

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Nutzungsschablonen

SO4 Tour	o	SO11 Tour	a
GRZ 0,3	I - II	GRZ 0,5	II - III
SO7 Tour	o	SO12 Gast	o
GRZ 0,45	I - II	GRZ 0,2	I
SO1 Kur	a	SO13 Gast	o
GRZ 0,35	II - III	GRZ 0,4	I
SO2 Hotel	a	SO14 Pflege	o
GRZ 0,45	I - III	GRZ 0,45	III
SO3 Hotel	o	SO15 Segel	o
GRZ 0,45	I - III	GRZ 0,45	I - II
SO5 Tour	o	SR	o
GRZ 0,35	I - II	GRZ 0,3	I
SO6 Tour	o	SR	o
GRZ 0,4	I - II	GRZ 0,3	I
SO8 Tour	o		
GRZ 0,6	III		
SO9 Tour	o		
GRZ 0,35	III - IV		
SO10 Tour	o		
GRZ 0,4	II		

Unverbindliche Planerläuterung

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 betrifft im Wesentlichen:
- Geltungsbereich 1: Die Anpassung des Vorgebietes entsprechend der Nachbargrundstücke sowie eine Teilung der Baugrenze in zwei separate Baufelder mit entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen.
 - Geltungsbereich 2: Die Umwidmung des Flurstücks 43/1 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn von einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche zu einem SO7 (Sonstiges Sondergebiet für Tourismus). Außerdem die Ausweitung der Baugrenze als Anpassung an den tatsächlichen Bestand der Nebenanlage sowie eine Verkleinerung der privaten Grünfläche "Hausgarten" zugunsten von Stellplätzen.
 - Aufnahme von Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt werden sowie Ergänzung der Festsetzung zum Schutz von Bäumen durch die Anbindung von Verläufen gegen den Baumschutz.
 - Eine Überprüfung der Hotelstandorte mit Aufnahme des Geltungsbereiches des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 22 BauGB.
 - Punkt 5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung entfällt ersatzlos.

Präambel

Aufgrund des § 10 IV m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 16. Oktober 2018 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 27.09.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend zwei Geltungsbereiche auf den Grundstücken Tannenstraße 1a und 5 sowie dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Für die Geltungsbereiche 1 und 2 gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786):

- 1. Flächen mit Vorkerkungen zum Schutz gegen Lärm** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Der Punkt 5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("Für den gesamten Geltungsbereich gelten die schalltechnischen Orientierungswerte 55/40 dB(A) tags/nachts.") wird ersatzlos gestrichen.
- 2. 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)
 - 2.1 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder als wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Kugelfläster oder wassergebundene Decken) herzustellen.
 - 2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätze ein einheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 16 cm/xx verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 2.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs. 1 BauVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Caragen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
- 3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen** (§ 22 BauGB)
Im festgesetzten Geltungsbereich zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt Folgendes der Genehmigung:
 - die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
 - die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
 - die Begründung von Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
 - bei bestehendem Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
 - die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
- 4. Sonstige Festsetzungen**
Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

1. Alle örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.
2. Es wird auf § 84 LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorkerkergebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Vorkerkergebiet sind Baudenkmale bekannt, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht hierfür sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten, die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - teilweise Planungsbereich A sowie B) sowie für den Bereich östlich der Hermann-Häcker-Straße die Gestaltungssatzung, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Die Grenze der Gestaltungssatzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

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.

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE M-V 2018; eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde am 10.12.2015 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2018 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 15.03.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://www.kuehlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachungen.html> erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.10.2018
(Siegel) Der Bürgermeister

- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 22.02.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.10.2018
(Siegel) Der Bürgermeister

- (3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 IV m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2018 bis zum 27.04.2018 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://www.kuehlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.10.2018
(Siegel) Der Bürgermeister

- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 IV m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.10.2018
(Siegel) Der Bürgermeister

- (5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 20.10.2018 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 1:10 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
W. Schmalz, den 08.10.2018
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

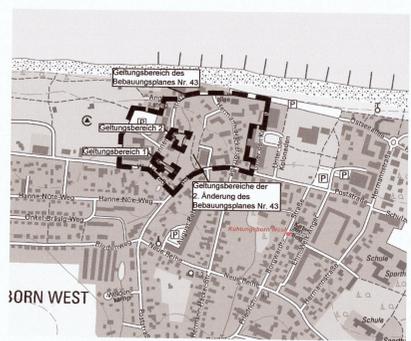
- (6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.10.2018
(Siegel) Der Bürgermeister

- (7) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2018 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.10.2018
(Siegel) Der Bürgermeister

- (8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.10.2018
(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 20.10.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://www.kuehlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie von Entschädigungsansprüchen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.10.2018 in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.10.2018
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



ASZUG aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE M-V 2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 "TANNENSTRASSE/NÖRDLICHE HERMANN-HÄCKER-STRASSE"

umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 43 auf den Grundstücken Tannenstraße 1a und 5 sowie dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43

SATZUNGSBESCHLUSS

27.09.2018

