

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

WA 1 GRZ 0,25 FH 9,0 I o	WB 1 GRZ 0,25 FH 12,0 II o
WA 2 GRZ 0,35 FH 8,5 I o	WB 2 GRZ 0,3 FH 12,0 II o
WA 3 GRZ 0,35 FH 8,5 I o	WB 3 GRZ 0,4 FH 13,0 II o
WA 4 GRZ 0,25 FH 14,0 III o	WB 4 GRZ 0,4 FH 14,0 III o
WA 5 GRZ 0,3 FH 10,0 II o	MI GRZ 0,5 FH 9,0 II o
WA 6 GRZ 0,3 FH 13,0 III o	SO GRZ 0,6 FH 9,0 I a
WA 7 GRZ 0,35 FH 10,0 II o	F GRZ 0,5 o

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 11 BauNVO)

- MI1** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze**

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

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

- F** Feuerwehr

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zäsurgrün, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- GW III B** Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- E** Erhalten von Bäumen
- E** Entfallende Festsetzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) - Lärmpegelbereiche (LPB) III-IV
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Ursprungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Geltungsbereich 4 der 2. Änderung
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche 1 - 3 der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Waldabstandslinie (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Hausnummer

3. Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 11 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- WA1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB1** Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfächen
- Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Park, öffentlich
- Graben, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmälern
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Darstellungen ohne Normcharakter

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend

Unverbindliche Planerläuterung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 betrifft im Wesentlichen:

- Geltungsbereich 1:**
 - Umwidmung eines Teils der öffentlichen Grünfläche "Zäsurgrün" in eine Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" bzw. in ein Mischgebiet.
 - Die maximal zulässige GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" auf 1,0 sowie im Bereich der Tankstelle und Waschanlage (MI 1) auf 0,9 gemäß tatsächlichem Bestand erhöht.
- Geltungsbereich 2:**
 - Die Erweiterung der Baugrenze des vorhandenen Lebensmittelmarktes und damit einhergehend die Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.000 m².
- Geltungsbereich 3:**
 - Berichtigung der Standorte besonders erhaltenswerter Bäume im Westen des Plangebietes. Der Punkt 9.2 der Ursprungsplanung wird dafür ersatzlos gestrichen.
- Geltungsbereich 4:**
 - Die textliche Festsetzung 1.5 des rechtskräftigen Ursprungsplanes wird ersatzlos gestrichen.

Präambel

Aufgrund des § 10 I V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 26.09.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend vier Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches 2 sind zusätzlich zu der für das SO Einzelhandel im Ursprungsplan festgesetzten Verkaufsfläche von maximal 800 m² weitere 200 m² Verkaufsfläche (außer Textil- und Bekleidungsformorte) sowie Schank- und Speisegaststätten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 u. 19 BauNVO)**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden. In dem Baugelände MI 1 darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

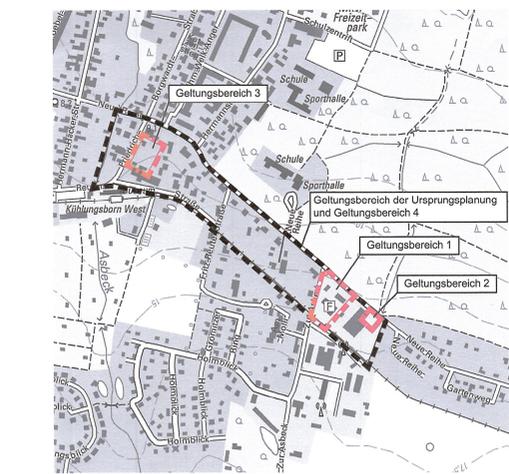
Für den Geltungsbereich 3 wird der Punkt 9.2 ersatzlos gestrichen.
- Sonstiges**

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise, Rechtsgrundlagen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde am 06.12.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.12.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <https://www.stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 06.12.2018 und erneut am 16.05.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 und erneut vom 02.06.2019 bis zum 05.07.2019 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umwidmung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.2018 und erneut am 23.05.2019 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <https://www.stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 I V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2018 und erneut am 24.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 29.12.2018 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 1:10.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
.....
Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.09.2019 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.10.2019
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 Auskünfte zu erhalten ist, sind am 17.12.2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <https://www.stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdischluss der Entscheidungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.12.2019 in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 14.10.19
Der Bürgermeister

Übersichtspln



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"

umfassend vier Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38, südlich der Straße "Neue Reihe"

Satzungsbeschluss
26.09.2019



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lobener Straße 25
18109 Ostseebad Kühlungsborn
Tel. 03831 60000
info@esp-umw.de www.esp-umw.de