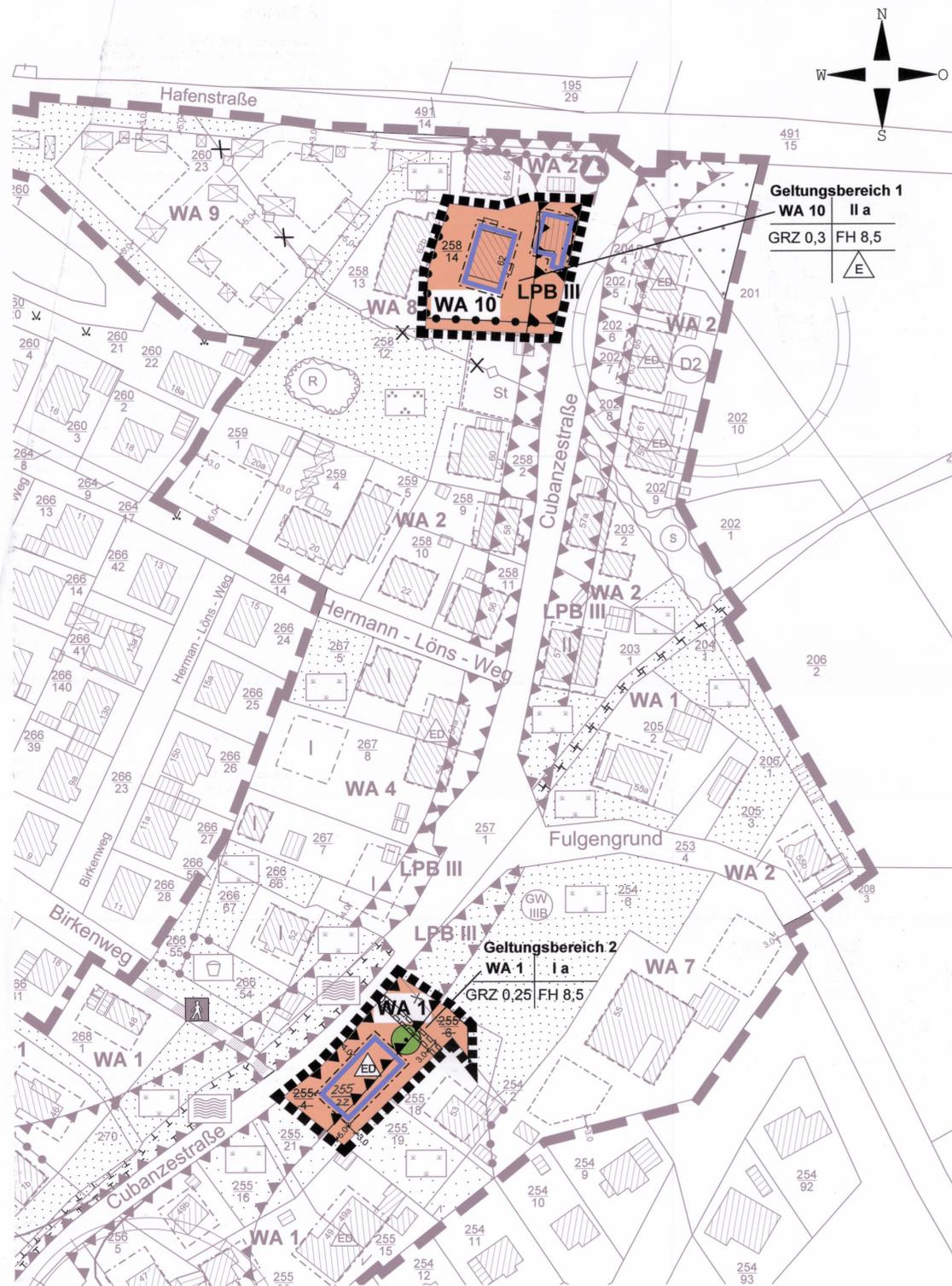


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

#### 1. Festsetzungen

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

**WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 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)

a abweichende Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

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

● Erhalt von Bäumen

#### Sonstige Planzeichen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke 255/18 und 254/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn zu belastende Fläche  
--- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Lärmpegelbereiche (LPB) III  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

--- vorhandene bauliche Anlagen  
--- vorhandene Flurstücksgrenzen  
205/2 Flurstücksnr.  
5.0 Bemaßung in m

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 19.05.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 37: Cubanzstraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzstraße Nr. 62 (Flurstück 258/14) alle Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

#### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 22, 23 BauNVO)

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Änderung von Bauweise, Baugrenzen und Geschossigkeit auf dem Grundstück Cubanzstraße Nr. 62 (Flurstück 258/14) sowie die Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes, die entsprechende Verschiebung der Baugrenze und die Aufnahme eines Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück Cubanzstraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.). Des Weiteren erfolgt eine entsprechende Änderung der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes in den folgenden Punkten: (Änderungen bzw. Ergänzungen sind kursiv gekennzeichnet)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 sind Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.
- In den WA 1 bis WA 3 und WA 9 sowie WA 10 mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 20 m unzulässig.
- Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
- wird ergänzt um: Im WA 10 sind im östlich an der Cubanzstraße gelegenen Baufeld max. 3 Wohneinheiten und im westlich gelegenen Baufeld max. 4 Wohneinheiten zulässig.
- 11.1 wird ergänzt um: Die Dachneigung im WA 10 darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 25° betragen. Bei eingeschossiger Bauweise muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen.

#### 2. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 37 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

### Hinweise

Für den Ersatz von Bäumen innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 gilt die textliche Festsetzung Nr. 9.2 des Ursprungsplanes.

Die Geltungsbereiche der Satzung liegen 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" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Für die Geltungsbereiche 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).

#### Plangrundlagen:

Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.7.2008; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 37 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen



### Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 18.11.2010 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 23.12.2010 und am 03.03.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.05.11 (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.02.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.05.11 (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2011 bis zum 25.03.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.03.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.05.11 (Siegel) Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.05.11 (Siegel) Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 25.05.11 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 25.05.11 (Siegel) Öffentlich best. Vermessener

- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.05.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.05.11 (Siegel) Der Bürgermeister

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.05.2011 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.05.11 (Siegel) Der Bürgermeister

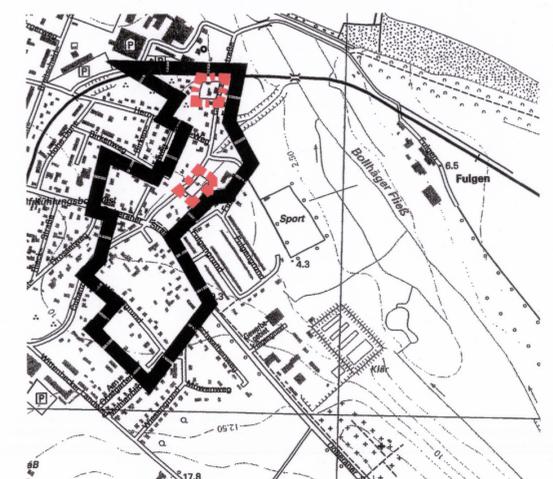
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.05.11 (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 26.05.11 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 26.05.11 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 30.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 37: Cubanzstraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzstraße Nr. 62 (258/14) alle Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

### SATZUNGSBESCHLUSS

19.05.2011