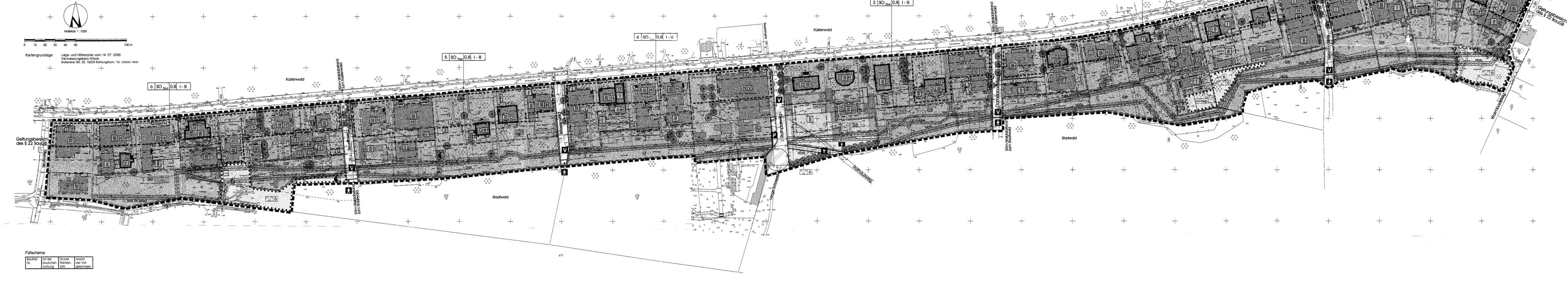


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 7 FÜR DAS SONDERGEBIET „OSTSEEALLEE“ zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Mai 2006 (BGBl. I S. 1224) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V, 1998, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 605) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 15.12.2005 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweitung und Vertiefung von Investition vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1992/Fachd 93) vom 18. Dezember 1992 (BGBl. I S. 26).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 11 BauNVO)	
	Sondergebiete, die dem Tourismus dienen (§ 11 BauNVO)	
	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	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)	
	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	

Zweckbestimmung	Symbol	Rechtsgrundlage
Parkanlage		Hausgärten
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 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 Gemeinschaftsstellplatzanlage		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsnetze zu belastenden 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)
Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen		
Hotel		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
HAUPTVERSÖRGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		unterirdisch, z.B. Hochdruckgasleitung (HDGL), Trinkwasserleitung (TWHL)
Trafo		
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		
vorhandene Höhe nach HN		
vorhandene Flurstücksgrenze		
Flurstückbezeichnung		
Nummer des Baufeldes		

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In der Planzeichnung sind die dem Tourismus dienenden Baufelder I bis 6 der Planzeichnung – sind zulässig:

- Hotels, Pensionen
- 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 2 Wohnungen je Grundstück
- Kfz-Stellplätze, jedoch nicht im Vorgartenbereich

2. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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 Leitungsrechten 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 großkröniger, einheimischer Laubbaum (Ahorn, Linde, Eiche, Birke) in der Mindestqualität: Hochstamm/Stammhoh, 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 – 1 Strauch pro 5 m² – zu pflanzen.

5. Ersatzpflanzungen: (§ 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

5.1 Für notwendige Gehölzfüllungen sind Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

einstämmiger Fallbaum	Ersatzbäume
Stammumfang in 1,3 m Höhe	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

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.

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

6.2 Anbau an Denkmale sind nur in einer Höhe zulässig, die nicht höher als die Fluchtlinie 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 Baufeldbegrenzungen – ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdeinwirkungen – nach der TA Lärm Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

8. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche gilt Genehmigungsverfahren für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von:

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
2. Wohnungs- oder Teileigentum (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes),
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

dem Genehmigungsverfahren nach § 22 des Baugesetzbuches.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.11.1998 S. 12 f.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreten des Landesrates für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbündlich mitzuteilen, um besichtigen und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden (DStG M-V § 11 Abs. 3).

C Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Adressat zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach § 11 Kreisabfalls- und Abfallsatz (KWV-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 Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

D Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Erhaltungssatzung (Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in den Bekanntmachungs-fassungen: Planungsbereich A vom 13.08.1993.

E 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 Abhebung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt am 20.02.2004 gefassten Fassung.

F Für den Planungsbereich gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.08.1998.

G 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 Döberan am 19.07.2000.

H Für die im 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 08.06.2002 (Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion).

VERFAHRENSVERMERKE

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

Ostseebad Kühlungsborn, 19.01.2008 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

2. 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 Beschlüssen der Stadtvertreterversammlung vom 04.11.2004 gebilligt.

Ostseebad Kühlungsborn, 19.01.2008 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

3. Der Beschluss zur Bebauungsplanänderung 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.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeit und Entschon von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.12.2004 in Kraft getreten.

Ostseebad Kühlungsborn, 19.01.2008 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

4. Die Stadtvertreterversammlung hat am 03.11.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Ostseebad Kühlungsborn, 19.01.2008 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

5. Das 1. Änderungsverfahren ist gemäß § 13 BauGB durchgeführt worden. Die betroffenen Behörden und Bürger wurden beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Ostseebad Kühlungsborn, 19.01.2008 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2005 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 15.12.2005 gebilligt.

Ostseebad Kühlungsborn, 19.01.2008 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.

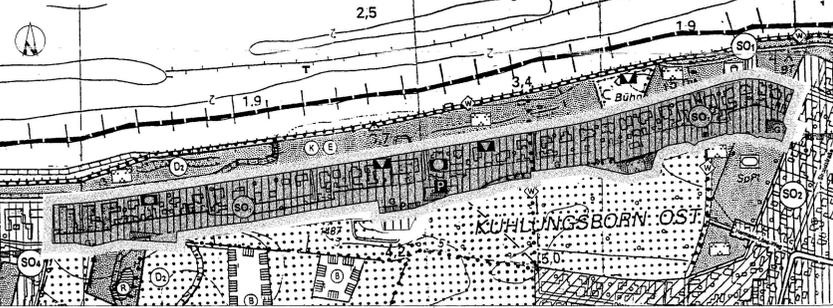
Ostseebad Kühlungsborn, 19.12.2005 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

8. Der Beschluss zur 1. Änderung der Bebauungsplanänderung 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 19.01.2006 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 Entschon von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.01.2006 in Kraft getreten.

Ostseebad Kühlungsborn, 19.01.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

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



OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7
IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG
Sondergebiet „Ostseeallee“
zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten

Ostseebad Kühlungsborn, 19.01.2008 Rainer Karl Bürgermeister