

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 - Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen

zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis in Kühlungsborn

Teil A - Planzeichnung
M 1:1250

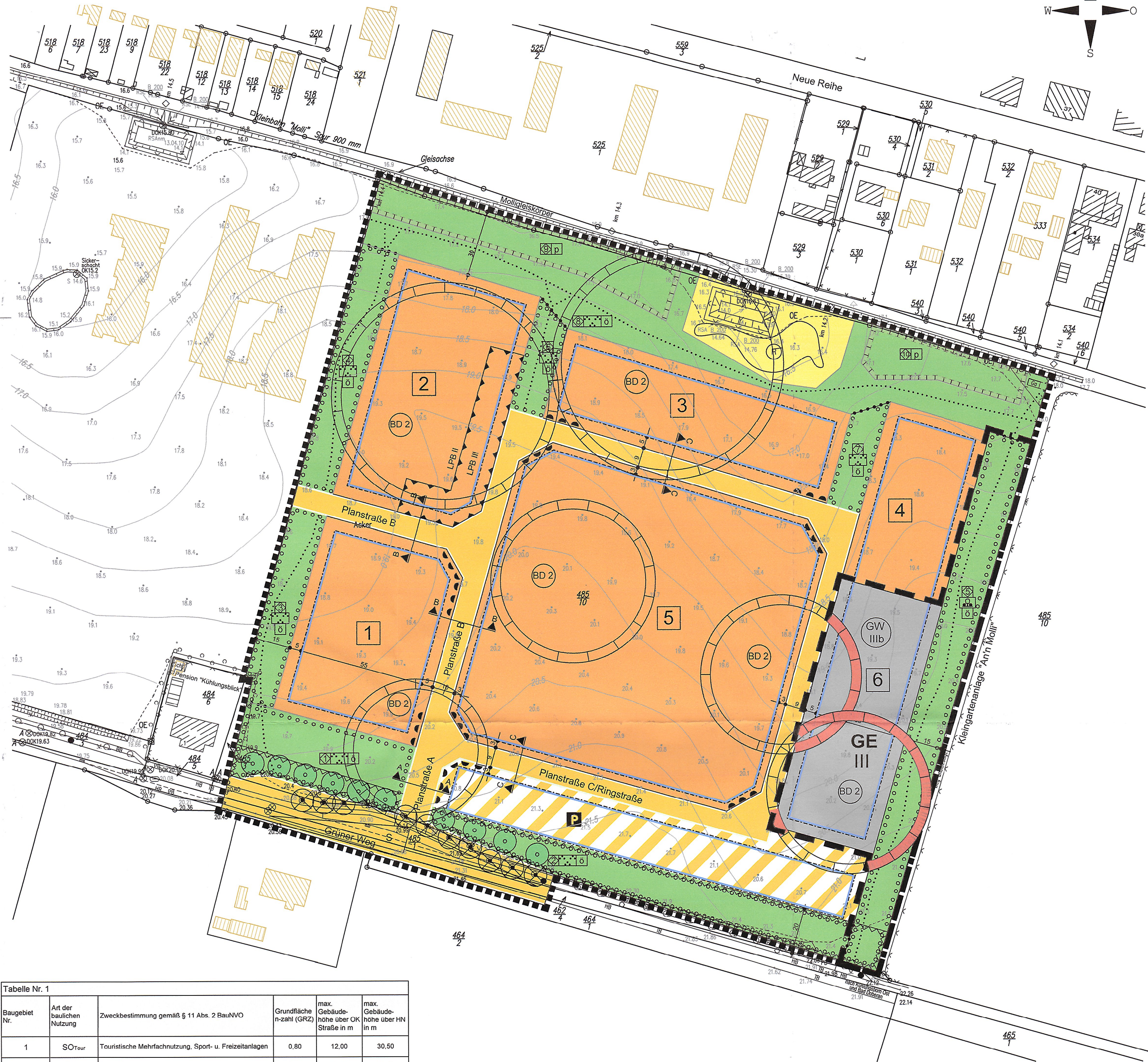


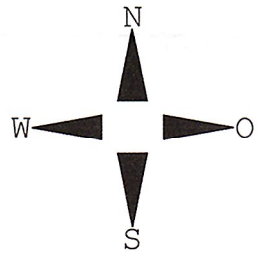
Table 1: Summary of zoning areas. Columns include: Baugebiet Nr., Art der baulichen Nutzung, Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Grundfläche in m², max. Gebäudehöhe über OK in m, max. Gebäudehöhe über NN in m.

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

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Plangrundlagen:
Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, Architektur- und Planungs- büro Dr. Mohr, Rostock sowie Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn

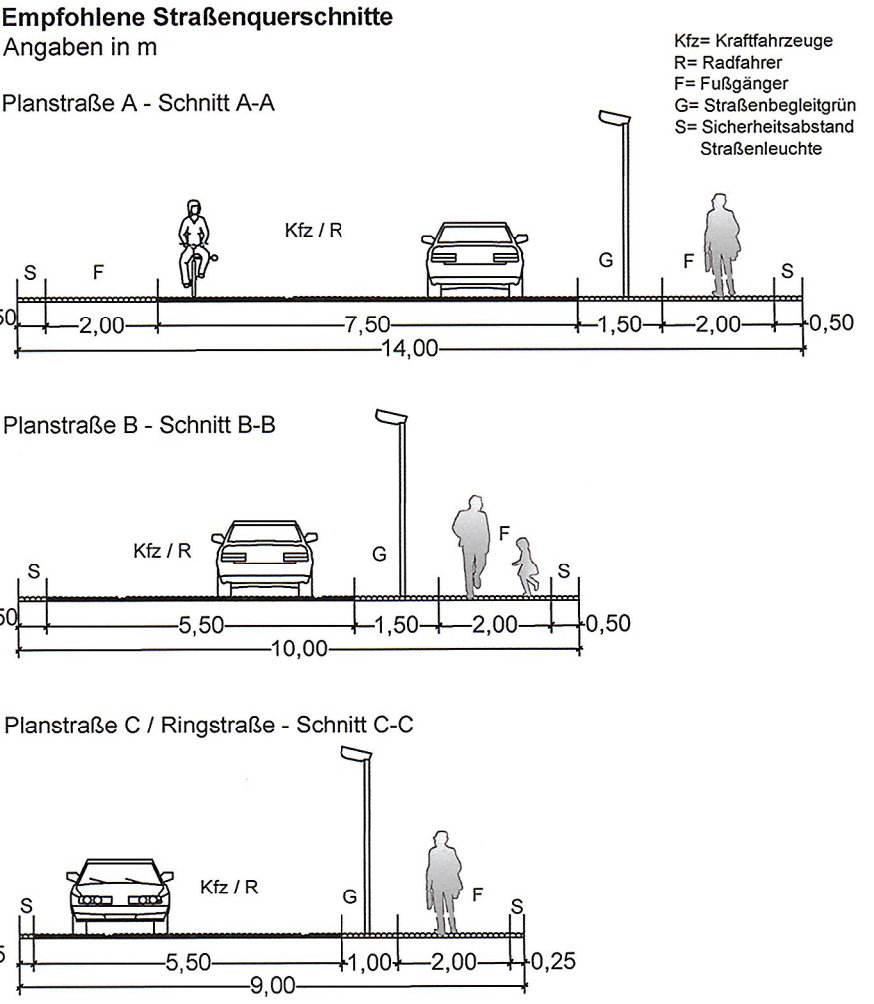


Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- 1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8, 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Sonstige Planzeichen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasser- beseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Sonstige Planzeichen
2. Darstellungen ohne Normcharakter

- 3. Nachrichtliche Übernahmen
Schutzgebiet für Grundwasser- Trinkwasserschutzzone IIIb
Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen



Planerläuterung
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird eine Teilfläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Nr. 4 nach § 11 BauNVO in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umgewidmet.

- Präambel
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 20.04.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen" gelesenen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 im östlichen Geltungsbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1545).
I. Änderungen
In Punkt 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung - werden folgende Festsetzungen eingefügt:
Die in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen zulässig. Weiterhin sind öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Behandlungsbetriebe, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten (GE) maximal 4 Wohnungen für Aufwirts- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
Die Punkte 5 und 7 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - werden wie folgt ergänzt:
5.6 Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet:
Baugebiete 4 und 6: Maßnahmenfläche 5 (anteilig bezogen auf die Grundstücksfläche)
7.1 Innerhalb der mit einem PlanzGebot gekennzeichneten Grünflächen - Parkanlage, öffentlich - sind auf jeweils mindestens 10 % der Grünfläche heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der mit einem PlanzGebot gekennzeichneten Grünfläche Nr. 5 - Streuobstwiese, öffentlich - ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es erfolgt die fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen als Regelhochstamm, Kronenansatz 1,50 m Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt. Pro 100 m² ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Rassenmischung mit hohem Krautanteil herzustellen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (Ende Juni und nach der Obsterte). Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Der Punkt 6 - Immissionschutz - wird wie folgt teilweise neu gefasst:
6.1 In den Baugebieten SO 1 - SO 5 und GE 6 der Planzeichnung sowie auf dem geplanten Parkplatz sind lärmmitteilende Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (werktags) sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) noch nachts überschreiten. Die genannten Teilzeilen beziehen sich auf folgende Zeitabschnitte:
Montag - Samstag, außerhalb der Ruhezeiten (IFSPtags, a.R.): 8 - 20 Uhr
Sonntag/Feiertag, außerhalb der Ruhezeiten (IFSPtags, a.R.): 9 - 13 und 15 - 22 Uhr
Montag - Samstag, innerhalb der Ruhezeiten (IFSPtags, i.R.): 6 - 8 und 20 - 22 Uhr
Sonntag/Feiertag, innerhalb der Ruhezeiten (IFSPtags, i.R.): 7 - 9, 13 - 15, 20 - 22 Uhr
Nacht (IFSPnachts): 22 - 6 Uhr, Sonntag/Feiertag bis 7 Uhr
Tabelle: Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP

Table with 4 columns: Bezeichnung, Fläche, IFSPtags, a.R., IFSPtags, i.R., IFSPnachts. Rows include SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, GE 6, and Parkplatz.

Die Einhaltung der IFSP ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen IFSP ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen der geplanten Anlage/Einrichtung eingehalten werden. Die Schallausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von Cnag aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Emissionsordnungen sind 2 m anzusetzen. Die IFSP beziehen sich jeweils auf die gesamte Baugebiete- fläche.

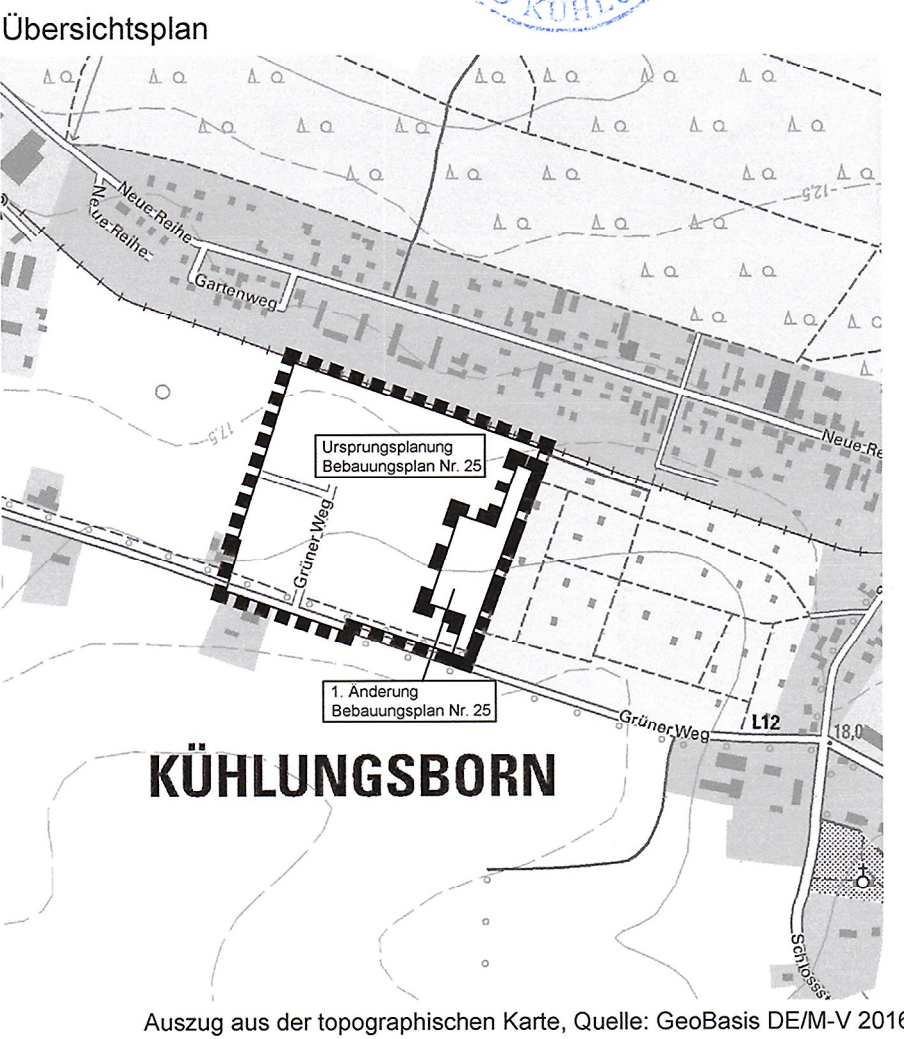
III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten ausschließlich für das festgesetzte Gewerbegebiet (Baugebiet Nr. 6):

- 1. Die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude sind unterschiedlich mit hellem Glattputz, Holz oder Klinkern zu gestalten. Ein Materialtyp darf das Maximum von 80 % der Fassadenflächen eines mehrgeschossigen Gebäudes nicht überschreiten.
2. Aufgeständerte Dach-Solaranlagen dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten.
3. Grundstückeröffnungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Zäune/Mauern mit außen vorgesetzten Laubholzhecken aus heimischen Arten oder als dauerhaft mit Rankpflanzen begrünte Zäune oder Mauern zulässig. Dabei sind Mauern als Grundstückeinfriedung nur bis zu einer Gesamtlänge je Grundstück von insgesamt 50 m zulässig.
4. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten und sind einzuhäusen.
5. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6. 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.



Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 08.12.2016 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.12.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.07.19, Der Bürgermeister
(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.12.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.07.19, Der Bürgermeister
(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 22.12.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Es wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung, so weit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.07.19, 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 19.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.07.19, Der Bürgermeister
(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 28.05.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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 16.07.19, Der Bürgermeister
(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.04.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.07.19, Der Bürgermeister
(7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.04.2017 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.07.19, Der Bürgermeister
(8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.07.19, 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 16.07.19 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 Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.07.19 in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.07.19, Der Bürgermeister



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"
gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich der Ursprungsplanung
SATZUNGSBESCHLUSS
20.04.2017