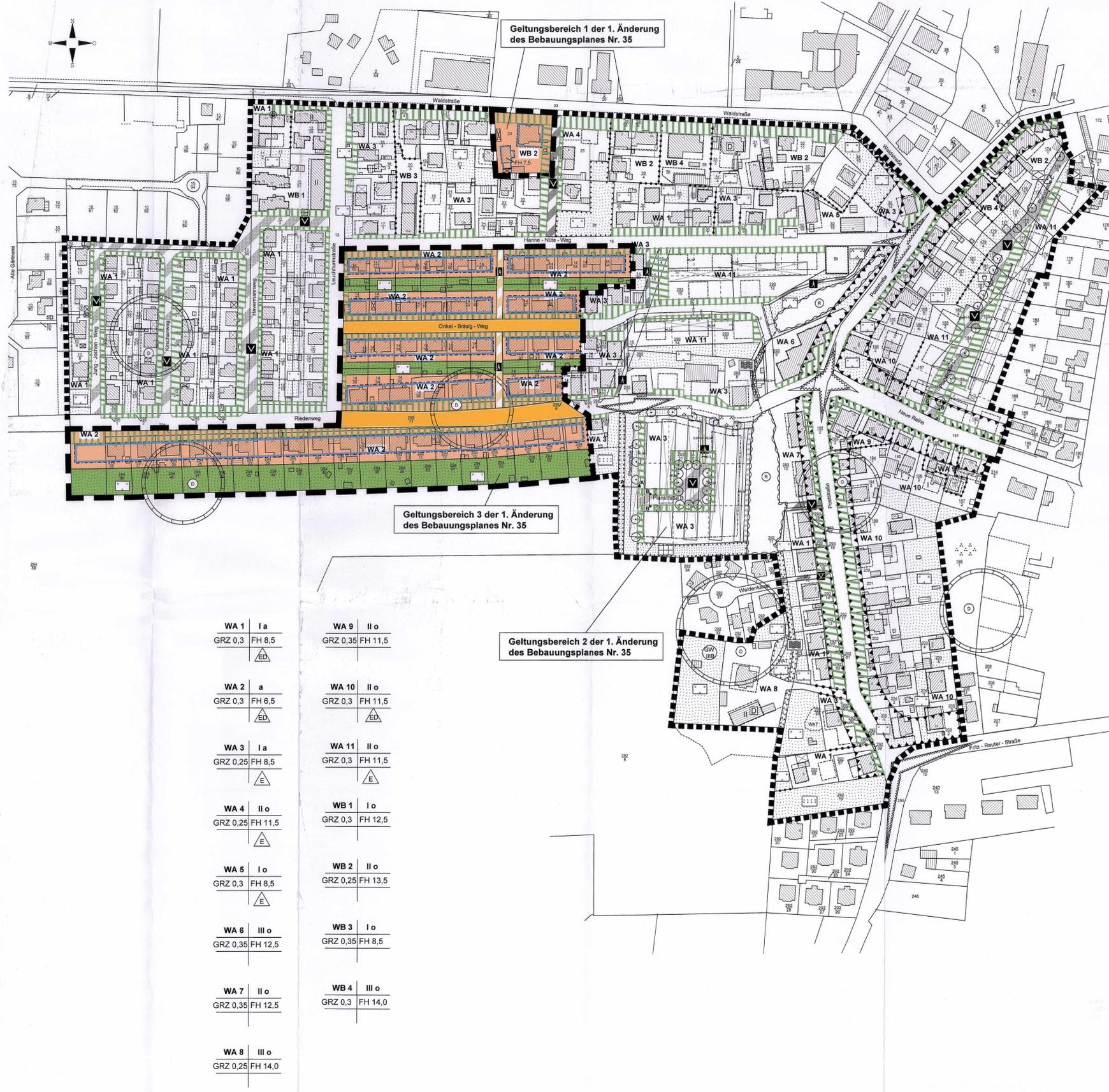


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1500



WA 1   Ia GRZ 0,3 FH 8,5 [Symbol]	WA 9   II o GRZ 0,35 FH 11,5 [Symbol]
WA 2   a GRZ 0,3 FH 6,5 [Symbol]	WA 10   II o GRZ 0,3 FH 11,5 [Symbol]
WA 3   Ia GRZ 0,25 FH 8,5 [Symbol]	WA 11   II o GRZ 0,3 FH 11,5 [Symbol]
WA 4   II o GRZ 0,25 FH 11,5 [Symbol]	WB 1   I o GRZ 0,3 FH 12,5 [Symbol]
WA 5   I o GRZ 0,3 FH 8,5 [Symbol]	WB 2   II o GRZ 0,25 FH 13,5 [Symbol]
WA 6   III o GRZ 0,35 FH 12,5 [Symbol]	WB 3   I o GRZ 0,35 FH 8,5 [Symbol]
WA 7   II o GRZ 0,35 FH 12,5 [Symbol]	WB 4   III o GRZ 0,3 FH 14,0 [Symbol]
WA 8   III o GRZ 0,25 FH 14,0 [Symbol]	

- 1. Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a BauNVO)
- WA 2 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
  - WB 2 Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenzen
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
  - Hausgarten, privat
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Geltungsbereich 1 und 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Geltungsbereich 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - 23 Flurstücksnummern
  - künftig fortfallend
  - Vorgartenbereich
- 3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung**  
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Regenwasserleitung, unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
  - Zäsurgrün, privat
  - Spielfeld, öffentlich
  - Park, öffentlich
  - Verkehrsgrün, öffentlich
  - Graben, öffentlich
  - Feldhecke, öffentlich
- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
  - Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Kühlung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (LPB) III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorgeschlagene Parzellierung
  - Bemaßung in m
  - Höhenfestpunkt

**Präambel**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, beinhalten den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Renker Straße/Fritz-Reuter-Straße im Süden, 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 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

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

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Aufnahme eines zusätzlichen Baufeldes innerhalb des Flurstückes 23 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Geltungsbereich 1), das Entfallen des festgesetzten Höchstmaßes von einem Vollgeschoss innerhalb des WA 2 (Geltungsbereich 3) sowie eine hervorzuhebende Darstellung der Vorgärten im gesamten Plangebiet des Ursprungsplanes (Geltungsbereich 2).

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

Abweichend von den Festsetzungen für das WB 2 wird für das Baufeld in 2. Reihe auf dem Flurstück 23, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Geltungsbereich 1) eine maximale Firsthöhe von 7,50 m festgesetzt.

**3. Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

In Zusammenhang mit der Darstellung der Vorgärten entfällt der zweite Satz der Festsetzung 4.1 des Ursprungsplanes. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudezufahrt.

**4. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 LBO M-V)

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Änderung der örtlichen Bauvorschriften dahingehend, dass für das Hauptgebäude in 2. Reihe innerhalb des Flurstückes 23 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn nur eine Dachneigung von 13° - 17° zulässig ist. Das Dach ist als Satteldach auszuführen.

**5. Sonstige Festsetzungen**

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

**Hinweise**

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Baudenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

- Verfahrensvermerke**
- Die Aufstellungsbeschlüsse der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden am 29.03.2012 und am 18.10.2012 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 12.04.2012 und am 25.10.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
  - Die Stadtvertreterversammlung hat am 29.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2012 bis zum 25.05.2012 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltsprache 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 12.04.2012 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 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde nach der öffentlichen Auslegung am 05.11.2012 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist am 25.10.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 25.10.2012 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der katastermäßige Bestand am 31.12.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß angelegter, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  - Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.02.2013 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde gebilligt.
  - Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
  - Der Satzungsbeschluss und 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 21.02.2013 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 Erheblichkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist mit Ablauf des 21.02.2013 in Kraft getreten.
- Übersichtsplan**
- 
- Kühlungsborn West**
- SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"**
- umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, beinhalten den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Renker Straße/Fritz-Reuter-Straße im Süden
- Satzungsbeschluss  
21.02.2013

Plangrundlagen:  
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.7.2009; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35 und sonstige Unterlagen des Baumes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

