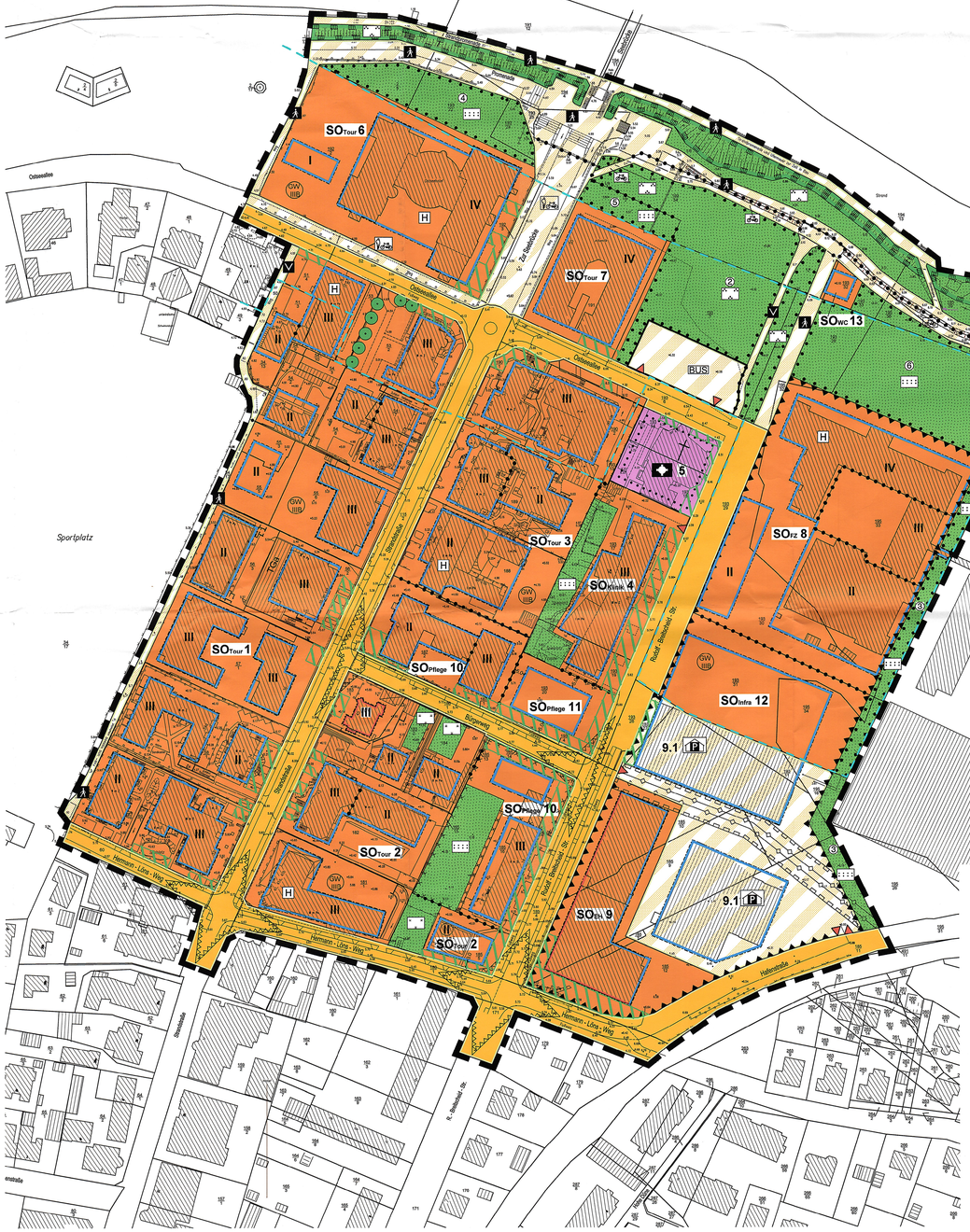
# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

# über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kopfsituation Ost"

## beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in Kühlungsborn Ost

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000




## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- SO Tour — Sonstiges Sondergebiet für Tourismus (§ 11 BauNVO)
- SO Klinik — Sonstiges Sondergebiet für Klinik (§ 11 BauNVO)
- SO EH — Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel ( § 11 BauNVO)
- SO FZ — Sonstiges Sondergebiet für Freizeitzentrum (§ 11 BauNVO)
- SO Pflege — Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim / betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO
- SO Infra — Sonstiges Sondergebiet für touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)
- SO WC — Sonstiges Sondergebiet für Strandversorgung (§ 11 BauNVO)
- H — Hotel

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- I - IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Parkhaus
- BUS — Bushaltestelle
- Fußweg
- Radweg
- Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Ausfahrt

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Hausgarten, privat

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 103/32 — Flurstücksnummern
- 5.00 — Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- begrünter Vorgarten

### 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Hauptleitung
- SWM IIIB — Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone IIIB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

**Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 22 BauGB

### 4. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Altlastenverdachtsflächen

**Nutzungsschablonen**

| | | | |
|---|---|---|---|
| SO Tour 1 | o | SO FZ 8 | a |
| GRZ 0,4 | II - III | GRZ 0,6 | II - IV |
| SO Tour 2 | a | SO EH 9 | a |
| GRZ 0,4 | II - III | GRZ 0,8 | (III) |
| SO Tour 3 | o | P 9.1 | a |
| GRZ 0,4 | II - III | GRZ 0,8 | II |
| SO Klinik 4 | a | SO Pflege 10 | a |
| GRZ 0,5 | III | GRZ 0,4 | II - III |
| 5 | o | SO Pflege 11 | a |
| GRZ 0,5 | II | GRZ 0,4 | III |
| SO Tour 6 | a | SO Infra 12 | a |
| GRZ 0,5 | I - IV | GRZ 0,5 | II |
| SO Tour 7 | o | SO wc 13 | o |
| GRZ 0,6 | IV | GRZ 0,7 | I |

**Plangrundlagen:**
Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn; Lage- und Höhenplan Strandpromenade vom 12.6.2007, Vermessungsbüro Krätschel, Rostock; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, Stand 2005/GeoBasis DE/M-V; Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

## Teil A - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1 Die Sonstigen Sondergebiete für den Tourismus dienen vorwiegend der Fremdenbeherbergung, der Gastronomie, dem Einzelhandel sowie sonstigen touristischen und ergänzenden Einrichtungen. In den Sonstigen Sondergebieten für den Tourismus - Baufelder 1, 2, 3 und 7 der Planzeichnung - sind zulässig:
- kleinteilig strukturierte Fremdenbeherbergungsbetriebe bis maximal 400 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Hotels, Pensionen und gewerblich genutzte Ferienwohnungen
- Dauerwohnungen mit folgenden Abweichungen:
  - im SO 7 sind keine Dauerwohnungen zulässig,
  - Innerhalb des Geltungsbereichs der Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB sind je Gebäude max. 2 Betriebswohnungen zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
  - nicht störende Gewerbebetriebe.

In den mit „H" für Hotel festgesetzten Baufeldern ist die Hotelnutzung zu erhalten, die Umwandlung in andere Beherbergungsformen wie Aparthotels oder Ferienwohnungen oder die Umwandlung in Dauer- oder Zweitwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten oder nicht störende Gewerbebetriebe ist unzulässig.

1.2 Das Sonstige Sondergebiet für Klinik - Baufeld 4 der Planzeichnung – dient der Errichtung und dem Betrieb einer Klinik. Zulässig ist eine Klinik mit allen erforderlichen Nebenanlagen.

1.3 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf - Baufeld 5 der Planzeichnung – sind der Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

1.4 Das Sonstige Sondergebiet für den Tourismus – Baufeld 6 – dient ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb eines Hotels. Aparthotels, Ferienwohnungen, Zweit- oder Dauerwohnungen sind unzulässig. In dem Baufeld im SO 6 ist zulässiger, eingeschossiger Bauweise beträgt die max. zulässige Firsthöhe 9,50 m ü.HN.

1.5 Das Sonstige Sondergebiet Freizeitzentrum – Baufeld 8 – dient ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb eines Hotels und ergänzender Freizeitanlagen. Aparthotels, Ferienwohnungen, Zweit- oder Dauerwohnungen sind unzulässig. Im Sonstigen Sondergebiet für Freizeitzentrum – Baufeld 8 der Planzeichnung – sind zulässig:
- Sport- und Freizeitzentrum mit Serviceeinrichtungen, Bewegungsbad, gedeckten und ungedeckten Sportanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Hotel mit max. 200 Betten
- Schwimmbad.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen.

Im Baufeld mit max. zulässiger, zweigeschossiger Bauweise an der Rudolf-Breitscheid-Straße sind abweichend von Satz 1 im Obergeschoss und Dachgeschoss Betriebswohnungen für Mitarbeiter zulässig. Beherbergungsbetriebe, zusätzliche Gästebetten, Eigentums- oder Ferienwohnungen sind hier unzulässig.

1.6 Das Sonstige Sondergebiet für den Einzelhandel – Baufeld 9 – dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes sowie ergänzenden Einzelhandels- und sonstigen Betrieben oder Einrichtungen. Im Sonstigen Sondergebiet für Einzelhandel – Baufeld 9 der Planzeichnung – sind zulässig:
- ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb bis maximal 1500 m² Verkaufsfläche
- sonstige Einzelhandelsbetriebe bis max. 500 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
  - Dauerwohnungen (Ferien- oder Zweitwohnungen sind ausgeschlossen).

1.7 Die Sonstigen Sondergebiete für Pflege dienen der Errichtung und dem Betrieb von Pflegeheimen und betreuten Wohnungen. In den Sonstigen Sondergebieten für Pflege - Baufelder 10 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Pflegeheime
- Altenheime
- Wohnheime für betreutes Wohnen oder sonstige soziale Wohnzwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Sonstigen Sondergebiet für Pflege - Baufeld 11 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Pflegeheim
- Altenheim.

Dabei sind im SO 11 mindestens 20 Tagespflegeplätze zu schaffen.

1.8 Das Sonstige Sondergebiet für Infrastruktur – Baufeld 12 – dient der touristischen Infrastruktur. Im Baufeld 12 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur mit Ausnahme von Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
  - nicht störende Gewerbebetriebe.

1.9 Im Sonstigen Sondergebiet für Strandversorgung - Baufeld 13 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Strandtoilette
- Einrichtungen der Strandversorgung.

1.10 Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 überschritten werden.

**2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

3.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig.

3.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

**4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Straucharpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 70 cm, gemessen über Fahrbahnoberkante nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt.

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

5.1 Alle öffentlichen Straßen und Wege sind nach DIN 18024 Blatt 1 behindertengerecht auszubauen.

**6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Auf den Grünflächen Nr. 4, 5 und 6 der Planzeichnung sind Terassenbetriebe und Wasserbeckenanlagen mit den dazugehörigen Bewirtschaftungen durch die angrenzenden Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtungen zulässig. Der Versiegelungsgrad der Grünfläche darf maximal betragen: 10% der Grünfläche 4, 20% der Grünfläche 5; 5 % der Grünfläche 6.

6.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 2 ist die Errichtung eines Kinderkarussels mit einem Durchmesser von 10 m, eines Ausstellungspavillons mit einer Grundfläche von max. 70 m², von festen, eingeschossigen Marktständen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 130 m² sowie die Aufstellung von Spielgeräten zulässig.

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

7.1 Je 4 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach der Pflanzenliste.

**8. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Für den gesamten Geltungsbereich gelten die schalltechnischen Orientierungswerte 55/40 dB(A) tagsüh/nachts, im Sondergebiet Einzelhandel sind am Tage max. 60 dB(A) zulässig.

8.2 Die Außenwände des Parkhauses im Baufeld 9.1 sind des Freizeitzentrums im Baufeld 8 der Planzeichnung einschließlich der zugehörigen Lüftungsanlagen sind so auszubilden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die nach außen wirksamen Lärmimmiatanten eingehalten werden.

**9. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 30 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 60 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,3 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig nach Pkt. 10 innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.

9.2 Auf der Grünfläche Nr. 2 ist eine parkartige Spielfläche für Kinder anzulegen. Es sind mind. 10 standorttypische Laubbäume zu pflanzen. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.3 Auf den Grünflächen Nr. 3, 4, 5 und 6 ist je 200 m² mindestens ein standorttypischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.4 Auf den Verkehrsflächen ist der Baumbestand durch die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen zu ergänzen, 1 Baum je 20 m Baumlücke. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.5 Im gesamten Geltungsbereich sind die Baumanpflanzungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (1 Baum je 4 Stellplätze bzw. raumgliedernde Bepflanzung ab 500 m² befestigter Fläche) zu realisieren.

9.6 Die Außenwände des öffentlichen Parkhauses sind zu begrünen, 1 Rankgewächs je 3 m Fassade. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.7 Einfriedungen auf allen Bauflächen sind als Hecken auszubilden, 1 Strauch je m Hecke. Die Auswahl der Heckenarten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.8 Pflanzenliste
Für die festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende standortgerechte, heimische Arten zu verwenden:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Einzelne Laubbäume: | | | |
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) | Sandbirke | (Betula pendula) |
| Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) | Rotbuche | (Fagus sylvatica) |
| Stiel-Eiche | (Quercus robur) | Traubeneiche | (Quercus petrea) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) | Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| Linde | (Tilia cordata) | | |

Lokale hochstämmige Obstbäume:
Nussbaum, Pflaume, Birne, Apfel

Der Mindeststammumfang der Laub- und Obstbäume beträgt 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Strauchen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hasel | (Corylus avellana) | Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |
| Salweide | (Salix caprea) | Hundsrose | (Rosa canina) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) | Eibe | (Taxus baccata) |
| Vogelbeere | (Sorbus accuparia) | Rote Johannisbeere | (Ribes rubrum) |
| Faulbaum | (Frangula alnus) | Öhrchenweide | (Salix aurita) |

Die Mindestpflanzgröße der Sträucher beträgt 100 - 125 cm.

Laubholzschnitthecken:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Weißdorn | (Crataegus laevigata) | Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Eibe | (Taxus baccata) | Rotbuche | (Fagus sylvatica) |
| Liguster | (Ligustre vulgaris) | | |

Begrünung von Außenwänden:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Efeu | (Hedera helix) | Wilder Wein | (Parthenocissus quinquefolia) |
| Gemeine Waldrebe | (Fallopia aubertii) | Hopfen | (Humulus lupulus) |
| Blauregen | (Wisteria sinensis) | | |

Straßenraum:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Strandstraße u. H.-Löns-Weg west. Strandstraße: | | | (Tilia cordata) |
| H.-Löns-Weg: | | Schwed. Mehlbeere | (Sorbus intermedia) |
| Ostseeallee: | | Linde | (Tilia cordata) |
| Bürgerweg: | | Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| | | Linde | (Tilia cordata) |
| Rudolf-Breitscheid-Straße: | | Linde | (Tilia cordata) |
| Hafenstraße | | Eiche | (Quercus petrea) |

Der Mindeststammumfang der Laubbäume beträgt 18/20 cm, gemessen in 1m Höhe.

**10. Ersatzpflanzungen** (§ 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

10.1 Für notwendige Gehölzfällungen sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

| einstämmiger Fallbaum Stammumfang in 1,3 m Höhe: | Ersatzbaum Stammumfang in 1,3 m Höhe |
|---|---|
| 30-60 cm | 1 Stück mit 12 – 18 cm |
| 60-90 cm | 2 Stück mit 12 – 18 cm |
| 90-150 cm | 3 Stück mit 12 – 18 cm |
| > 150 cm | 4 Stück mit 12 – 18 cm |

**11. Kennzeichnung** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

11.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Pflege mit der Rf. Nr. 10 südlich des Bürgerweges und der Gemeinbedarfsfläche mit der Rf. Nr. 5 sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Es erfolgte eine Erhebung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Altlastenverdachtsfläche). Vor einer Bebauung ist die Fläche zu sanieren.

**12. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche gilt Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von
1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

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

13.1 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Mülbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtsichtzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

13.2 Aus gestalterischen Gründen ist zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

13.3 Die in der Planzeichnung dargestellten, begrünten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Mülbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden.

13.4 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise sind schmiedeeiserne Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. An Einmündungen und Grundstückszufahrten wird die Höhe auf 0,80 m begrenzt, wenn die Sicht auf den fließenden Verkehr verspert werden kann.

13.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen immissionsschutzrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

13.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

13.7 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

A. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

B. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste aller Abfallgenzungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWl-/AbfG) vom 27.9.1994, BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.8.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrWl-/AbfG.

C. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in den Bekanntmachungsfassungen: Plangeltungsbereich A vom 18.12.2008 und Plangeltungsbereich C vom 18.12.2008.

D. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. 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).

E. Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches (mit Ausnahme der Baufelder 4, 5, 8, 11 und 12) gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

F. Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14. Juli 2000, wirksam durch Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 18.7.2000.

G. Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserlassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

H. Alle Veränderungen an einem Baudenkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

I. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

J. Die in der Satzung genannten Gesetze, DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

K. Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretersversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 11.12.2014 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.12.2014 und des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses am 17.12.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertretersversammlung hat am 10.12.2015 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie 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 04.01.2016 bis zum 05.02.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.12.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauffhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(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 18.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur gelegentlich, aus der rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 20.06.2016 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertretersversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 14.06.2016 von der Stadtvertretersversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

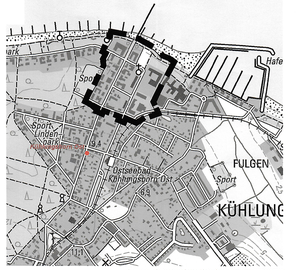
(8) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 18.05.2016 (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 23.05.2016 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.05.2016 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.05.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan




Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Kopfsituation Ost"**

beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in Kühlungsborn Ost

**SATZUNGSBESCHLUSS**

14.04.2016


Stadt- und Regionalplanung
Planungsbüro für Stadtentwicklung, Stadtverkehr, Landschaft
Dipl.-Ing. Martin Huthmann
Dipl.-Geogr. Lars Fröhlich
Wismarsche Str. 180, 19053 Schwerin
Tel.: 03861/ 472 440-0
Fax: 03861/ 