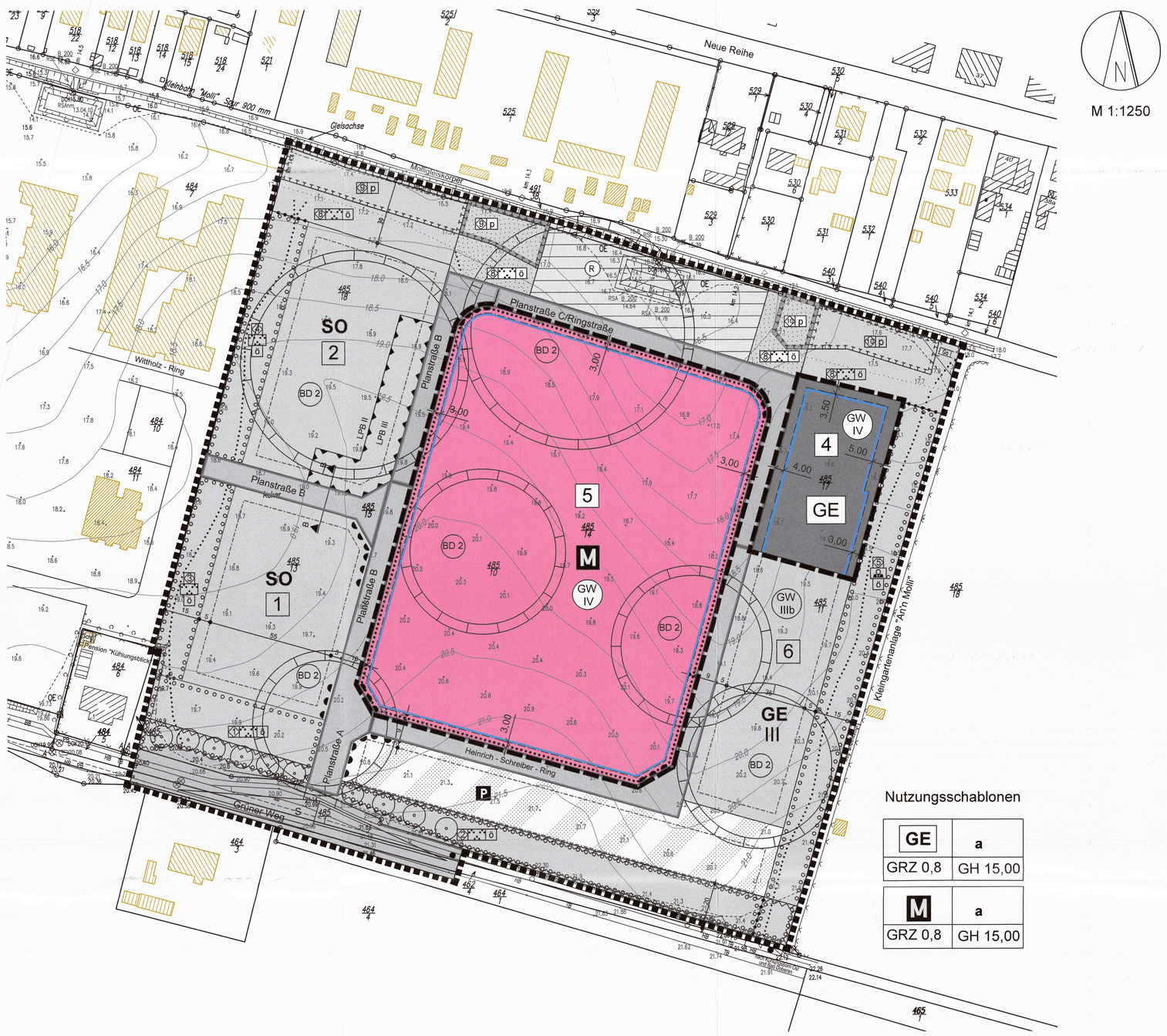
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

Teil A Planzeichnung



Nutzungsschablonen

GE	a
GRZ 0,8	GH 15,00

M	a
GRZ 0,8	GH 15,00

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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, § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

GH — Gebäudehöhe

a — abweichende Bauweise

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

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

M — Flächen für den Gemeinbedarf: Multifunktionale Fläche

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

465/10 — Flurstücksnummern

33,24 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

5 — Bemaßung in m

5 — Nummer des Baugebietes, mit lfd. Nummerierung

3. Nachrichtliche Übernahmen

GW IV — Schutzgebiet für Grundwasser- Trinkwasserschutzzone IV

BD2 — Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

4. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8, 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptfußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

R — Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

Streuobstwiese

ö — öffentliche Grünflächen

p — private Grünflächen

Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, mit lfd. Nummerierung

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)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Lärm Lärmpegelbereich (LPB) III: </= 60 dB(A) tags (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

S — Sichtdreieck

Geltungsbereich der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist:

- die Umwidmung des in der 2. Änderung festgesetzten Baugebietes Nr. 5 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Sportanlage" in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche",
- die Umwidmung des Baugebietes Nr. 4 "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" (SOTour) in ein Gewerbegebiet sowie
- die Anpassung der diesbezüglichen, planungsrechtlichen Festsetzungen
- die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 27.02.2025 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen", gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

I. Änderungen und Ergänzungen

Unter Pkt. 1. „Art und Maß der baulichen Nutzung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 25 wird der Punkt 1.3 folgendermaßen geändert:

1.3 Im Baugebiet Nr. 4 der Planzeichnung - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO - sind zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen. Weiterhin zulässig sind öffentliche Betriebe, Geschafts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ein max. zweigeschossiges Parkhaus.
Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO unzulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: maximal 4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unter Pkt. 1. „Art und Maß der baulichen Nutzung" des Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung wird der Punkt 1.4 folgendermaßen geändert:

1.4 Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung - Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche" - sind zulässig:
- Feuerwehrgebäude
- Rettungswache
- Polizeigebäude
- Ärztehaus
- Schwimmhalle
- sozialen, sportlichen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind.

Es erfolgt folgende Ergänzung:
Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten Erschließungsstraße vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Schornsteine und Fahrstuhlschächte dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m, Solaranlagen und Entlüftungsschächte um bis zu 1,5 m überschreiten. Für einen Übungsturm der Feuerwehr gilt eine max. Grundfläche von max. 10,0 x 10,0 m und eine max. Gebäudehöhe von 20,0m.

Weiterhin gelten folgende, ergänzende Festsetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25:

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
In den Baugebieten Nr. 4 und Nr. 5 sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zulässig.

Im Baugebiet Nr. 4 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen um bis zu 2,50 m incl. einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von max. 3,0 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Weiterhin ist das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen für ein Nebengebäude für Abfallbehälter mit einer Grundfläche von max. 40 m² um bis zu 3,50 m zulässig.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zur Löschwasserversorgung ist der über die Grundversorgung von 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden hinausgehende Bedarf an Löschwasser entsprechend der jeweiligen Nutzung des Grundstücks vorzuhalten.

Der Punkt 6 - Immissionsschutz - des Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung wird für die beiden Geltungsbereiche der 3. Änderung wie folgt neu gefasst:
Für das Baugebiet Nr. 4 „Gewerbegebiet" gelten die folgenden, maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP):
IFSP tags außerhalb der Ruhezeiten (a.R.):
Montag - Samstag 8-20 Uhr, Sonn- u. Feiertag 9-13 u. 15-20 Uhr
IFSP tags innerhalb der Ruhezeiten (i.R.):
Montag - Samstag 6-8 u. 20-22 Uhr, Sonn- u. Feiertag 7-9, 13-15 u. 20-22 Uhr
IFSP nachts 22-6 Uhr, Sonn- u. Feiertag bis 7 Uhr.

Bezeichnung Fläche	IFSP tags a.R. in dB(A)	IFSP tags i.R. in dB(A)	IFSP nachts in dB(A)
Gewerbegebiet	60	50	50

Für die Gemeinbedarfsfläche Nr. 5 ist die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

II. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
2. Grundstückseinfriedungen 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.
3. Die Fassaden von Parkhäusern oder Parkpaletten sowie fensterlose Fassaden über 10 m Länge sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
4. 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.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, Stand: 2010 (HN 76); aktualisierte Flurkarte; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2024.

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@sap-wismar.de www.sap-wismar.de

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 25.04.2024 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.05.2024 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen erfolgt.

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 07.11.2024 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2024 bis zum 03.01.2025 auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen bekannt gemacht.

(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 vom22.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025

(Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 20.03.25 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 11.03.2025

(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.02.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025

(Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.02.2025 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025

(Siegel) Die Bürgermeisterin

(8) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025

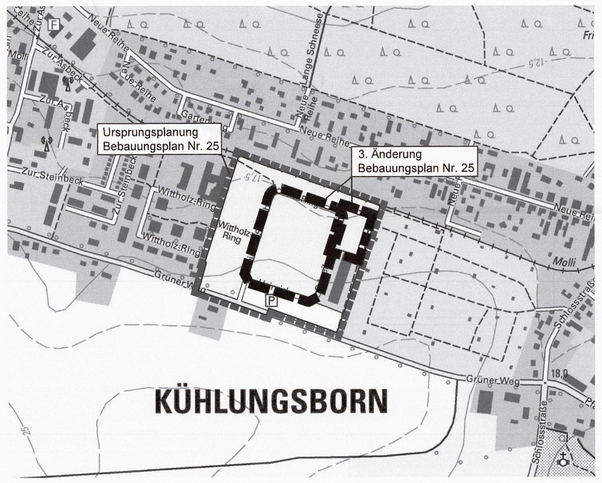
(Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.03.25 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt sowie auf der Internetseite 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 (§§214, 215BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.03.25 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.03.2025

(Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend zwei Teilbereiche der Ursprungsplanung

SATZUNGSBESCHLUSS

27.02.2025