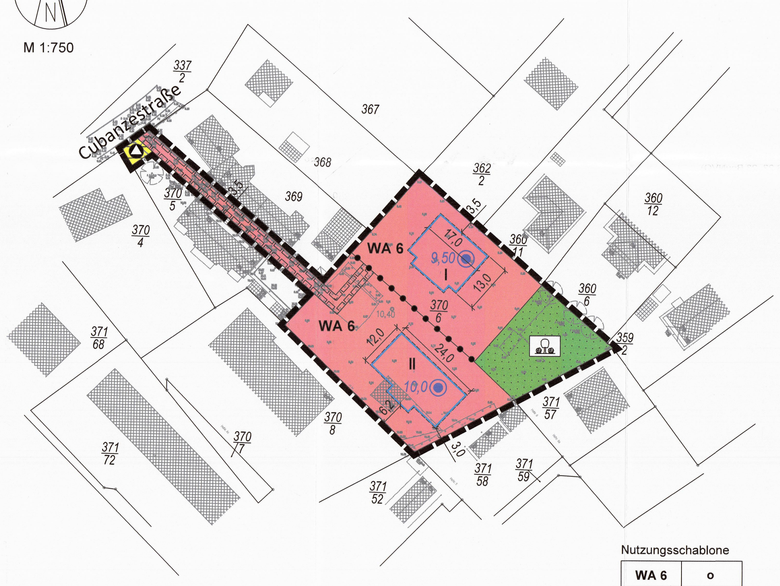
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Nutzungsschablone

WA 6	o
GRZ 0,4	FH 8,5
	E

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 284070 00
info@sp-wismar.de www.sp-wismar.de

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand: Februar 2023; Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022; Bebauungsplan Nr. 32; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (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, § 4 BauNVO)

WA 6 — Allgemeine Wohngebiete mit laufender Nummerierung

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

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Abfuhr

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

Hausgärten

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

10,0 — Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. NHN (DHHN 92)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

370/6 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

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), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 27.02.2025 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 gelegen südöstlich der Cubanzestraße und nordöstlich des Wittenbecker Landwegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Die Punkte 1.3 und 1.5 des Bebauungsplanes Nr. 32 werden für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wie folgt ersetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 16 - 19 BauNVO)

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO wird bestimmt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 6 die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist. Im WA 6 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.

1.5 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die im Teil A festgesetzte Bezugshöhe.

Der Punkt 4.1 des Bebauungsplanes Nr. 32 wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wie folgt ersetzt:

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

4.1 Im festgesetzten Einzelhaus in eingeschossiger Bauweise ist maximal eine Wohnung zulässig. Im festgesetzten Einzelhaus in zweigeschossiger Bauweise sind maximal fünf Wohnungen zulässig.

Der Punkt 6 des Bebauungsplanes Nr. 32 wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wie folgt ergänzt:

6. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Wohngebäude im WA 6 dürfen erst errichtet werden, wenn die Zufahrt von der Cubanzestraße entsprechend DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) durchgehend auf 3,5 m verbreitert worden ist.

Der Punkt 8.2 des Bebauungsplanes Nr. 32 wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wie folgt ersetzt:

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 sowie § 86 LBauO M-V)

8.2 Die zulässige Dachneigung innerhalb des Gebietes WA 6 beträgt 15° bis 45°

Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen, die Hinweise sowie die sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 5. Änderung gelten für die Satzung über die 6. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

A. Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerten Einzelbäumen sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Vor dem Abriss von Gebäuden bzw. der Rodung von Gehölzen ist nachweislich zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob gebäude- oder gehölzbewohnende Arten ihre Brut- oder Ruhestätte dort haben. Es ist der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

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

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am 08.12.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.12.2022 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 08.12.2022 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

(3) Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis zum 03.02.2023 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 15.12.2022 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen bekannt gemacht worden. 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 19.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Die Gemeindevertretung hat am 04.07.2024 den geänderten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(5) Der geänderte Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis zum 30.08.2024 auf der Internetseite der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V veröffentlicht. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 18.07.2024 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet bekannt gemacht worden.

(6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 24.07.2024 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 6.3.25 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

(8) 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

(9) Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025 (Siegel) Die Bürgermeisterin

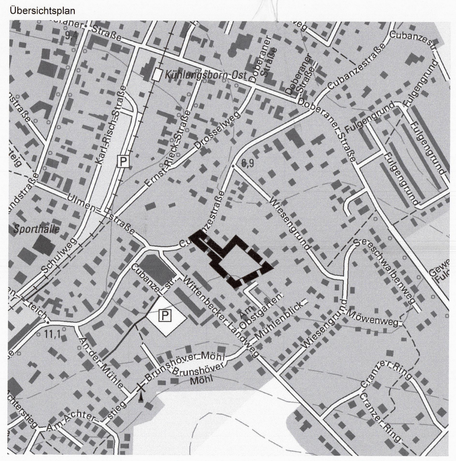
(10) Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 17.03.2025 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(11) 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 26.03.25 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie auf der Internetseite der Stadt 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, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.03.25 in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 gelegen südöstlich der Cubanzestraße und nordöstlich des Wittenbecker Landwegs in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.03.2025 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 gelegen südöstlich der Cubanzestraße und nordöstlich des Wittenbecker Landwegs

Satzungsbeschluss

27.02.2025