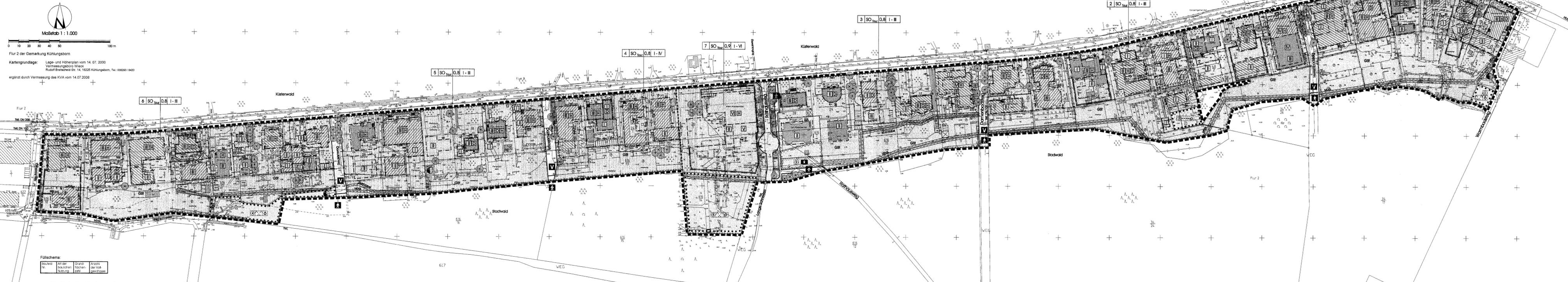


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 7

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 333) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 02.09.2012 folgende Satzung über die 4. 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 (BauNutzV) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investoren und der Auswertung und Beibehaltung von Wohnbauten vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Auswertung der Bauleistungen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerklärung 1992 - PlanZ 92) vom 16. Oktober 1992 (StBf. 1991 S. 88).

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)	
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		
Raumgrenze		
Geltungsbereich, unterirdisch		
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)	
Flächen für den Gemeinbedarf		
Flächen für Sport und Spielanlagen		
Spielanlagen		
VERKEHRSLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung		
Strabengrenzlinie auch gegenüber 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 LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Biedungen für Bepflanzungen und für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Biedungen für Bepflanzungen sowie von Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Flächen für Sport und Spielanlagen	
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	
Hotel	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMEN	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	
unterirdisch, z.B. Elektroleitung (20 kV-Kabel), Trinkwasserhauptleitung (TWHL)	
Traflo	
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. 5	
Nummer der Grünfläche, hier Grünfläche Nr. 1	

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 11 BauNVO)

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
- Infrastrukturmaßnahmen für Fremdenverkehr und Gesundheits tourismus
- maximal 1 Betriebs-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 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.

1.4 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.

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

1.6 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.

1.7 Auf dem 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.

1.8 Das unterirdische Bauwerk im Baufeld Nr. 7 der Planzeichnung ist in einer Höhe bis 2,0 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.9 An der Straßenseite 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 zulässig.

1.10 In dem 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.

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

1.12 Im oberen Staffelgeschoss des südlichen Anbaus am Europa-Hotel (Ostseeallee 8, Baugelände Nr. 2) sind nur Wellnessanlagen zulässig. Das Staffelgeschoss ist nur auf einer Fläche von maximal 67 % des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

1.13 Der zweigeschossige Anbau am Hotel Ostseestern (Ostseeallee 13, Baugelände Nr. 2) ist nur zulässig, wenn mindestens 35 % der neuen Nutzungsfäche für Wellnessanlagen genutzt werden. Bei der Berechnung ist die Fläche der Tiefgarage nicht zu berücksichtigen.

2. Flächen für Stellplätze: (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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 Kopfplatt kann hier mit 30 % angerechnet werden.

3. Verkehrlicher besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 IV m. Abs. 1a BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mischverkehrsfächen 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 Fledermause zulässig.

5. Wald: (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

5.1 Alle Baumaßnahmen, die im 30-m-Waldabstand geplant sind, sind nur mit Zustimmung der zuständigen Landesforstbehörde, Forstamt Bad Doberan, 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 Versorgungseinheiten zu belasten. Auf diesen Flächen – 3 m beidseitig der Leitungsschneise – 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 das Ausmaß des Umgrades wie anhaltiger Geruch, anormale Fäulnis, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfalllagerungen (Heizöl, gewerbliche Abfälle usw.) angefordert, ist der Grundstückeigentümer als Adressat zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWinhAbfG) vom 27.06.1998 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2450)) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrWinhAbfG.

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 Laubbäum (Ahorn, Linde, Eiche, Birke) in der Mindestqualität: Hochstamm/Stammbruch, 3 x verpfälzt, 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 Gehölzstellungen sind Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

einheimischer Fallbaum	Ersatzbäume
Stammumfang > 1,3 m Höhe	Stammumfang > 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

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

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

dem Genehmigungsverfahren nach § 22 des Baugesetzbuches. Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke: 492, 493, 491, 492, 3417 teilw., 472, 471, 46, 45, 441, 431, 422, 411, 412, 3421, 3426 teilw., 404, 403, 402, 3422, 3425 teilw., 393, 394, 3420, 3419, 3416 teilw., 381, 382, 37, 361, 354, 352, 350, 33 teilw., 321, 322, 616/1 teilw., 312, 311, 30, 29, 28, 616/2, 27, 261, 616/3 teilw., 251, 250, 616/4, 241, 231, 222, 221, 21, 20, 616/17, 19, 18, 171, 163, 161, 151, 616/9, 14, 131, 130, 134, 135, 136, 12, 113, 112, 111, 108, 103, 104, 105, 92, 93, 82, 83, 71, 70 und 616/18 der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn.

HNWEISE:

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) 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 Grundbesitzer sowie zuzugewogene Zugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um beobachtete 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 anhaltiger Geruch, anormale Fäulnis, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfalllagerungen (Heizöl, gewerbliche Abfälle usw.) angefordert, ist der Grundstückseigentümer als Adressat zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWinhAbfG) vom 27.06.1998 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2450)) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrWinhAbfG.

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 Abfolgebezüge in der zuletzt geänderten Fassung).

E Für den Geltungsbereich gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung, ausgenommen das Baufeld Nr. 7 der Planzeichnung.

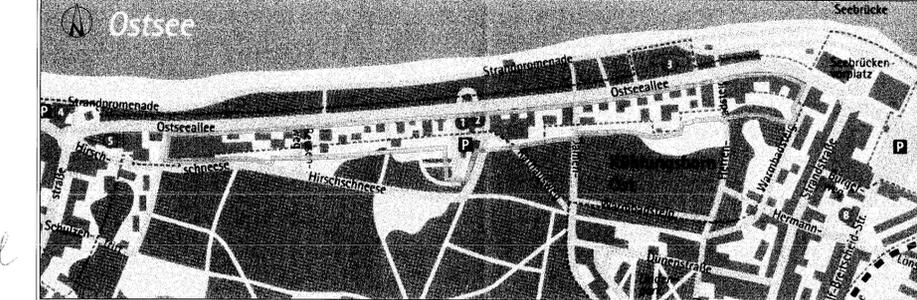
F Der Geltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Landschaftsverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Es gilt die zuletzt geänderte Fassung.

G Für Kfz-Stellplätze gelten die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS) 03.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertreterversammlung hat am 18.11.2010 die 4. Änderung des Bebauungsplansatzung beschlossen.
 - Das 4. Änderungsverfahren ist gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden. Die betroffenen Behörden und Bürger wurden beteiligt.
 - Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.02.2011 und am 02.02.2012 die Entwürfe zur 4. Änderung des Bebauungsplans genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe zur 4. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.03.2011 bis zum 26.04.2011 und vom 22.03.2012 bis zum 20.04.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Auslegung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.12.2010 und am 02.03.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.
 - Die 4. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 06.09.2012 genehmigt.
- Ostseebad Kühlungsborn, 11.09.2012
- Reiner Karl
Bürgermeister
- Ostseebad Kühlungsborn, 11.09.2012
- Reiner Karl
Bürgermeister
- Ostseebad Kühlungsborn, 21.09.2012
- Reiner Karl
Bürgermeister

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



OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 7

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

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ostseebad Kühlungsborn, 21.09.2012

Reiner Karl
Bürgermeister