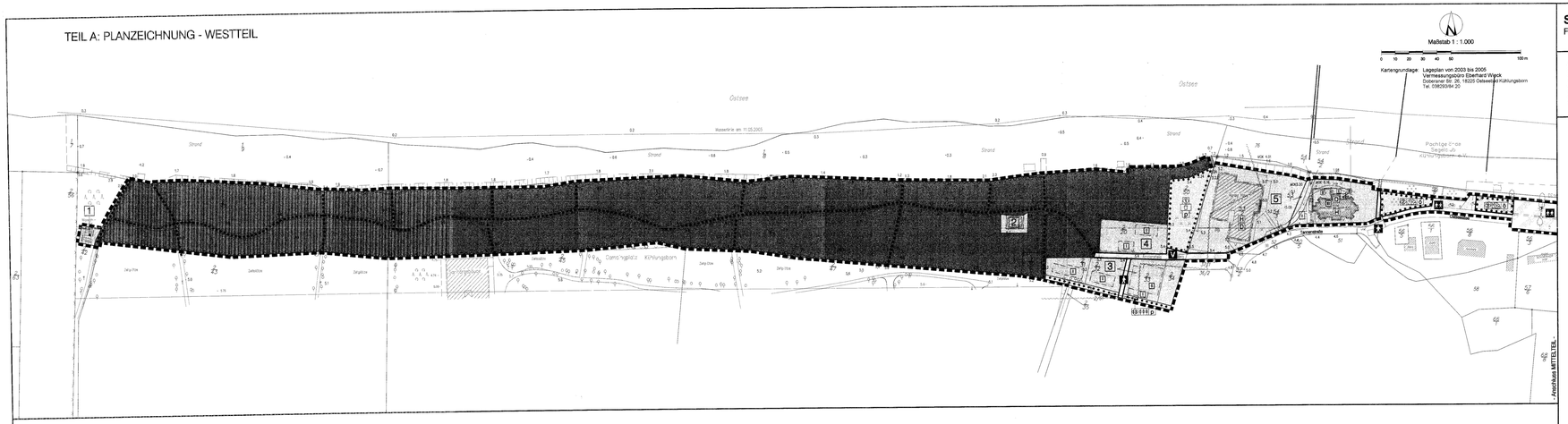
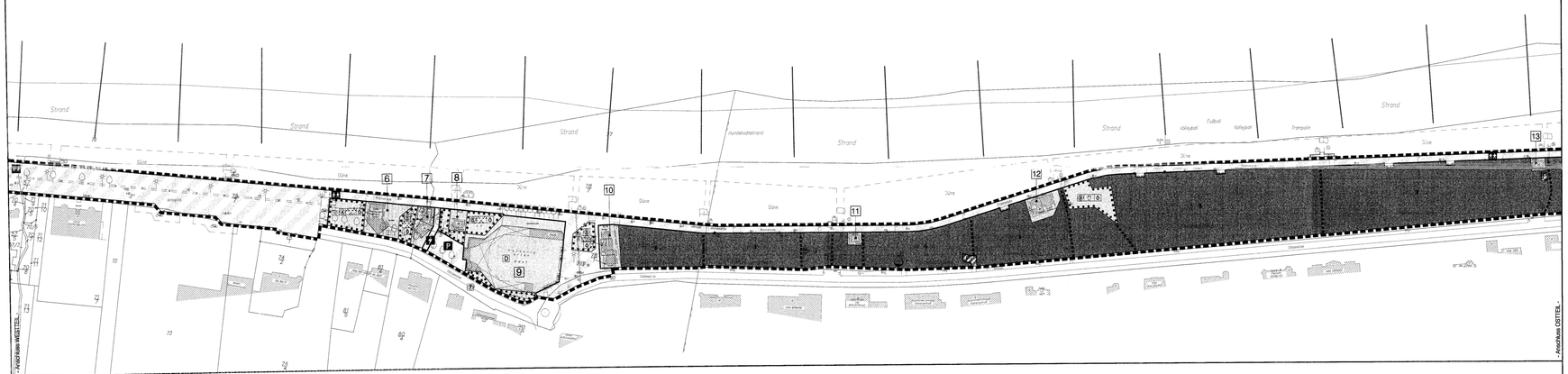
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 26 „Strandwald“

Flächen für Wald und Sondergebiete, zwischen Westgrenze Campingplatz und Ostseehotel im Osten

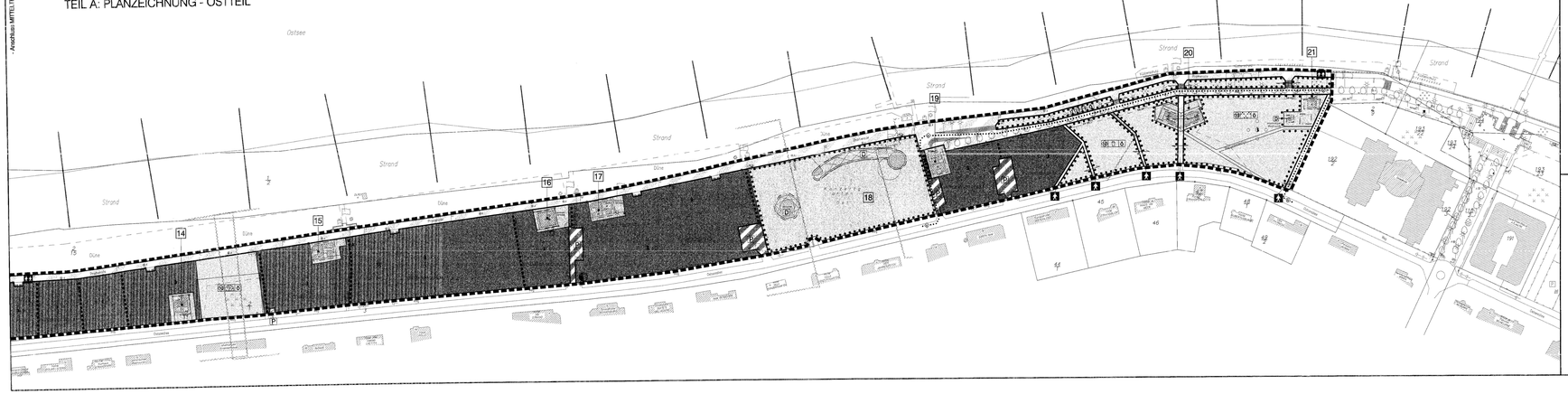
TEIL A: PLANZEICHNUNG - WESTTEIL



TEIL A: PLANZEICHNUNG - MITTELTEIL



TEIL A: PLANZEICHNUNG - OSTTEIL



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 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. 466) 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), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)**

Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

G	Gaststätte
H	Hotel
L	Laden
S	Service
T	Turm
A	Ausstellung
V	Verkauf
W	WC-Anlage

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,9 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,9

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES OFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 8 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf GB

VERKEHRSFLÄCHEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P	öffentliche Parkfläche
	Fußweg
	Promenade
V	verkehrsberuhigter Bereich
	Hauptwirtschaftsweg

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

Grünflächen

öffentlich

privat

Zweckbestimmung:

	Spielplatz
KGP	Park
	Grünanlage
	Schutzgrün/Böschung

FLÄCHEN FÜR WALD **(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für Wald

Waldparkplatz, befestigt

30 m Waldabstandsgrenze

Waldweg, befestigt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Wasser

Trafo

Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

12 Nummer des Baufeldes

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Zuordnung

Tabelle: Art und Maß der baulichen Nutzung

Baufeld Nr.		Zweckbestimmung	Zahl der Vollgeschosse
1	SO W	WC-Anlage	I
2	SO W	WC-Anlage	I
3	SO S	Service-Wassersport/Gaststätte	I
4	SO S	Service-Wassersport	I
5	SO H	Hotels	III
6	SO G	Gaststätte	I
7	SO G/L	Gaststätte/Laden	I
8	SO W	WC-Anlage	I
9	GB	Gemeinbedarfsfläche (Konzertgarten West)	
10	SO G/L	Gaststätte/Laden	I
11	SO W	WC-Anlage	I
12	SO W	WC-Anlage/Gaststätte	I
13	SO W	WC-Anlage	I
14	SO G	Gaststätte	I
15	SO W/G	WC-Anlage/Gaststätte	I
16	SO G	Gaststätte	I
17	SO W/G	WC-Anlage/Gaststätte	I
18	GB	Gemeinbedarfsfläche (Konzertgarten Ost)	
19	SO W/G	WC-Anlage/Gaststätte	I
20	SO G	Gaststätte	I
21	SO W/T/A	eisern. Wachturm, WC-Anlage, Ausstellungsraum	I

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

	Rechtsgrundlage

1. Horizontale Gliederung der Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO**

1.1 Es gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

1.2 Wohnungen sind in Sondergebieten nicht zulässig.

1.3 Die Grundflächenzahl für alle Sondergebiete beträgt 0,9.

1.4 Die in der Tabelle „Art und Maß der baulichen Nutzung“ festgesetzten Nutzungen sind nur in der Vollgeschossebene zulässig.

1.5 In den ein- und zweigeschossigen Anbauten des Hotels „Schloss am Meer“ sind nur Nutzungen zulässig, die dem Hotelservice (Wellness, Restaurant) dienen.

1.6 Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Sondergebietes Hotels (SO H) wird für das Baufeld 5 der Planzeichnung als Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion (§22 Abs. 1) festgesetzt, das in Anlehnung an § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eingeschränkt (§ 1 Wochenbenutzungsdauer der Gewährung unterlegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnsiedlungsmaßgesetzes bezeichneten Rechtsgrundlagen. Den Hotelzimmern zugordnete Kochgelegenheiten sind unzulässig.

2. Bauweise: **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

2.1 Für alle Sondergebiete ist die offene Bauweise festgesetzt.

3. Gemeinbedarfsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

3.1 Veranstaltungen auf den Gemeinbedarfsflächen unterliegen der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern.

3.2 Auf der Südseite der Gemeinbedarfsflächen Nr. 9 und 18 sind Lärmschutzbauwerke zulässig.

4. Verkehrsflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

4.1 Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1 behindertengerecht auszubauen.

4.2 Die Promenade ist so herzustellen, dass Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

5. Grünflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

5.1 Für die Nutzung der Grünflächen gilt die Tabelle „Grünflächen-Nutzungen“.

5.2 Auf Spielplätzen ist das Anpflanzen von giftigen Pflanzen und andere Pflanzen mit giftähnlichen Elementen unzulässig.

6. Waldflächen, Küstenschutzwald: **§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 9 BauGB**

6.1 Im 30 m-Waldabstand sind nur bauliche Anlagen mit Bestandsschutz zulässig. Bestandsschutz bedeutet: Zustimmung der Forstbehörde für bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten des Landeswaldgesetzes (06.02.1993) entstanden und für dispensiger Bebauungen, die seit Inkrafttreten mit Zustimmung der Forstbehörde entstanden sind.

6.2 Waldparkplätze sind nur ausnahmsweise und hinerhalb der gekennzeichneten Flächen mit wassergebundener Oberflächenbefestigung zulässig.
Waldparkplätze sind nur für PKW von Behinderten zulässig.
Der Waldparkplatz am Konzertgarten Ost (Baugebiet Nr. 18 der Planzeichnung) ist ausnahmsweise für Übertragungstechnik bei Kulturveranstaltungen zulässig.

6.3 Waldwege sind nur in den „gekennzeichneten Bereichen mit wassergebundener Oberflächenbefestigung zulässig.

7. Ersatzpflanzungen: **§ 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB**

7.1 Für notwendige Gerüstfällungen sind Ausgleiche- und Ersatzpflanzungen 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 m	4 Stück mit 12 – 18 cm

8. Denkmalschutz: **§ 9 Abs. 6 BauGB**

8.1 Der Plangeltungsbereich ist Bodendenkmalbereich. Im Plangeltungsbereich befinden sich Baudenkmale. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

9. Örtliche Bauvorschriften: **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

9.1 Reetdächer sind auf eingeschossigen Gebäuden bei einer Dachneigung von mindestens 50 Grad zulässig.

9.2 Die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 7,0 m, bei dreigeschossigen Gebäuden höchstens 10,0 m und für jedes weitere Geschoss jeweils höchstens 3,0 m zusätzlich betragen.

9.3 Turmartige Gebäudeteile sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 45°. Türme dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nur bis zur Hälfte der Höhe des Hauptdaches, maximal aber um 3,0 m überschreiten.

9.4 Anbauten müssen dem Hauptgebäude proportional untergeordnet sein und sich in der Baukörperform von diesem absetzen. First- und Traufhöhe des Anbaus müssen niedriger sein als die des Hauptbaukörpers.

9.5 Dem Hauptgebäude vorgelagerte Veranden auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite dürfen mehr als 1/3 der Breite des Hauptgebäudes beträgt, dürfen maximal 2,50 m tief sein.

9.6 Dacheindeckungen mit glasierter, oder glänzender Oberfläche sind unzulässig. Engobierte, nicht glänzende Oberflächen sind zulässig.

9.7 Liegende Dachfenster in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen dürfen jeweils nicht größer als 0,4 m² sein. Die Summe der Flächen der Dachfenster auf einer Dachseite darf 2 % der Dachfläche nicht überschreiten.

9.8 Dacheinschnitte sind auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

9.9 Fensteröffnungen mit vertikalen Maßen, die die Breite der Fenster um mehr als 1/3 ihrer Breite überschreiten, sind nur zulässig, wenn sie als Fenster mit Fensterteilung des ersten Obergeschosses angeordnet werden. Ausgenommen sind Hauseingänge. Die Einzelbauteilbreiten von Hauseingängen dürfen maximal 0,60 m hoch sein.

9.10 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Bei Werbeanlagen können indirekt oder von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen verwendet werden. Für die indirekte Beleuchtung verwendete Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen, auf auskragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig. Leuchtröhren sind nur als Auslegerzulässig.

9.11 Das Aufstellen und Betreiben von fest installierten Warenautomaten ist im Hauptbereichen unzulässig.

9.12 Vorkehrungen zur Zubereitung und/oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Gasleitungen, sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen unzulässig. Im Zeitraum vom 21.12 bis 2.1. und während Straßenfesten und Umzügen sind Ausnahmen zum Ausschank auf einer Fläche von max. 25 m² ausnahmsweise zulässig.

9.13 Rampen zu Tiefgaragen sind in Hausvorbereichen unzulässig.

9.14 Fahnenmasten als Werbeträger sind nicht zulässig. Werbewegel und Werbebanner sind unzulässig.

9.15 Wer die örtlichen Bauvorschriften, Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.18 nicht einhält, handelt ordnungswidrig nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 250.000,- € geahndet werden.

HINWEISE:

A Der Plangeltungsbereich liegt vollständig:
- im 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen ab Mittelwasserlinie gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V
- im 200 m-Abstand von der Mittelwasserlinie, für die eine Anzeigepflicht gemäß § 68 (1) LWaG gilt.

Bauvorhaben bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und durch die Untere Wasserbehörde.

B Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (DSchG § 11).

C Für den Bereich zwischen den Baugebieten 2 und 22 gilt die Erhaltungssatzung (Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in den Bekanntmachungsfassungen Planungsbereich A vom 13.08.1993.

D Für den Bereich zwischen den Baugebieten 2 und 22 gilt die Gestaltsatzsatzung (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 am 15.12.2008 ausgefertigten Fassung.

E Für alle Baugebiete des Plangeltungsbereiches gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010.

F Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14. Juni 2000, wirksam durch Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 18.07.2000.

G Für die Waldflächen gilt vollumfänglich das Landeswaldgesetz M-V. Besonders hervorzuheben sind hierbei die §§ 18, 19, 20, 28 und 29. Alle forstrechtlichen / forstbehördlichen Belange des Waldes werden durch die Forstbehörde vertreten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertreterversammlung hat am 18.11.2010 die 2. Änderung der Bebauungsplansatzung beschlossen.

2. Die 2. Änderungsverfahren ist gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden. Die betroffenen Behörden und Bürger wurden beteiligt.

3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.02.2011 und am 02.02.2012 die Entwürfe zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Die Entwürfe zur 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.03.2011 bis zum 24.04.2011 und vom 22.03.2012 bis zum 26.04.2012 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 02.03.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden.

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 06.09.2012 gebilligt.

Ostseebad Kühlungsborn, 11.09.2012 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

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

Ostseebad Kühlungsborn, 11.09.2012 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

7. Der Beschluss zur 2. 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 20.09.2012 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 am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Kühlungsborn, 21.09.2012 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

Übersicht zur Lage des Plangeltungsbereiches, o.M.

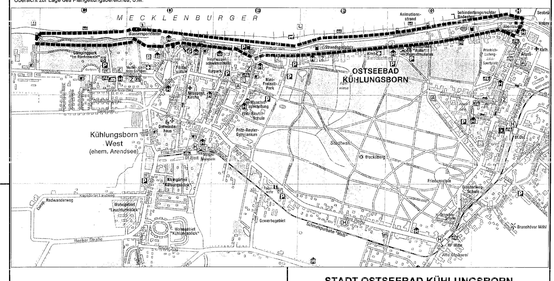


Tabelle: Grünflächen-Nutzungen

Nr.	Nutzung	öffentlich	privat
1	Spielplatz	p	
2	Grünanlage	p	
3	Grünanlage	p	
4	Park	p	
5	Park	p	
6	Park	p	
7	Rasenfläche	p	
8	Grünanlage	p	
9	Spielplatz	p	
10	Grünanlage	p	
11	Böschung/Schutzgrün	p	
12	Spielplatz	p	
13	Park	p	

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Land Mecklenburg-Vorpommern

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 26

„Strandwald“

Flächen für Wald und Sondergebiete zwischen Westgrenze Campingplatz und Ostseehotel im Osten

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ostseebad Kühlungsborn, 21.09.2012 Rainer Karl Bürgermeister