

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 25

## Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen

### zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis in Kühlungsborn

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für das Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

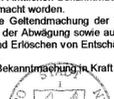
## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 07.11.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.11.2002 in der Anlage zum Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Landkreises Bad Döberan erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.10.2010 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.2008 und vom 30.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 18.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und des Umweltberichts haben in der Zeit vom 04.01.2011 bis zum 06.02.2011 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 23.12.2010 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 18.11.2010 und am 06.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.2011 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 06.12.2011 gebilligt.

Ostseebad Kühlungsborn, 08.12.2011  
  
 Rainer Karl  
 Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, 14.12.2011  
  
 Rainer Karl  
 Bürgermeister

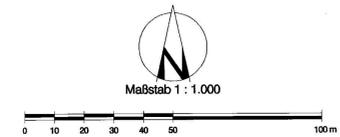
Ostseebad Kühlungsborn, 08.12.2011  
  
 Rainer Karl  
 Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, 16.12.2011  
  
 Rainer Karl  
 Bürgermeister

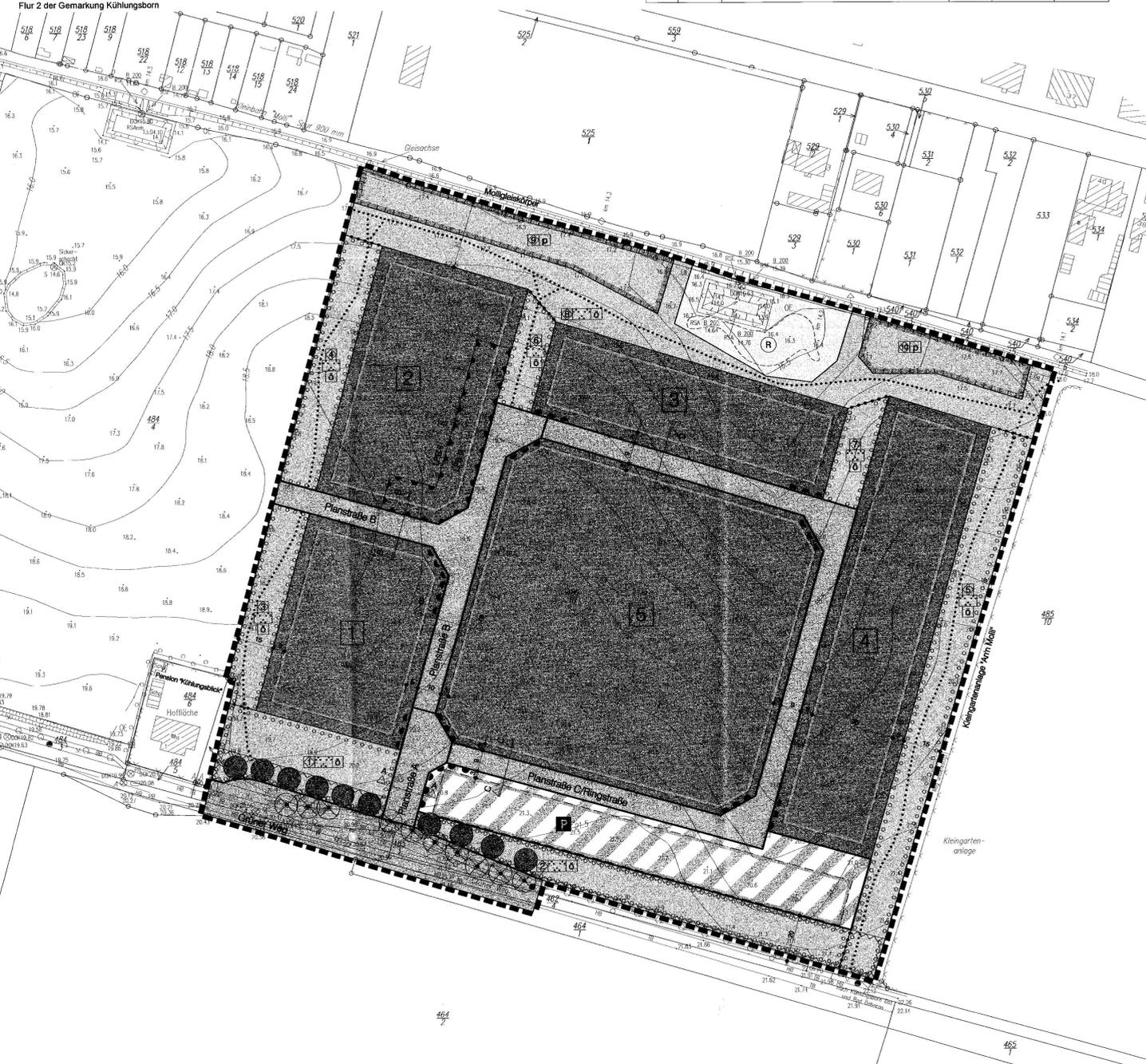
## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Tabelle Nr. 1

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Gebäudehöhe über OK Straße in m	maximale Gebäudehöhe über HN in m
1	SO <sub>Tour</sub>	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,8	12,0	30,50
2	SO <sub>JH</sub>	Jugendherberge	0,8	12,0	30,50
3	SO <sub>Tour</sub>	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,8	12,0	31,00
4	SO <sub>Tour</sub>	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,8	12,0	31,00
5	SO <sub>Sp</sub>	Sportplatzanlage	0,8	-	-



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom April 2010  
 Vermessungsbüro Eberhard Wiewack  
 Doberaner Str. 26, 18225 Ostseebad Kühlungsborn, Tel. 038293 8420



## TEIL B: TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Rechtsgrundlage

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 1 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- In den Baugebieten Nr. 1, 3 und 4 der Planzeichnung sind zulässig:
  - Gebäude für touristische Mehrfachnutzung
  - Sport- und Freizeitanlagen
  - Stellplatzanlagen
 Ausnahmsweise sind zulässig:
  - Zwei Wohnungen je Baugebiet für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Im Baugebiet Nr. 2 der Planzeichnung ist zulässig:
  - Jugendherberge, Jugendhotel.
- Im Baugebiet Nr. 4 der Planzeichnung sind zulässig:
  - Gebäude für touristische Mehrfachnutzung
  - Sport- und Freizeitanlagen
  - Stellplatzanlagen
  - Bootschuppen mit kleinen Service-Einrichtungen im Gebäude, maximal 200 m<sup>2</sup> je Service.
 Ausnahmsweise sind zulässig:
  - 4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung sind zulässig:
  - Sportplatzanlage
  - Kunstrasenspielfläche
  - Funktionsbezogene Gebäude (z.B. Tribünen, Sanitärräume) und Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Anzeigetafeln, Ballnetze).
- Es gelten die Festsetzungen der Tabelle Nr. 1.
- Ferientouristen sind in allen Baugebieten der Planzeichnung unzulässig.

### 2. Freiflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

- Entlang der Straße „Grüner Weg“ ist im Abstand von 20 m von der nördlichen Fahrbahnhohrante die Grünfläche Nr. 1 der Planzeichnung von Bebauung freizuhalten, ausgenommen eine Buswartehalle an der Bushaltestelle.

### 3. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Auf der Planstraße A ist beidseitig ein Fußweg anzulegen, auf den Planstraßen B und C ist einseitig ein Fußweg anzulegen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind behindertengerecht auszuführen.
- Auf der öffentlichen Parkfläche ist eine Parkpalette mit 3 Etagen zulässig, davon ist eine Ebene abzusenken.

### 4. Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Alle Grünflächen sind perkant anzulegen.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Der Regenrückhaltebehälter ist in naturnaher Bauweise (Begrünung, flache Böschungswinkel) so zu gestalten, dass er Biotopcharakter entwickeln kann.
- Die Maßnahmenflächen – Grünflächen Nr. 9 und 10 der Planzeichnung – sind der Sukzession zu überlassen und dürfen nur 1 mal pro Jahr gemäht werden. Auf den Maßnahmenflächen sind Wege nicht zulässig.
- Auf den Grünflächen der Planzeichnung sind nur Wege aus versickerungsfähigem Material zulässig.
- Zur Straßenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig.
- Entlang der Grenze zu Bahnanlagen ist ein mindestens 5 m breiter Streifen frei von Gehölzen zu halten.
- Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind wie folgt zugeordnet:
  - Grünflächen Nr. 1 und 2
  - Baugebiet 1: Grünfläche Nr. 3
  - Baugebiet 2: Grünfläche Nr. 4
  - Baugebiet 3: Maßnahmenfläche Nr. 6 und 7
  - Baugebiet 4: Maßnahmenfläche Nr. 5
  - Baugebiet 5 (Sportplatzanlage): Maßnahmenfläche Nr. 9 und 10

- Da die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich, nicht vollständig kompensiert werden können sind Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 3181 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Grütlberg) eine Sukzessionsfläche mit 10 % Holzanteil in einer Größe von 22.500 m<sup>2</sup> anzulegen.

### 6. Immissionsschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- In den Baugebieten SO 1 – SO 5 der Planzeichnung sowie auf dem geplanten Parkplatz sind lärmittelnde Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen IFSP weder tags (werktags sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) noch nachts überschreiten.
 

Die genannten Teilzeiten beziehen sich auf folgende Zeitschnitte:

Tag	Zeitschnitt	IFSP <sub>tags,R</sub>	IFSP <sub>nachts,R</sub>
Montag – Samstag, außerhalb der Ruhezeiten (IFSP <sub>tags,R</sub> )	8 – 22 Uhr	45	45
Sonn-/Feiertag, außerhalb der Ruhezeiten (IFSP <sub>tags,R</sub> )	9 – 13 und 15 – 20 Uhr	45	45
Montag – Samstag, innerhalb der Ruhezeiten (IFSP <sub>nachts,R</sub> )	6 – 8 und 20 – 22 Uhr	45	45
Sonn-/Feiertag, innerhalb der Ruhezeiten (IFSP <sub>nachts,R</sub> )	7 – 9, 13 – 15 und 20 – 22 Uhr	45	45
Nacht (IFSP <sub>nachts</sub> )	22 – 6 Uhr, Sonn-/Feiertag bis 7 Uhr	45	45

### 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Innere der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Grünflächen sind auf jeweils mindestens 10 % der Grünfläche heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist je 300 m ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerhalb von Pflanzungen verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen und dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden.
- Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden: Bäume: verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, geschnitten mit 2/3-R-System; Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

### 8. Pflanzliste:

- | Baumarten:          | Sträucher:          |
|---------------------|---------------------|
| Acer campestre      | Corylus avellana    |
| Acer pseudoplatanus | Crataegus laevigata |
| Carpinus betulus    | Euonymus europaeus  |
| Fraxinus excelsior  | Esche               |
| Milvus sylvestrus   | Holzahorn           |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche       |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche       |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche         |
| Salix alba          | Silber-Weide        |
|                     | Salix caprea        |
|                     | Sambucus nigra      |
|                     | Viburnum opulus     |
|                     | Hasel               |
|                     | Weißdorn            |
|                     | Pflaumenthürchen    |
|                     | Schlehe             |
|                     | Heckenkirsche       |
|                     | Wein-Rose           |
|                     | Hunds-Rose          |
|                     | Brombeere           |
|                     | Sal-Weide           |
|                     | Schwarzer Holunder  |
|                     | Gemeiner Schneeball |

- Für die Fällung von 10 Linden zugunsten der vergrößerten Verkehrsfläche am Grünen Weg sind gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.08.2011 10 Linden an den vorgegebenen Standorten in den öffentlichen Grünflächen Nr. 1 und 2 als Alleebäume zu pflanzen.

**HINWEIS:**  
 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).

## 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 Wohnbauflächen 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), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
 Zweckbestimmung: siehe Tabelle

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 0,8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8  
 12,0 maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß über Straßen/HN

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
 P öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Hauptfußweg

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:  
 R Regenrückhaltebecken  
 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Grünflächen  
 öffentliche Grünflächen  
 private Grünflächen

Zweckbestimmung:  
 P Parkanlage

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

Anpflanzen von Bäumen  
 Bäume, Neupflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Lärmpegelbereich (LPB) III: <= 60 dB(A) tags

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Nummer des Baugebietes, z.B. 2  
 3 Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, z.B. 3  
 Flurstücksbezeichnung  
 Bemaßung (z.B. 10,0 m)  
 Schnittführung



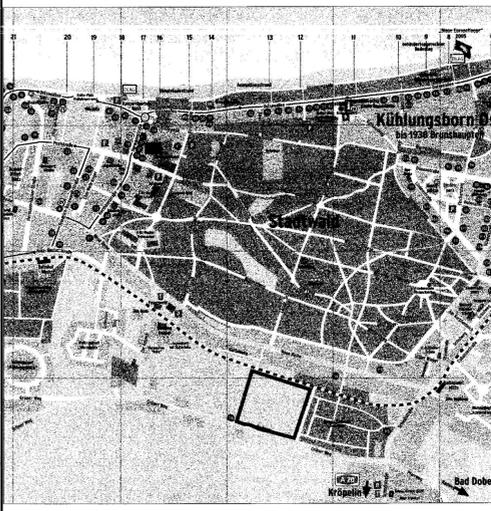
## STRASSENQUERSCHNITTE

EMPFEHLUNG; M. 1: 100, Maße in m



Kfz = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; G = Straßenbegleitgrün; S = Sicherheitsabstand; dB = Öffentlicher Bereich; ⊗ = Straßenleuchte

Auszug aus dem Stadtplan, o.M. mit gekennzeichnetem Bebauungsplan-Geltungsbereich



## STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 25

Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis in Kühlungsborn

Ostseebad Kühlungsborn, 16.12.2011  
 Rainer Karl  
 Bürgermeister