

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a BauNVO)

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB 3** Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Bautiefe
- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgärten, privat

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und Abs. 6 BauGB)

☐ Schutzgebiete für Grundwassererwinnung - Schutzzone III

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

☐ Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

☐ Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 9 BauGB), Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 - Geltungsbereiche 1 - 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- ☐ vorhandene bauliche Anlagen
- ☐ vorhandene Flurstücksgrenzen
- ☐ Flurstücksnummern
- ☐ Bemessung in m
- ☐ künftig fortfallend
- ☐ Vorgabebereich

3. Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

☐ SO 1 Sonstiges Sondergebiet Ortskern (§ 11 BauNVO)

☐ SO 3 Sonstiges Sondergebiet Ortskern (§ 11 BauNVO)

Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ☐ Straßenbegrenzungslinie
- ☐ Straßenverkehrsfächchen
- ☐ Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung
- ☐ Fußweg
- ☐ Parkfläche, öffentlich
- ☐ Bahnanlage
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ☐ Grünflächen
- ☐ Parkanlage, öffentlich
- ☐ Kleingärten, privat

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ☐ Grünflächen
- ☐ Parkanlage, öffentlich
- ☐ Kleingärten, privat

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen 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

☐ Anpflanzung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

☐ Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmälern

Sonstige Planzeichen

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

☐ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Schuttbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Darstellungen ohne Normcharakter

- ☐ Höhenfestpunkt

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Sitzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Ortsmitte Kühlungsborn Ost", umfassend drei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 36: Strandstraße 17 (Flurstücke 1327 und 1328), Lindenstraße 1 (Flurstück 95) und Ernst-Rieck-Straße 5 (Flurstück 329), jeweils Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsänderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist:
 - die Anpassung der Flurgrößen und des Gebäudebestandes gemäß dem aktuellen Kataster auf den Flurstücken 1327 und 1328, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Strandstraße 17 und 17a, Geltungsbereich 1), verbunden mit der Korrektur der Baugrenzen und der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für den Fall der Errichtung nur eines Vollgeschosses auf dem Flurstück 1328, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Strandstraße 17a, Geltungsbereich 1),
 - die Anpassung des Gebäudebestandes gemäß dem aktuellen Kataster mit Verschiebung der Baugrenze entsprechend dem Bestand und Erweiterung der Baugrenze für die Bebauung in 2. Reihe auf dem Flurstück 95, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Lindenstraße 1, Geltungsbereich 2), die zulässige Zahl der Vollgeschosse im WB 3 wird für den Änderungsbereich auf 1 Vollgeschoss festgesetzt und die zulässige Firsthöhe für das Baufeld in zweiter Reihe begrenzt,
 - die Anpassung des Gebäudebestandes gemäß dem aktuellen Kataster, verbunden mit der Korrektur der Baugrenze und Erweiterung der Baugrenze für die Bebauung in 2. Reihe auf dem Flurstück 329, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Ernst-Rieck-Straße 5, Geltungsbereich 3); die Anzahl der Wohnungen und die zulässige Firsthöhe in 2. Reihe werden geregelt.

2. Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB, § 16-19 u. 23 BauNVO)

- Im Geltungsbereich 1 (WB 1) ist für das Flurstück 1328 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn im Fall der Errichtung nur eines Vollgeschosses abweichend von der Festsetzung der Nutzungsschablone eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 zulässig.
- Im Geltungsbereich 2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe für das Baufeld in zweiter Reihe 9,0 m.
- Im Geltungsbereich 3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe für das Baufeld in zweiter Reihe 9,5 m. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für das zulässige Einzelhaus in zweiter Reihe auf max. 3 begrenzt.
- Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße, zur bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 in der Fassung der 4. Änderung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Nutzungsschablonen

WB 1 II
GRZ 0,3

WB 3 I
GRZ 0,25

WA 1 I a
GRZ 0,25

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Nr. 101) sind zu beachten.

Plangrundlagen:

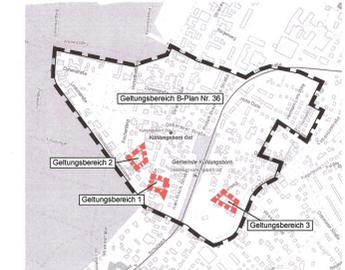
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 36 in der Fassung der 4. Änderung; eigene Erhebungen



Verfahrensverlauf

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde am 06.03.2014 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.06.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 06.03.2014
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.06.2014 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.06.2014
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2014 bis zum 27.08.2014 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Ummittelbarkeit im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Antragsstellungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung bearbeiteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 15.03.2014
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung am 27.06.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.06.2013
Örtlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.08.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 03.08.2014
Der Bürgermeister
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.08.2014 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 03.08.2014
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 03.08.2014
Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.08.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 03.08.2014 in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 03.08.2014
Der Bürgermeister

Übersichtplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost"

umfassend drei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 36: Strandstraße 17 17a (Flurstücke 1327 und 1328), Lindenstraße 1 (Flurstück 95) und Ernst-Rieck-Straße 5 (Flurstück 329), jeweils Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBECHLUSSE

Beurteilungsstand 01.07.2014