpflanzt, mit 15 – 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), zu pflanzen.

4.2 Auf der Grünfläche am Rathausweg sind einheimische Sträucher – I Strauch pro 5 m² – zu pflanzen.

6. Ersatzpflanzungen: (§ 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
5.1 Für notwendige Gehölzfällungen sind Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen durch den Vorbesteller vorzunehmen.

einstämmiger Fällbaum Stammumfang in 1,3 m Höhe 30 – 60 cm	Ausgleichs- Stammumfang in 1,3 m Höhe 20 – 60 cm
90 – 90 cm	2 Stück mit 12 – 18 cm
> 150 cm	3 Stück mit 12 – 18 cm
	4 Stück mit 12 – 18 cm

6. Höhe baulicher Anlagen: (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
6.1 In der Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig: II Vollgeschosse = 16 m; III Vollgeschosse = 19 m; IV Vollgeschosse = 22 m; V Vollgeschosse = 25 m.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 30.01.1997/07.10.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.02.1997 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan veröffentlicht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.10.2001 und am 29.05.2004 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.05.2001 und vom 30.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 21.03.2002 den 1. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die 1. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.05.2002 bis zum 02.07.2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.05.2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekannt gemacht worden.

7. Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.06.2004 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

8. Die 2. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2004 bis zum 09.08.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.05.2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekannt gemacht worden.

9. Der katastermäßige Bestand am 23.11.2004 wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2.500 vorgelegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

10. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.11.2004 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 04.11.2004 genehmigt.

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

13. Der Beschluss zur Bebauungsplanung sowie 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 23.12.2004 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.

OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

Sondergebiet „Ostseeallee“
zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004
Rainer Karl
Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1: 5.000 MIT FARBIG GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH



OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

Sondergebiet „Ostseeallee“
zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004
Rainer Karl
Bürgermeister

OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

Sondergebiet „Ostseeallee“
zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004
Rainer Karl
Bürgermeister

OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

Sondergebiet „Ostseeallee“
zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004
Rainer Karl
Bürgermeister

OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

Sondergebiet „Ostseeallee“
zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Ostseebad Kühlungsborn, 23.12.2004
Rainer Karl
Bürgermeister