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, BGBl I. S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006, BGBl I. S. 3316 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 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

Maßstab 1 : 1.000

Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 14. 07. 2000
Vermessungsbüro Wieck
Rudolf-Breitscheid-Str. 14, 18225 Kühlungsborn, Tel.: 038293 / 8420

ergänzt durch Vermessung des KVA vom 14.07.2008

Füllschema:

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. 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 (§ 11 BauNVO)
SO_{Tour}

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)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Mischverkehrsfläche

P — öffentliche Parkfläche

Fußweg

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

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Hausgärten

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 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 Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

GSt — 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 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

H — Hotel

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNHAMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch, z.B.Elektroleitung (20 kV-Kabel), Trinkwasserhauptleitung (TWHL)

Trafo

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

D — 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

5 — Nummer des Baufeldes, hier Baufeld Nr. 5

1 — Nummer der Grünfläche, hier Grünfläche Nr. 1

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 (2) LBauO M-V)**

1.1 In den Sondergebieten, die dem Tourismus dienen – Baufelder 1 bis 7 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 1 Betreiber-Wohnung je Grundstück
- 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 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 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 Denkmales 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 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.

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 Gnitt-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. 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 Fremdgeräusche – nach der TA Lärm Beurteilungspegel 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 großkroniger, einheimischer Laubbaum (Ahorn, Linde; Eiche, 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 Einheimische Laub- und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 0,6 m sind geschützt. Für notwendige Gehölzfällungen sind Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

einstämmiger Fällbaum Stammumfang in 1,3 m Höhe	Ersatzbäume 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 Gnitt-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 Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes),
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.
Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke:
49/2, 49/3, 48/1, 48/2, 34/17 teilw., 47/2, 47/1, 46, 45, 44/1, 43/1, 42/2, 41/1, 41/2, 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, 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, 10/6, 10/3, 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 DSchG 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 Eintreffen 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 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.) angetroffen, 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. 2455) 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 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 Ablösebeiträge 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 Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Es gilt die zuletzt geänderte Fassung.

G Für Kfz-Stellplätze gelten die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 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 05.03.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht 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

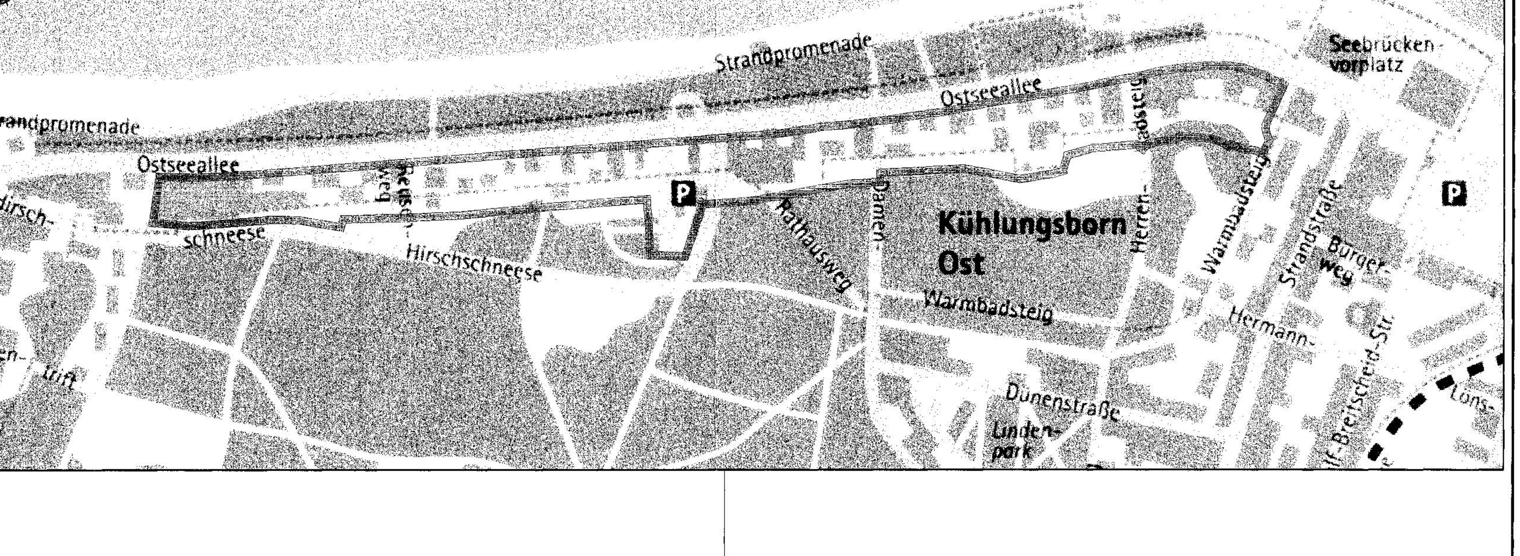
5. Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Kühlungsborn, 04.05.2009 (Siegel) Rainer Karl, Bürgermeister

6. Der Beschluss zur 3. Änderung der Bebauungsplansatzung 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 14.05.2009 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Kühlungsborn, 14.05.2009 (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

Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 30.04.2009
in Kraft durch ortsübliche Bekanntmachungam 14.05.2009

R. Karl
Bürgermeister