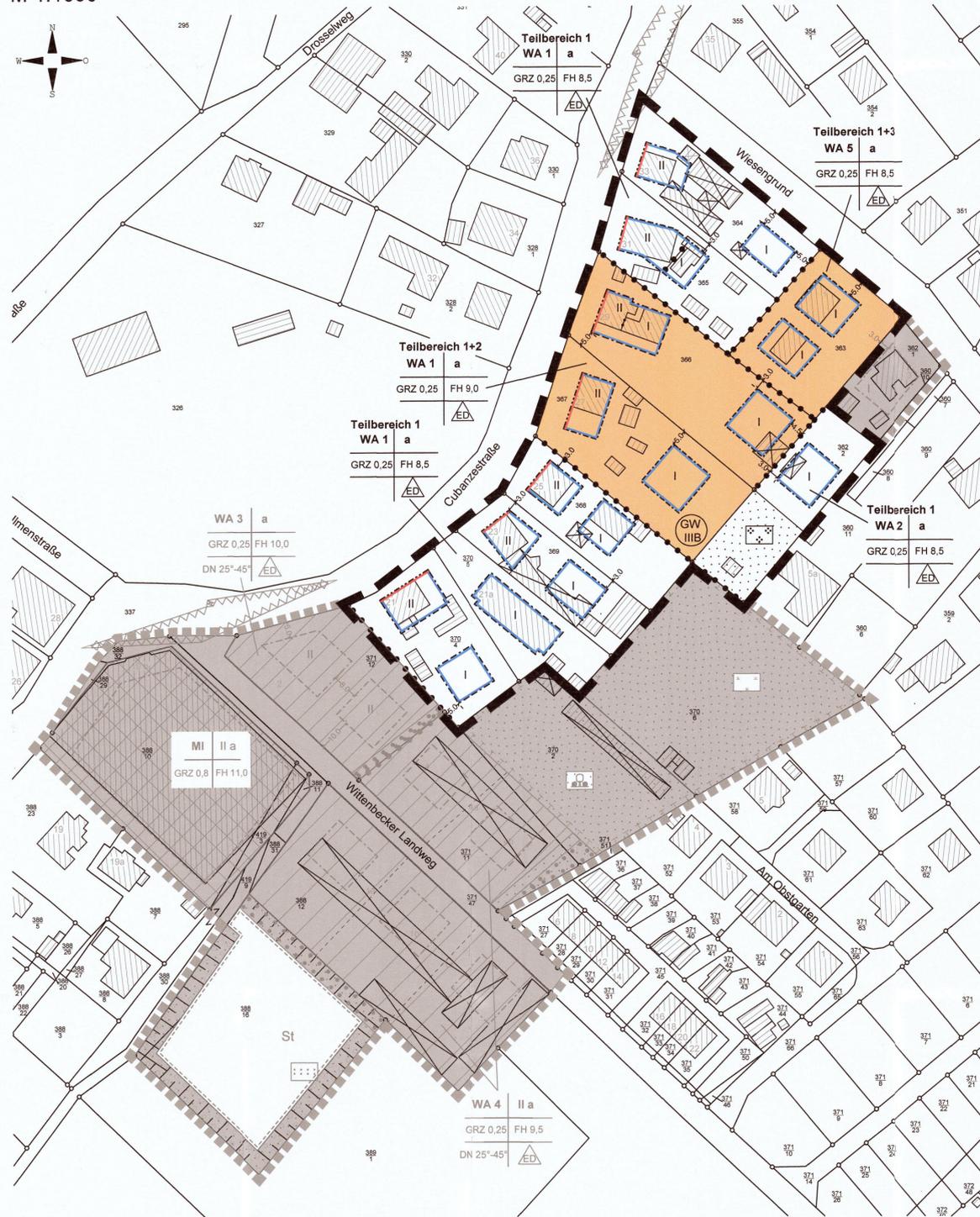


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße / Ecke Wittenbecker Landweg"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



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 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1	Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) Teilbereich 1
WA 1	Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) Teilbereich 1 + 2, Teilbereich 1 + 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

a	abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen - Hausgarten, privat
--	----------------------------------

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B
--	---

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m
	künftig fortfallend

3. Festsetzungen der Ursprungsplanung

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

WA 1	Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsfläche
--	-----------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche
	Streuobstwiese, öffentlich
	Wiese, privat
	Abschirmgrün, privat

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unverbindliche Planerläuterung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst drei Teilbereiche. Im Teilbereich 1 wird die bisherige Festsetzung Nr. 1.5 zur festgesetzten Firsthöhe für Gebäude in zweiter Reihe von 7,0 m auf 8,50 m erhöht. Außerdem wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 über die zulässige Dachneigung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 geändert.

Der Teilbereich 2 liegt im Teilbereich 1 und umfasst die Flurstücke 366 und 367, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bei denen zusätzlich die im Geltungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,25 erhöht wird. Weiterhin wird eine Korrektur der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen. Auf dem Flurstück 366 wird das Baufeld geringfügig verschoben sowie das vorhandene Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze als künftig fortfallend gekennzeichnet.

Der Teilbereich 3 liegt ebenfalls im Teilbereich 1 und umfasst das Flurstück 363, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Im Teilbereich 3 wird statt des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ein WA 5 ausgewiesen. Innerhalb des WA 5 sind in erster Reihe je Einzelhaus 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig. Zusätzlich dazu wird das Baufeld in erster Reihe geringfügig nach Osten verschoben.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 27.09.2018 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" erlassen. Die Satzung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5 Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die Nummerierung erfolgt gem. Ursprungsplanung:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
1.5 Abweichend von den bisher festgesetzten Firsthöhen gilt für eingeschossige Gebäude in zweiter Reihe eine max. Firsthöhe von 8,5 m. Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
4.4 Im WA 5 sind in erster Reihe je Einzelhaus 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. In zweiter Reihe ist je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 213 BauGB)**
7.7 Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.
- 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBO M-V)**
8.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird für Hauptgebäude mit zweigeschossiger Bebauung in erster Reihe eine Dachneigung zwischen 15°-25° festgesetzt. Die Dachneigung für eingeschossige Hauptgebäude in zweiter Reihe wird in allen WA auf 25°-45° festgesetzt.

Alle sonstigen Festsetzungen, die sonstigen Hinweise sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

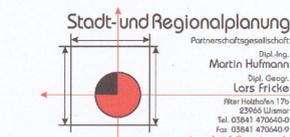
Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldfreimachung einschließlich sowie die Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten oder die Rodung von Gehölzen außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Arten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

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

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze, privat
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

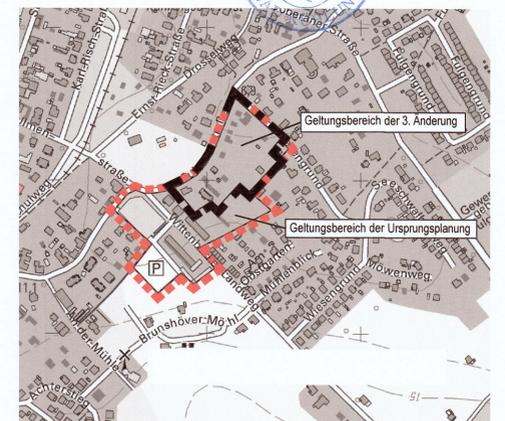
Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 sowie sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.



Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am 19.10.2017 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 12.04.2018 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 16.11.2017 und am 19.04.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.10.2018, Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 19.10.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.10.2018, Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2017 bis zum 29.12.2017 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszentrum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 16.11.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> 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 09.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.10.2018, Der Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2018 bis zum 04.06.2018 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszentrum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 19.04.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> 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 24.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.10.2018, Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 05.10.2018 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
05.10.2018, den, Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.10.2018, Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 27.09.2018 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.10.2018, Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.10.2018, Der Bürgermeister
- 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 16.10.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.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 Eröschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.10.2018 in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.10.2018, Der Bürgermeister

Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS

27.09.2018