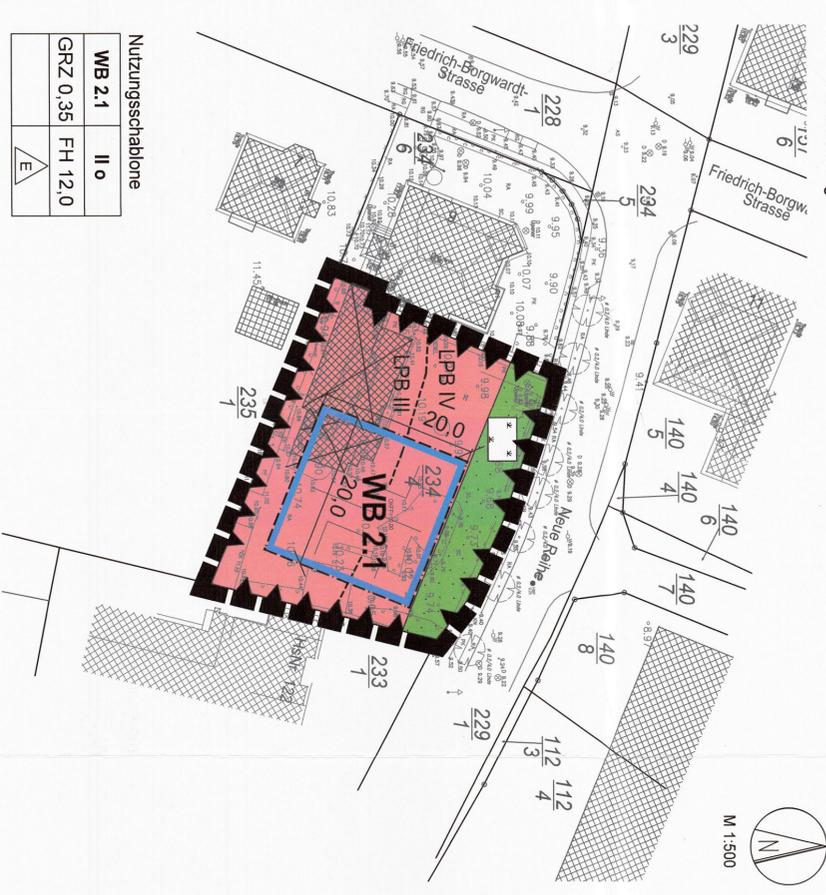


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe - südwestliches Teilstück“

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4a, 11 BauNVO)
WB 2.1 Besondere Wohngebiete, mit Rd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) - Lärmpegelbereiche (LPB) III/IV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemalung in m

künftig fortfallend

Plangrundlagen:

Legenplan zum Bauantrag (DHN2016), Vermessungsbüro Swiek, Wismar, Stand Aug 2022; Bebauungsplan Nr. 38 in der Fassung der 2. Änderung; Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © Geobasis DEM-V 2024; Unterlagen des Baulandes Kühlungsborn; eigene Erhebungen.

Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 in der Fassung der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.



Unverbindliche Planerläuterung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 betrifft im Wesentlichen:

- Nummerierung des Besonderen Wohngebietes mit der laufenden Nummer WB 2.1 (vorher Teil des WB 2).
- Festsetzung zur Art der Nutzung: Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen zur Stärkung des Dauertourismus
- Anpassung der Baugrenze und der Festsetzung für die Errichtung eines freistehenden Gebäudes mit maximal sieben Wohneinheiten, anstelle einer Baugrenze für die Bebauung in der Friedrich-Borgwardt-Str. 9
- Entfall einer festgesetzten Grünfläche von ca. 68 m² (derzeit mit einer Nebenanlage bebaut) im südöstlichen Grundstücksenteil und Festsetzung als Besonderes Wohngebiet
- Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptnutzungen von 0,3 auf 0,35
- Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 (anstelle von 0,45)
- Verzicht auf die Vorgabe von Farben für die Fassadengestaltung

Präambel

Aufgrund des § 10 I V m. § 13a des Baugesetzbuches (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 § 96 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Gesetz 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 27.02.2025 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“ umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 38, betreffend das Grundstück „Neue Reihe 122b“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Abweichend von der Festsetzung Nr. 1, 2 im Bebauungsplan Nr. 38, gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Festsetzung:

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4a, 13a BauNVO)

Innenhalb des Gebietes WB 2.1 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie Betriebe des Betriebszweiges gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausgenommenen zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im WB 2.1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Kühlungsborn haben, nicht hingegen Zweitwohnungen zulässig.

Ergänzend zur Festsetzung Nr. 2, 6 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Festsetzung:

2.6 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innenhalb des Gebietes WB 2.1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden.

Ergänzend zur Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Festsetzung:

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innenhalb des Gebietes WB 2.1 sind je Einzelhaus maximal sieben Wohneinheiten zulässig.

Abweichend von der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 11, 12 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Örtlichen Bauvorschrift:

11.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 96 LbauO M-V)

Die Fassaden sind in allen Baugabebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Für untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtratsreferentenversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde am 01.10.2024 gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.10.2024 durch Veröffentlichung im Ämlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet erfolgt.

(2) Die Stadtratsreferentenversammlung hat am 01.10.2024 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 I V m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis zum 28.11.2024 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 Ostseebad, Kühlungsborn, öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Ämlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 17.10.2024 sowie im Internet bekannt gemacht.

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 I V m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2024 zur Aufgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025

Die Bürgermeisterin

(5) Der katastermäßige Bestand Innenhalb des Geltungsbereiches am 17.03.2025 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt das Vorbehalt, dass eine Prüfung nur noch erfolge. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Mitunterzeichnet, den 11.03.2025

Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtratsreferentenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025

Die Bürgermeisterin

(7) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.03.2025 von der Stadtratsreferentenversammlung als Satzung beschlossen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025

Die Bürgermeisterin

(8) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

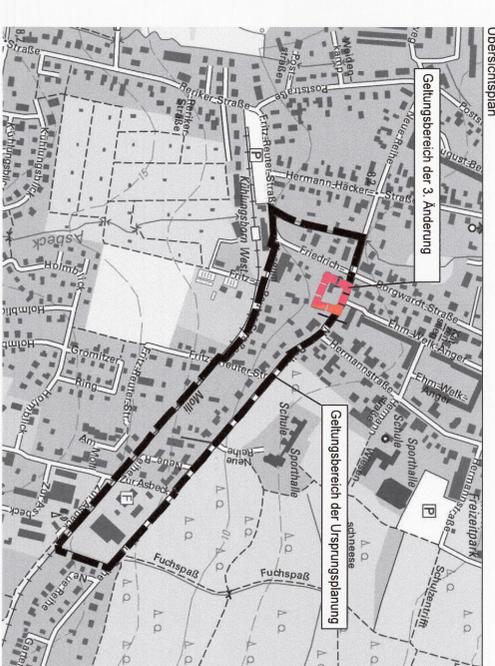
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025

Die Bürgermeisterin

(9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf beider Märkten der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.03.2025 im Ämlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassens von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.03.2025 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025

Die Bürgermeisterin



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © Geobasis DEM-V 2024

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe - südwestliches Teilstück“

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, betreffend das Grundstück „Neue Reihe 122b“

SATZUNGSBESCHLUSS

27.02.2025