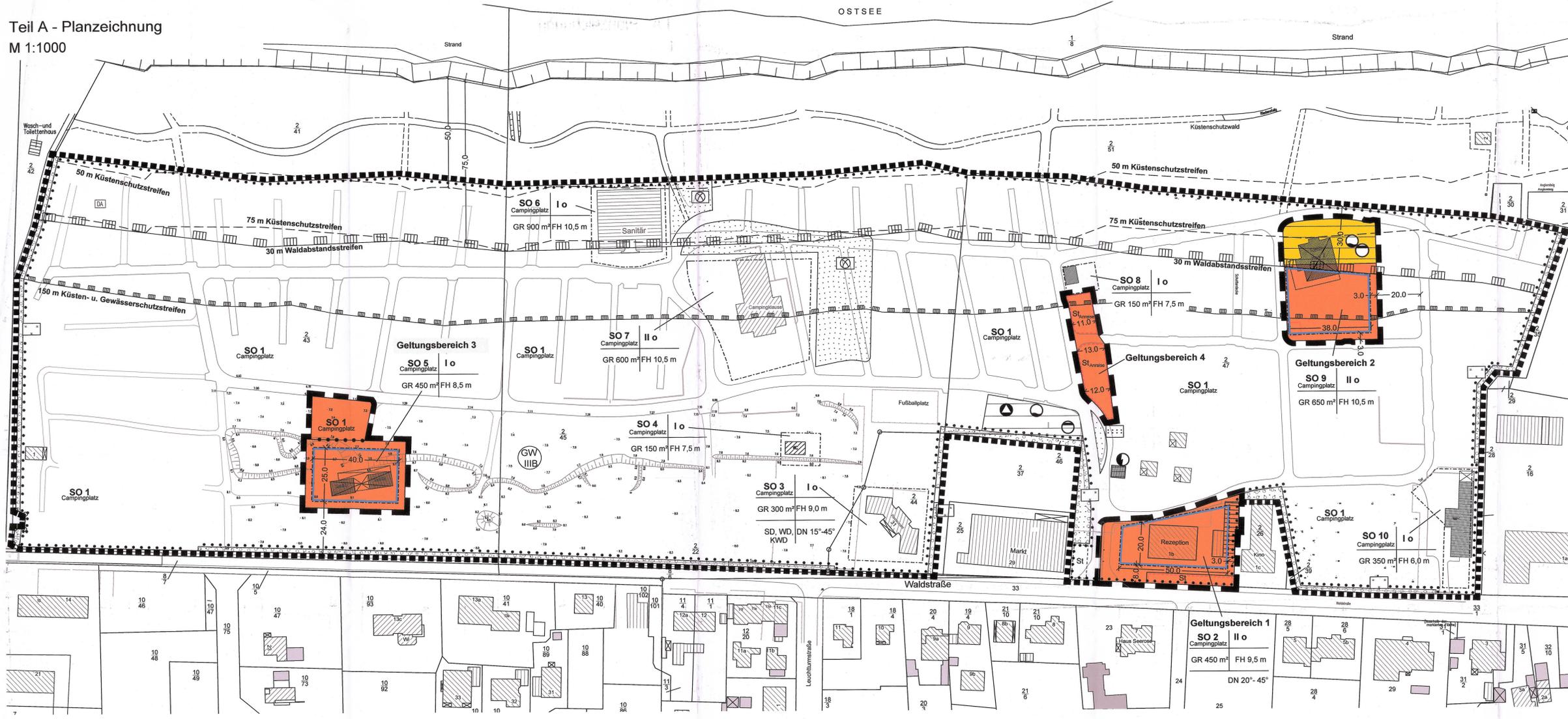


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Campingpark Kühlungsborn"

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, § 10 BauNVO)

SO 1 Campingplatz  
Sondergebiete, die der Erholung dienen  
Zweckbestimmung Campingplatz (§ 10 BauNVO) mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

GR	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
—	Baugrenze

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

■	Fläche für Versorgungsanlagen
○	Wasser
○	Abwasser

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - Anreise von Wohnwagen und Wohnmobilen
□	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 2. Nachrichtliche Übernahmen

GW III B	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B
—	30 m Waldabstandstreifen gemäß § 20 LWaldG i.V.m. Waldabstandsersatz M-V
—	150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V

## 3. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
2/47	Flurstücknummern
—	Bemaßung in m
8.5	Höhenpunkte in m über HN
X	künftig fortfallend

## 4. Unverbindliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	
DN	zulässige Dachneigung
SD, WD, KWD	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
—	vorgesehene Hauptwege innerhalb des Sondergebietes
—	vorgesehene Nebenschließung innerhalb des Sondergebietes

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

■	Fläche für Versorgungsanlagen
○	Stellplatz für Abfallbehälter
○	Elektrizität

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
○	Spiel-, Aktions- und Bolzplatz
—	Heckenpflanzungen
■	Zsgrün
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 5. Darstellungen ohne Normcharakter

■	Böschung
—	Zaun

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Ingenieurbüro Deutsch, Rostock (04/2013); Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan; Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Zweckverband Kühlung; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin / GeoBasis DE/M-V 2015; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27, eigene Erhebungen.  
Der dargestellte Gebäudebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauanträgen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

## Unverbindliche Planerläuterung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 27 gliedert sich in vier Geltungsbereiche. Betroffen sind die Sondergebiete "Campingplatz" aus der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 mit den Bezeichnungen SO 1, SO 2, SO 5 und SO 9. Im Geltungsbereich 1 der 1. Änderung (SO 2) erfolgt eine Erweiterung der Baugrenzen, die Erhöhung der zulässigen Geschosse von ein auf zwei Vollgeschosse, eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche von 350 m² auf 450 m² sowie die Änderung der zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 9,5 m. Im Geltungsbereich 2 (SO 9) werden die Sondergebietsfläche und die Baugrenzen erweitert, die zulässigen Geschosse von ein auf zwei Vollgeschosse erhöht, die zulässige Grundfläche von 350 m² auf 650 m² erweitert sowie die zulässige Firsthöhe von 7,5 m auf 10,5 m geändert. Darüber hinaus werden die zulässigen Nutzungen um Einrichtungen, die gesundheitliche Zwecke und Wellnessangeboten dienen, erweitert. Anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit den Zweckbestimmungen "Wasser" und "Abwasser" festgesetzt. Im Geltungsbereich 3 (SO 5) erfolgt eine Vergrößerung des Baufeldes und des Baugebietes. Die zulässige Grundfläche wird von 350 m² auf 450 m² und die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,5 m erhöht. Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in den Geltungsbereichen 2 und 3 entfallen, da an anderer Stelle ein großer, zentraler Spielplatz errichtet wurde. Im Geltungsbereich 4 (SO 1) werden Anreisestellplätze für Wohnmobile und Wohnwagengespänne festgesetzt. Mit Ausnahme der folgenden Festsetzungen gelten alle Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 unverändert fort.

## 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 16.07.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn", umfassend vier Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27, gelegen in Kühlungsborn-West, zwischen der Waldstraße im Süden, dem Küstenschutzwall im Norden sowie westlich der Mutter-Kind-Klinik, umfassend die Flurstücke 24/3 (teilw.) und 24/7 (teilw.) in der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich 2 (SO 9) sind zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzten Nutzungen auch Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke und Wellnessangebote allgemein zulässig.

### 2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Grillplatzes an der Gemeindegrenze zu Vitenbeck auf dem städtischen Flurstück 378/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von 600 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

### Hinweise

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei Gebäuderückbau bzw. Abrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen. Andernfalls ist ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen entstehen.

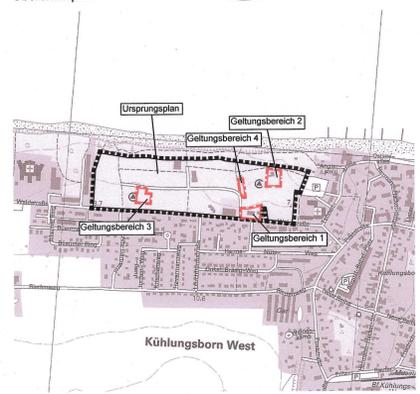
Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind in der Baunatur der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseebad 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.



## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde am 18.04.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.04.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.04.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, 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 04.05.2015 bis zum 05.06.2015 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.04.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten 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 30.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung am 27.06.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.07.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.07.2015 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.07.15 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 03.07.15 in Kraft getreten.

## Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte. Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "CAMPINGPARK KÜHLUNGSBORN"

umfassend vier Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27, gelegen in Kühlungsborn-West, zwischen der Waldstraße im Süden, dem Küstenschutzwall im Norden sowie westlich der Mutter-Kind-Klinik

Satzungsbeschluss  
16.07.2015