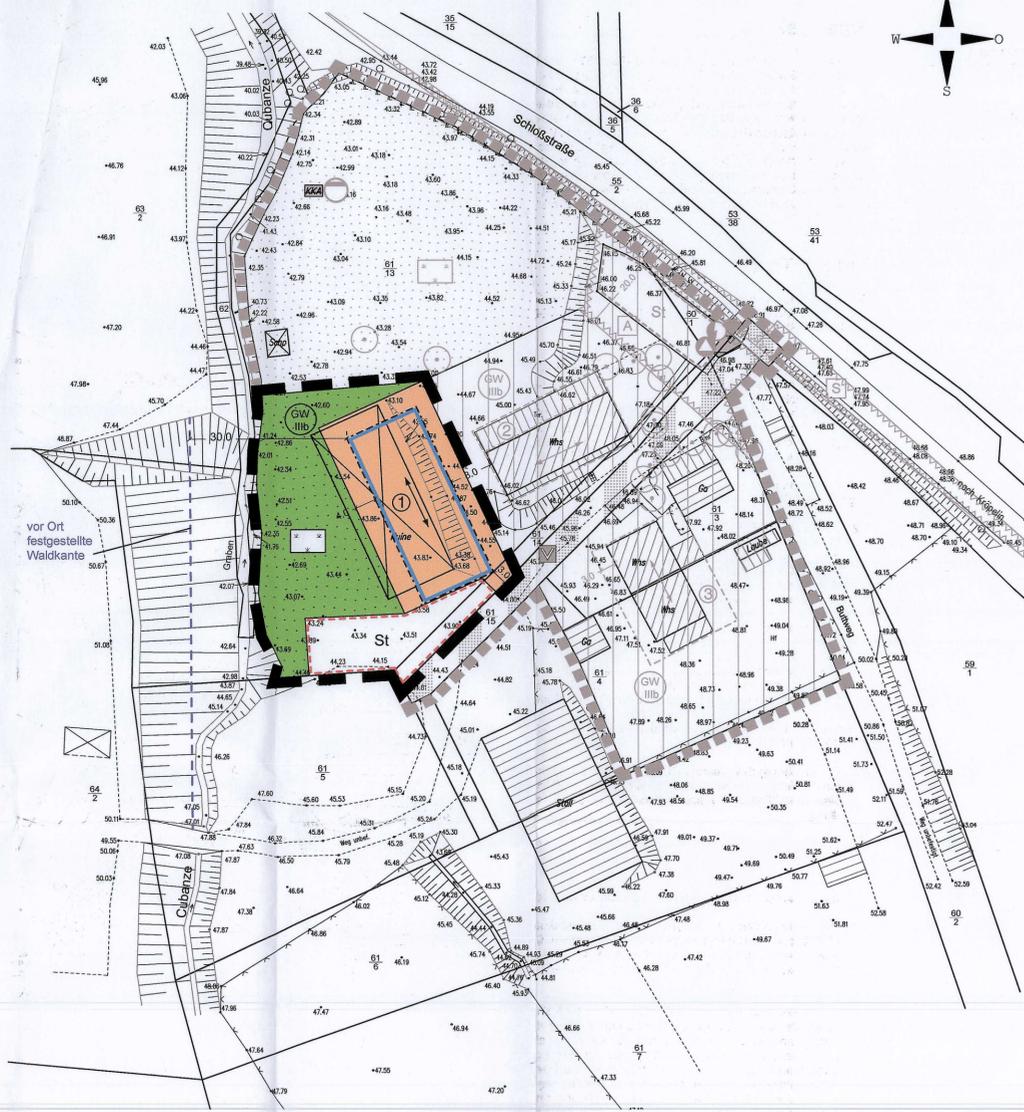


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Buttweg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 22 BauGB)
Zweckbestimmung: private Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
- Böschung
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Nummerierung der Baufelder

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb

4. Festsetzungen der Ursprungsplanung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- GR 150 je DHH max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte in m²

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- nur Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Einfahrtbereich

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasser
- Stellplatz Müllbehälter
- Elektrizität

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Anbauverbotszone
- Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11

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 und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 und §§ 16 - 20 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 10 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GR max. zulässige Grundfläche in m²
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
- TH zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- KWD Krüppelwalmdach

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat

Nutzungsschablonen

Baufeld ①

WA	II o
10 Wo	GR 490
DN 40°-50°	TH 3,8 m
KWD	FH 12,5 m

Baufeld ②

WA	II o
5 Wo	GR 280
DN 45°	FH 10,5 m
KWD	

Baufeld ③

WA	II o
2 Wo	GR 150 je DHH
DN 45°-52°	TH 3,8 m
KWD	FH 10,5 m

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 13.10.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Buttweg", umfassend das Flurstück 61/13 (teilw.) und 6/14 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südwestlich der Schloßstraße am Ortsausgang von Kühlungsborn, zwischen Buttweg und Cubanze, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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).

Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die Änderungen im Teil B-Text sind nachfolgend in rot gekennzeichnet bzw. durchgestrichen. Die Nummerierung orientiert sich am Teil B – Text des Ursprungsplanes.
Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

1. Art der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

1.2 Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 1 ist die Errichtung eines Wohngebäudes als Einzelhaus mit max. 10 Wohneinheiten zu Dauerwohnzwecken zulässig. ~~In dem abgegrenzten nordwestlichen Bereich des Baufeldes 1, der im 30 m – Waldabstandstreifen liegt, ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand eine Nutzung unzulässig, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient.~~

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken **im Baufeld 1** nur um max. +/- 0,50 0,75 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.2 ~~Die Errichtung des Wohngebäudes im Baufeld 1 muss innerhalb der festgesetzten Baulinien erfolgen. Innerhalb der südwestlich vorgelagerten Baugrenzen sind ausschließlich Terrassen einschließlich Überdachungen und Balkone zulässig. Terrassen einschließlich Überdachungen dürfen die südwestliche Baugrenze des Baufeldes 1 nur außerhalb des Waldabstandsbereiches von 30 m um max. 3,0 m und Balkone um max. 2,0 m überschreiten.~~

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 8.4 Das Wohngebäude im Baufeld 1 muss die Grundmaße und die Kubatur des ehemaligen Scheunengebäudes wieder aufnehmen. Dabei sind die vorhandene Feldsteinwand an der Nordostseite sowie die beiden Giebelwände in rotem Klinker zu erhalten. Zeitgemäße Fenster- und Türöffnungen sind zulässig. Die Nordostfassade ist aus Feldsteinen herzustellen. Die beiden Giebelwände im Norden und Süden des Gebäudes sind ausschließlich in rotem Klinker zulässig. Sonstige Fassaden in den Baufeldern 1 - 3 sind nur als Klinkerfassaden in rot oder als Glattputz in beige, gelb oder rot auszuführen. Holzfassaden sind nur naturbelassen oder in grau oder rot bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.
- 8.9 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

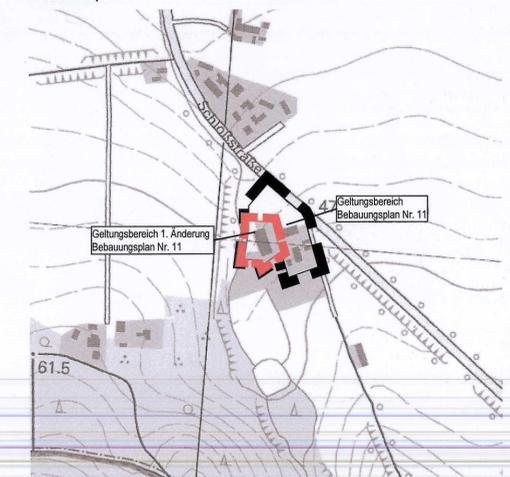
Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebautungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig.

Es gelten weiterhin die sonstigen Hinweise der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Am Buttweg“.

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde am 02.06.2016 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.06.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- (3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.06.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
- (4) 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 10.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- (5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 17.10.2016 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 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- (6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.10.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- (7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.10.2016 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde gebilligt.
- (8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
- (9) 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 20.10.2016 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 Erheben von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.10.16 in Kraft getreten.

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "AM BUTTWEG"

umfassend die Flurstücke 61/13 (teilw.) und 6/14 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südwestlich der Schloßstraße am Ortsausgang von Kühlungsborn in Richtung Kröpelin, zwischen Buttweg und Cubanze,

SATZUNGSBESCHLUSS

13.10.2016

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn 18.07.2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V/GeoBasis DE/M-V 2016; Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

