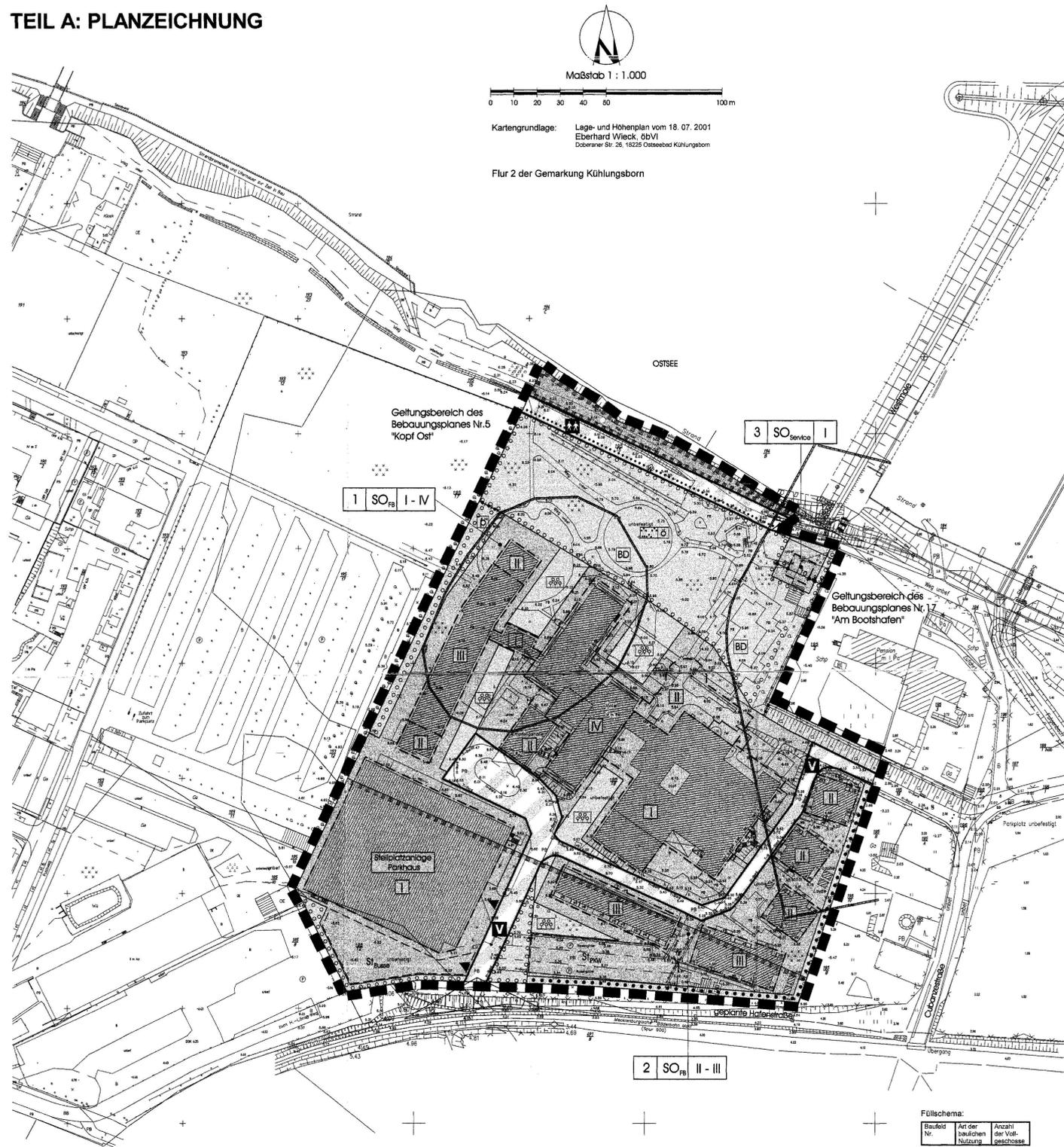


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 22 FÜR DAS SONDERGEBIET FREMDENBEHERBERGUNG „AN DER WESTMOLE“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 19. 08. 2003 und nach Anzeige beim Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Sondergebiet Fremdenbeherbergung „An der Westmole“ in 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 (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)		
	Sonstige Sondergebiete SO	(§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:		
SO <sub>FB</sub>	Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung	
SO <sub>Service</sub>	Sondergebietsfläche für Strandservice: Surfstation	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, privat	
	Promenade	
	internationaler Rad- und Wanderweg	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Einfahrt	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
	Grünanlage	
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 auf schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Zweckbestimmung:		
	Stellplätze	
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen	
<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB</b>		
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 LNatG M-V)		
	200m-Küstenstreifen	
	Bereich Steilküste	
	Bodenkmalfundgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 DschG M-V)	
<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Nummer des Baufeldes	

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>	
1.1 Auf der Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung (SO <sub>FB</sub> ) - Baufeld 1 der Planzeichnung - sind zulässig:	
- Hotel	
- Stellplatzanlagen / Parkhaus	
- Ferienwohnungen	
1.2 Auf der Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung (SO <sub>FB</sub> ) - Baufeld 2 der Planzeichnung - sind zulässig:	
- Ferienwohnungen	
- Stellplatzanlagen	
1.3 Auf der Sondergebietsfläche für Strandservice (SO <sub>Service</sub> ) - Baufeld 3 der Planzeichnung - ist nur eine Surfstation mit maximal 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.	
1.4 In der Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse sind folgende maximale Gebäudehöhen - Firsthöhe bzw. Oberkante - zulässig:	
I Vollgeschoss für Fremdenbeherbergung = 5 m	
II Vollgeschosse = 9 m	
III Vollgeschosse = 12 m	
IV Vollgeschosse = 15 m	
Bezugfläche ist die Oberkante Gelände (0 m über HN).	

2. Grünflächen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
2.1 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zulässig:	
- Spielflächen	
- Kleinsportflächen	
- Teich	
- Sandgeschützte Wege und Zufahrten	
- Freiraumböschung	
2.2 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zu pflanzen:	
- auf mindestens 10% der Fläche standortgerechte Sträucher	
- 12 standortgerechte Bäume	
Bei der Grüngestaltung eines Spielplatzes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung dürfen keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern, Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden.	
2.3 Auf den Grünflächen mit Anpflanzungsbot sind zweifelhafte freiwachsende Hecken aus standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Mindestens 30% der Fläche sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste C zu bepflanzen.	
2.4 Auf der Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung - Baufeld 1 der Planzeichnung - sind zu pflanzen:	
- auf mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen standortgerechte Sträucher je 250 m <sup>2</sup> mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein standortgerechter Baum.	
2.5 Auf der Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung - Baufeld 2 der Planzeichnung - sind zu pflanzen:	
- auf mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen standortgerechte Sträucher je 200 m <sup>2</sup> oder über die zulässige Grundfläche hinausgehenden Grundstücksflächen ein standortgerechter Baum.	
2.6 Auf der Sondergebietsfläche für Strandservice - Baufeld 3 der Planzeichnung - sind auf mindestens 30% der über die zulässige Grundfläche hinausgehenden Grundstücksflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen.	
2.7 Für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Baum- und Straucharten der folgenden Pflanzenliste mit der angegebenen Mindestqualität zu verwenden.	
Pflanzenliste:	Gehölzqualität:
A) Großkronige Bäume	Hochstämme,
Quercus robur	3 x verpflanzt,
Quercus petraea	15-18 cm Stammumfang
Betula pendula	in 1m Höhe
Fagus sylvatica	
Fraxinus excelsior	
Pinus silvestris	
Pinus nigra	
B) Klein bis mittelkronige Bäume	Heister,
Crataegus laevigata 'Carroll'	2 x verpflanzt
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	
Sorbus aucuparia	
Sorbus intermedia	
Prunus avium	
C) Straucharten	
Crataegus laevigata	Weißdorn
Eucalyptus europaeus	Pflaumenhütchen
Corylus avellana	Hassel
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Hippophae mammosides	Sanddorn

3. Verkehrsflächen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3.1 Vom verkehrsberuhigten Bereich aus ist über die Sondergebietsflächen und über die Grünfläche die öffentlich rechtliche Erschließung aller baulichen Anlagen zu gewährleisten.	
3.2 Die im öffentlichen Raum befindlichen Straßen, Stellplatzanlagen und Wege sind entsprechend der DIN 18024, Blatt 1 behindertengerecht auszubauen.	
<b>HINWEISE:</b>	
A	Im Bebauungsplan sind als Bodenkmalfundstellen gekennzeichnete Bereiche dargestellt, in denen sich Bodenkmal befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DschG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodenkmal sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V, öbVl, M-V Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.) über die in Aussicht genommenen Maßnahmen der Bergung und Dokumentation der Bodenkmal ist das Landesamt für Bodenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten, die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodenkmal, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DschG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
B	Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abfärbiger Geruch, anormale Farbungen, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Anlagen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Arbeitsbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) vom 27. 09. 1984 (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	Der Schutz vor Verkehrslärm, der von der Hafenstraße ausgeht und das Baufeld 2 betrifft, ist im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzt.
D	Der Geltungsbereich 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 05. 10. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15. 08. 2001 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23. 10. 2001 durchgeführt worden.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10. 12. 2001 und vom 20. 11. 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003
5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 19. 08. 2003 den 1. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Planungsziele wurden geändert. Die Stadtvertreterversammlung hat am 07. 11. 2002 den 3. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003

6. Die 1. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12. 12. 2001 bis zum 16. 01. 2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die 3. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12. 12. 2002 bis zum 17. 01. 2003 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03. 12. 2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003
7. Der katastermäßige Bestand am 10. 07. 2003 wird als Anlage dargestellt. Hinsichtlich der lagerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003
8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19. 08. 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19. 08. 2003 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 19. 08. 2003 gebilligt.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003
10. Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 10. 07. 2003 dem Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.	Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003
11. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.	Ostseebad Kühlungsborn, 08.10.2003
12. Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhaltl. Auskunft zu erhalten ist, sind am 13. 10. 2003 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erteschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13. 10. 2003 in Kraft getreten.	Ostseebad Kühlungsborn, 08.10.2003

