

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

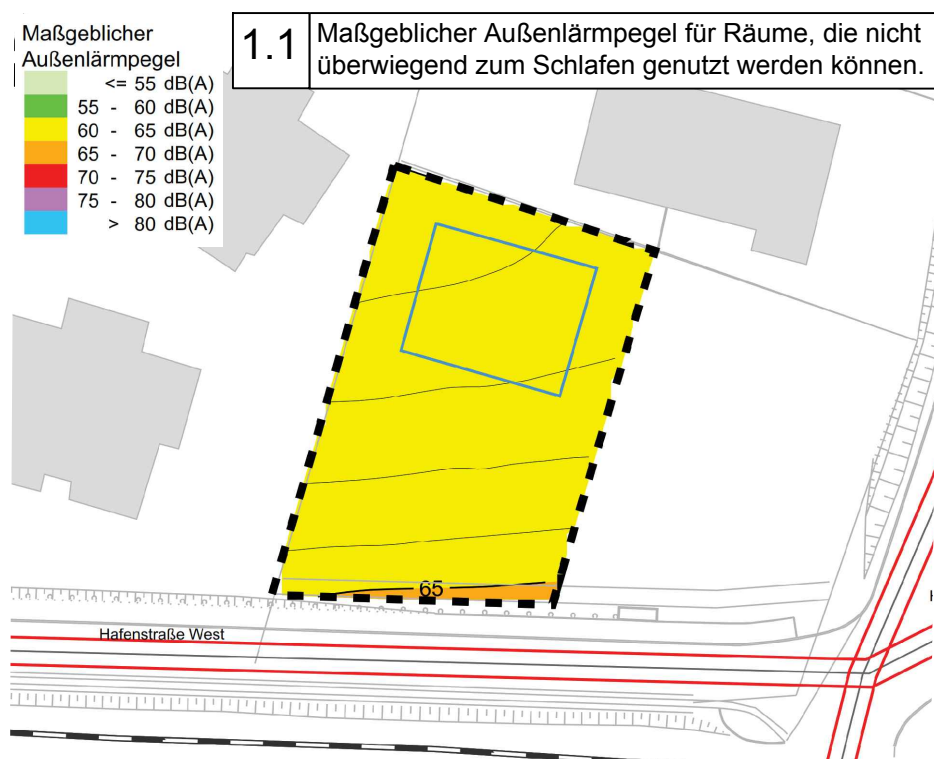
ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

Sondergebiet „Am Bootshafen“

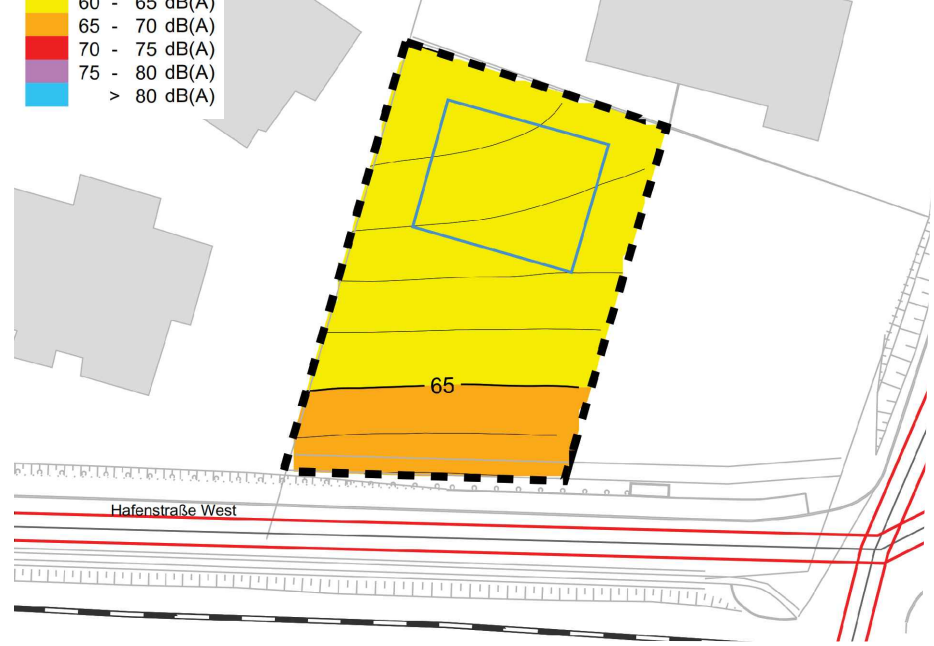
Teil A - Planzeichnung



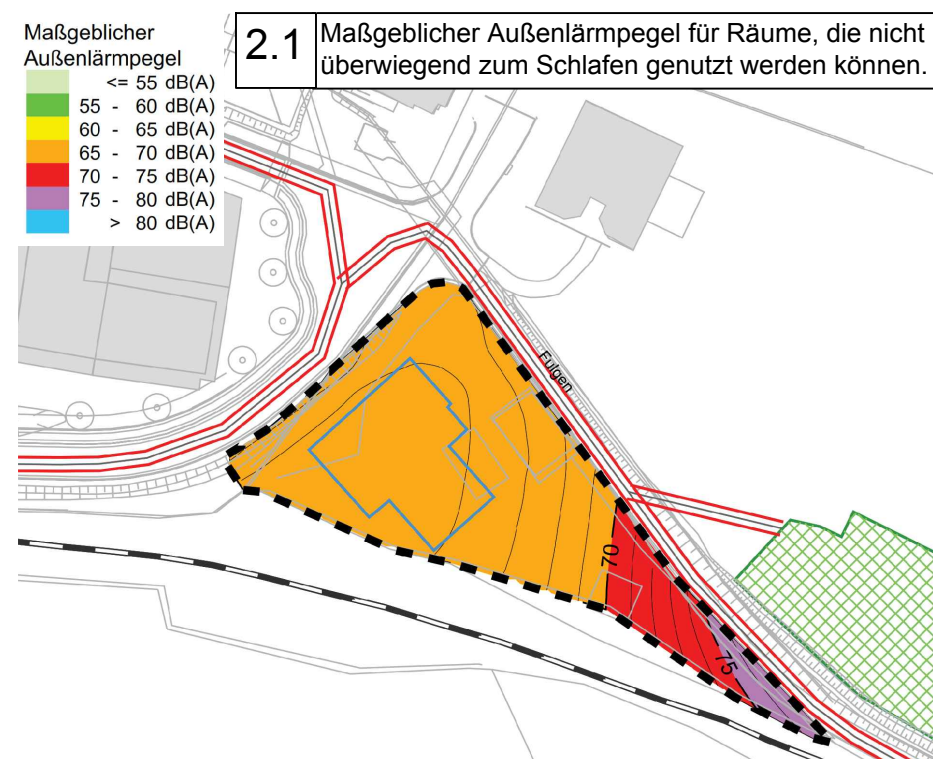
Geltungsbereich 1



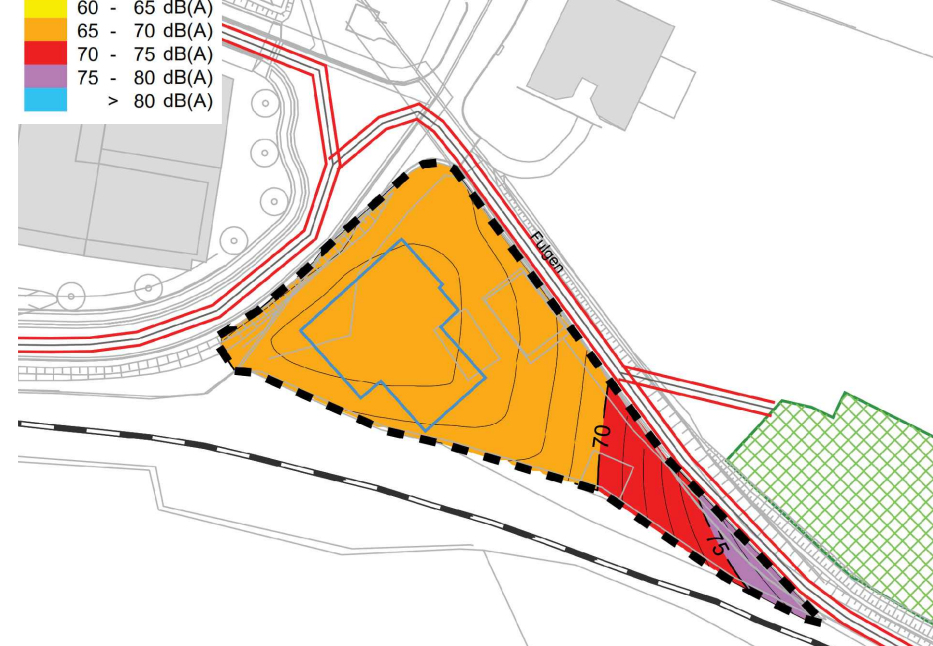
Geltungsbereich 1



Geltungsbereich 2



Geltungsbereich 2



Nutzungsschablonen

SO FV	III o	WA	I o
GRZ 0,6 DN 23° - 38°	FH 11,50	GRZ 0,3 DN 35° - 45°	FH 9,5

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 - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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.

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

Für das Sonstige Sondergebiet SO 7 „Fremdenverkehr“ gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Abtrotzung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der jeweils geltenden Fassung.

Eine Schädigung oder Beeinträchtigung des Wurzelschutzgebietes der gemäß § 18 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Pappel ist unzulässig. Es sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gröndung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Gegebenenfalls ist die Fällung der Gehölze, wenn diese außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen soll, artenschutzfachlich zu begleiten. Sollten während der Abzuarbeiten tote oder lebende Fledermäuse aufgefunden werden, ist der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren und die Bauarbeiten sind in diesem Bereich bis zur fachgerechten Versorgung der Tiere zu unterbrechen.

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

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

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet „Am Bootshafen“, gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend das Baufeld Nr. 7 des Ursprungsplanes, Flurstück 9/14 der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, sowie das Baufeld Nr. 1, Flurstück 195/42, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Punkt 1 der textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung einschließlich aller Änderungen wie folgt ersetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u.2 BauGB, §§ 2, 11 und 16-20 BauNVO)
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebiet (WA, Baufeld 1) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ansonsten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieser Satzung.
 - 1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO-FV, Baufeld 7 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Fremdenbeherbergung und der Gastronomie. Zulässig sind maximal zehn Ferienapartements und maximal zwei Dauerwohnungen. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
 - 1.3 Das dritte Vollgeschoss ist im Sonstigen Sondergebiet SO-FV nur als Staffelfgeschoss zulässig, das maximal 66 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses aufweisen darf. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebaut werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig.
 - 1.4 Die Errichtung von Terrassen, auch von gewerblich genutzten Terrassen für die Außengastronomie, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten. Unterirdische Tiefgaragen und Hausnebenräume, die nicht über das anstehende Gelände hinausragen, sind ausnahmsweise bis zu einer Überschreitung der Baugrenzen von 6,0 m zulässig.
 - 1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist im SO FV nur für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten im SO FV bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
 - 1.6 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gelten die im Teil A festgesetzten, maximal zulässigen, durchschnittlichen Geländehöhen i.H.N. (HN76).

Für den Geltungsbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird folgende Festsetzung getroffen:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind im WA (Baufeld 1) maximal 2 Wohnungen zulässig.

Für den Geltungsbereich 2 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird folgende Festsetzung getroffen:

- Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (§ 22 BauGB)
Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gilt für das SO FV der 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 Teileigentum (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 3. Dauernutzungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

Für die beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Punkt 11 der textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung einschließlich aller Änderungen wie folgt ersetzt:

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 1.1 Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese Schlafräume durch geeignete konstruktive Maßnahmen gemäß DIN 4109:2018 vor Lärm zu schützen.
 - 1.2 Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftung/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 - 1.3 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmspegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in den Nebenplänen 1.1 und 2.1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in den Nebenplänen 1.2 und 2.2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:
 $R_{w,ges} = L_a - K_{Raum}$ (Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01).
Dabei ist:
 $K_{Raum} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 $K_{Raum} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der Maßgebliche Außenlärmspegel nach DIN 4109-2:2018-01.
4. Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist entweder durch Anordnung auf einer lärmabgewandten Seite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erzielt wird.
- 4.5 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Für die beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Punkt 13 der textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung einschließlich aller Änderungen wie folgt ersetzt:

- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAu M-V)
 - 5.1 Als Dachdeckung sind ausschließlich nicht glänzende rote oder anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
 - 5.2 Fassaden sind nur mit Glattritz oder Klinker zulässig. Abweichende Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vorlutschen, ist unzulässig. Sichtbare Rollläden sind unzulässig. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeanteile zu gliedern und zu begrünen.
 - 5.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
 - 5.4 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken aus heimischen Arten mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
 - 5.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - 5.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von jeweils 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
 - 5.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAu M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich aller Änderungen bleiben rechtskräftig.

Planverfasser:



Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krätchel, Rostock, 13.05.2016; Digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016; Bebauungsplan Nr. 17 einschließlich aller Änderungen; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 18. Juli 2021 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18. Juli 2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 18. Juli 2021 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (3) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Juli 2021 bis zum 18. August 2021 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. 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 18. Juli 2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht freistrettig abgegebene Stellungnahmen bei der Stellungnahmeabgabe über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18. Juli 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (5) Der katastermäßige Bestand am 18. Juli 2021 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 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

- (6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. Juli 2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (7) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 18. Juli 2021 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

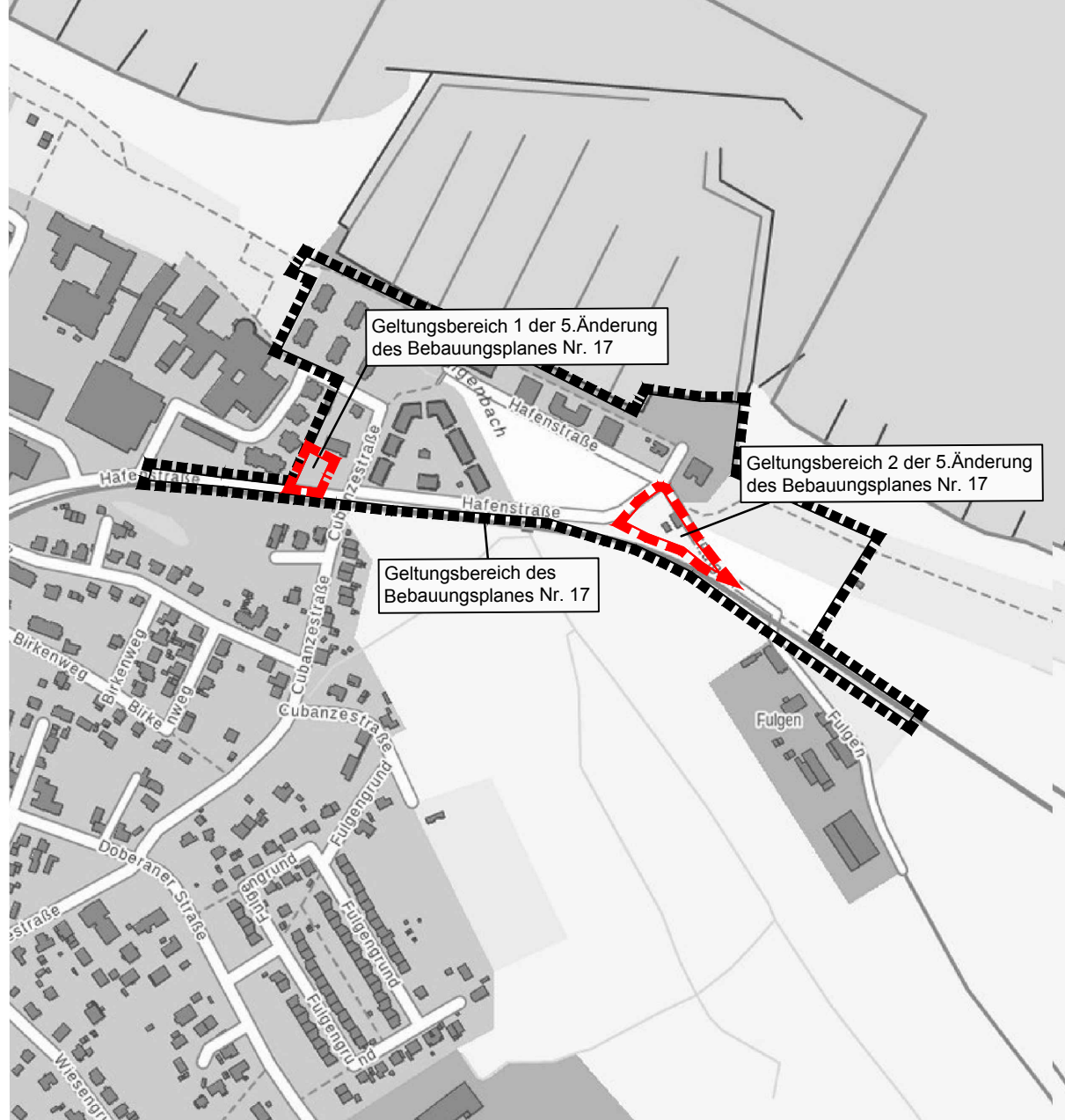
- (8) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (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 18. Juli 2021 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 am 18. Juli 2021 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtspan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flächen Nr. 1 und Nr. 7 des Ursprungsplanes

Entwurf

Bearbeitungsstand 19.10.2021