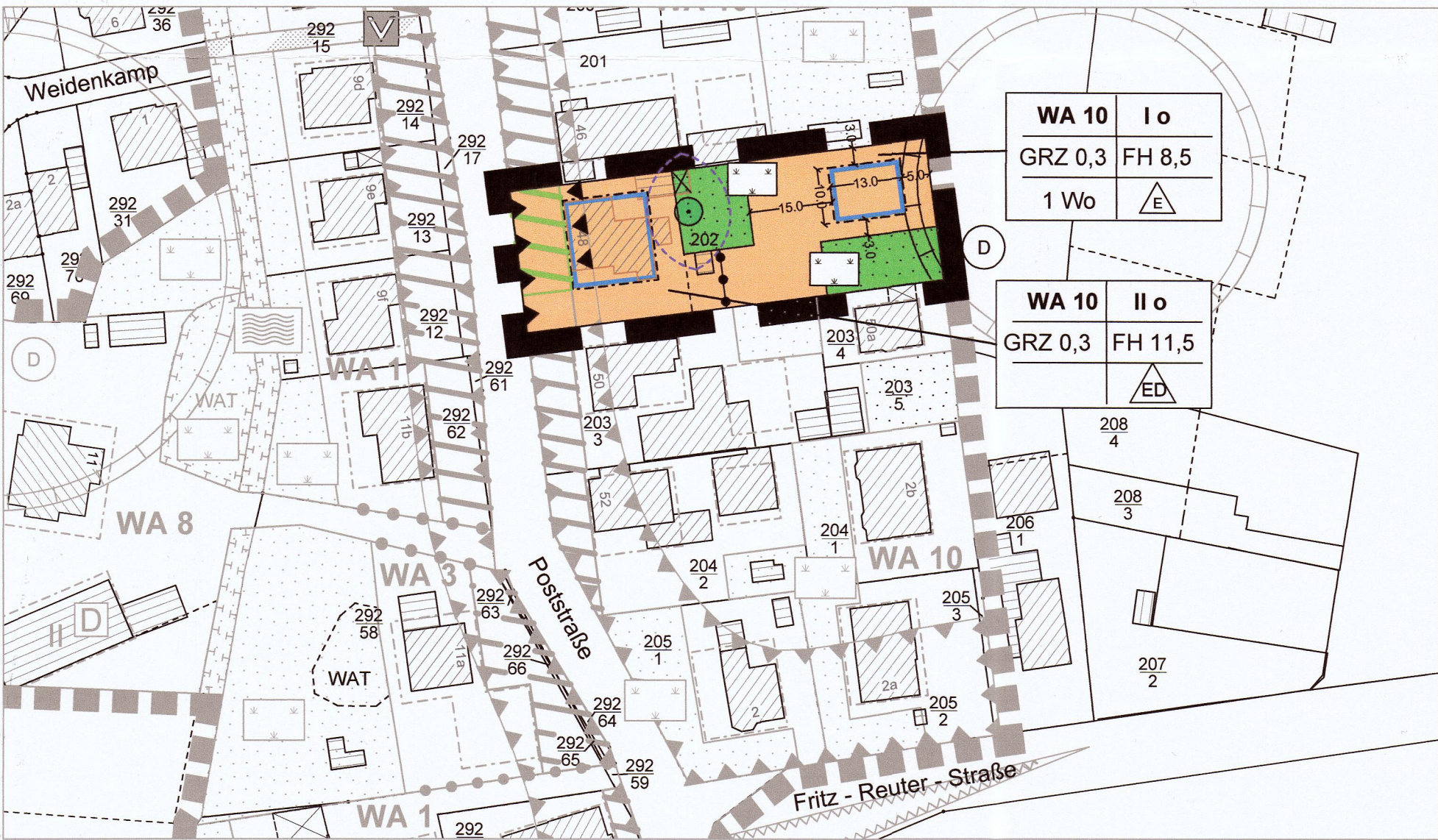


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

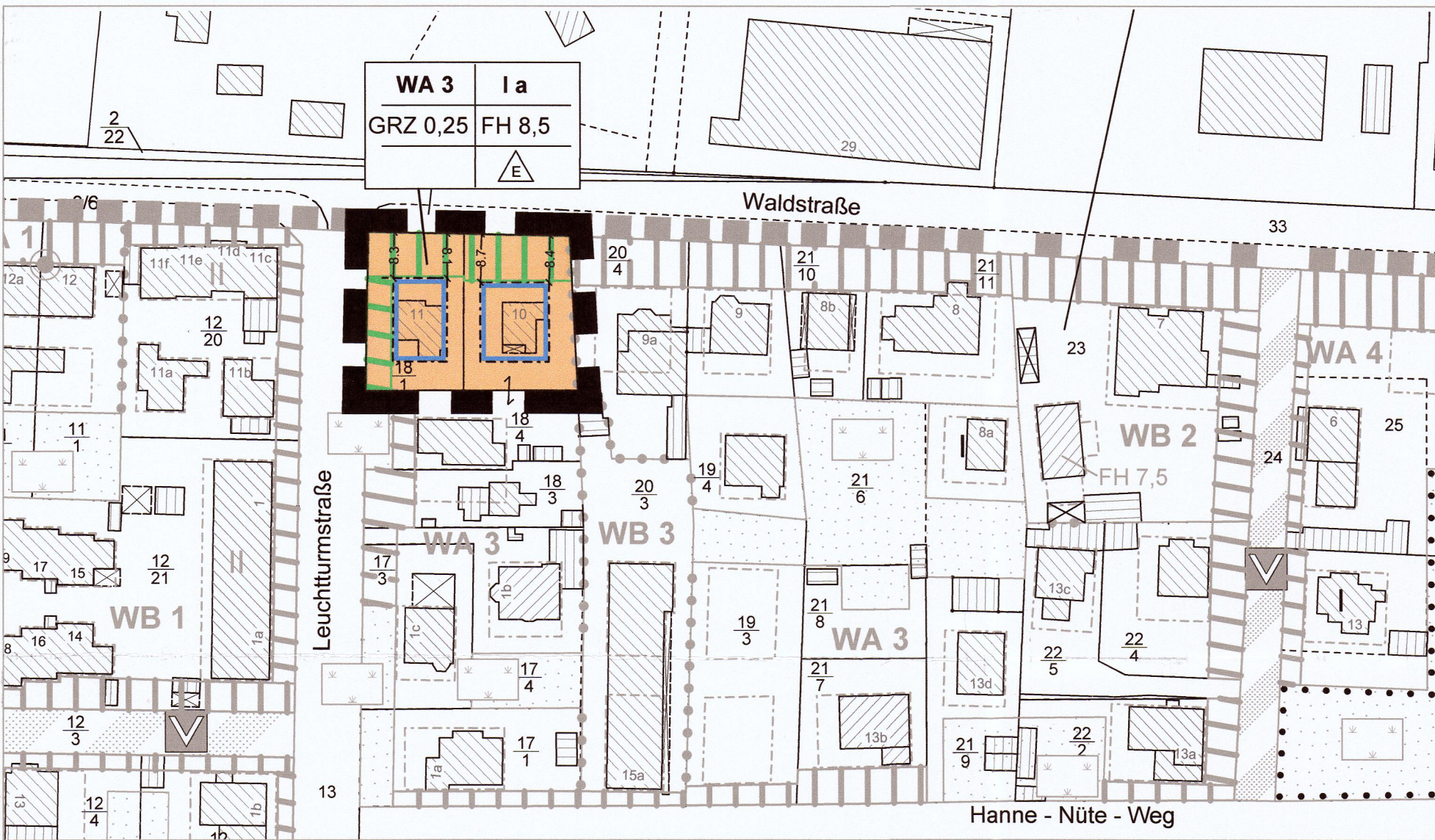
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Geltungsbereich 1



Geltungsbereich 2



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 10	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
1 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
Baugrenze	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen	Grünflächen
Hausgarten, privat	Hausgarten, privat

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

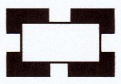
Erhaltung von Bäumen

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

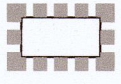
Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

Sonstige Planzeichen

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)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

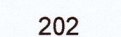
Darstellungen ohne Normcharakter



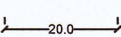
vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild



vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern



Bemaßung in m



Vorgartenbereich



Wurzelschutzbereich

Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Festsetzungen

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

a abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Graben, öffentlich

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

Sonstige Planzeichen

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

Präambel

Aufgrund § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 12.04.2018 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35, Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Waldstraße 10 und 11) und Flurstück 202, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 48), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. **Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 86 LBauO M-V)
Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 ist die nachfolgende Änderung der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für die Geltungsbereiche 1 und 2. Alle sonstigen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert weiterhin fort.

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 BauGB, §§ 4, 16, 22 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 10 in den Geltungsbereichen 1 und 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.

2.2 Im östlichen Baufeld des Geltungsbereichs 1 ist abweichend von den Festsetzungen für das WA 10 der Ursprungsplanung gemäß Nutzungsschablone nur eine eingeschossige Bauweise bei einer Firsthöhe von max. 8,5 m zulässig.

2.3 Im östlichen Baufeld des Geltungsbereichs 1 ist abweichend von den Festsetzungen für das WA 10 der Ursprungsplanung gemäß Nutzungsschablone nur ein Einzelhaus mit maximal einer Wohneinheit zulässig. Im Geltungsbereich 2 ist maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.

3. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
Abweichend von den örtlichen Bauvorschriften unter 10.2 der Ursprungsplanung sind im Geltungsbereich 2 im WA 3 auch Holzfassaden zulässig.

Hinweise

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 4. Änderung nicht berührt, gelten weiterhin fort und sind zu beachten.

Plangrundlagen:

Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Maßstab 1:2000, Stand 27.06.2013, ergänzt; Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn

Darstellung von Nutzungsschablonen der Ursprungsplanung

WA 1	I a
GRZ 0,3	FH 8,5
	E

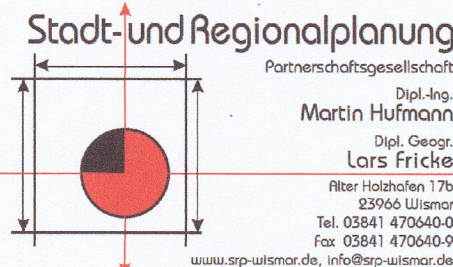
WA 4	II o
GRZ 0,25	FH 11,5
	E

WA 8	III o
GRZ 0,25	FH 14,0

WB 1	I o
GRZ 0,3	FH 12,5

WB 2	II o
GRZ 0,25	FH 13,5

WB 3	I o
GRZ 0,35	FH 8,5



Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde am 07.12.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.12.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2018, (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 07.12.2017 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2018, (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Kühlungsborn öffentlich ausliegen. 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 14.12.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. 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 18.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2018, (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertretung hat am 07.03.2018 beschlossen, das Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 nach den Maßgaben des § 13a BauGB weiterzuführen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2018, (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb der Geltungsbereiche am 17.04.2018 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 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2018, (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.04.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2018, (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.04.2018 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2018, (Siegel) Der Bürgermeister

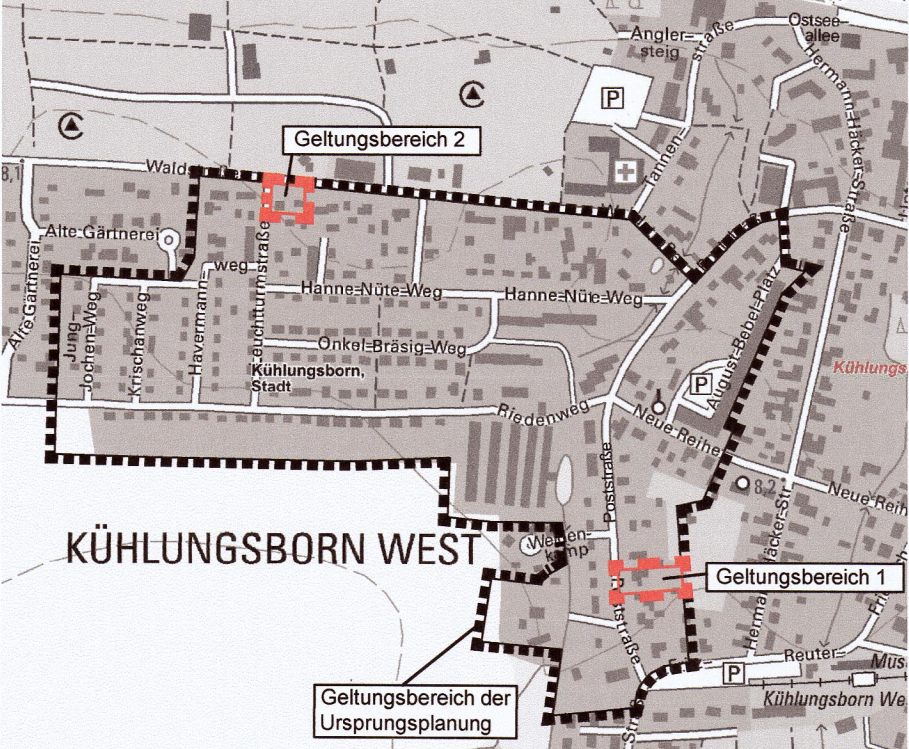
(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2018, (Siegel) Der Bürgermeister

(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 12.04.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> 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 am 12.04.2018 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2018, (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35, Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Waldstraße 10 und 11) und Flurstück 202, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 48)

Satzungsbeschluss

12.04.2018