

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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, § 11 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung

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

- GR** Grundfläche in m² als Höchstmaß
- I - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH** maximale Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt
- 13,25** Bezugspunkt für Höhenangaben in m über DHNN92

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

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- naturnahe Grünflächen / Feuchtwiese, privat
- Graben / Böschung, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Bäume, künftig fortfallend
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 und 22 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Höhenpunkte
- Böschung
- Sichtschutzwand
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“, umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Nebenanlagen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2 u. 14, 16 - 19 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumlänge von maximal 1.700 m² zulässig.

1.2 Im SO sind darüber hinaus alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen z.B. nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen, Fahrradstellplätze, Ladestellen, Lärm- und Sichtschutzwände und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist unzulässig. Die Errichtung der o.g. Anlagen und Einrichtungen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen, die dem vorbeigehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, sind unzulässig.

1.3 Innerhalb des SO ist außerdem die Errichtung eines Werbeflypols mit einer Höhe von maximal 4,0 m über dem Straßenniveau der Reriker Straße zulässig.

1.4 Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Anlagen und Einrichtungen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.5 Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die festgesetzte Bezugshöhe von 13,25 m über DHNN92 als Bezugspunkt.

1.6 Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.7 Geländeveränderungen durch Aufschüttungen sind bis zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im Sondergebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksentwässerungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenbreite von über 2,5 m.

4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb des Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser ist über den z.T. verrohrten Graben in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken einzuleiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Der Gebäudeabruch, Bauschutt und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.2 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist als Freizeitspace zu gestalten und zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahme sind gleichzeitig zu ersetzen.

5.3 Gehölzbestellungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

5.4 Die neu zu schaffenden Kundenparkplätze sind gemäß Stellplatzsatzung 4 Stellplätze mit einem Baum der Art Spitz-Ahorn (Acer platanoides; SU 16-18 cm, 3xv) zu bepflanzen und zu untergliedern. Alle Bäume sind 5 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen.

5.5 Die Dächer im SO sind zu mindestens 70 % zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist durch eine extensive Begrünung mit Sedum-Gras-Kräuterermischung herzustellen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Im gesamten Plangebiet sind mindestens die Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109-1:2018 zu erfüllen.

6.2 Südlich bzw. südwestlich der Stellplatzfläche ist innerhalb der Umgrenzung für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über Stellplatzniveau zu errichten. Die Ausführung der Schallschutzwand muss folgendermaßen erfolgen:
Bestehend reflektierende ausgekleidete Schallschutzwand mit geschlossener, fugendichter Oberfläche und fugendichtem Anschluss an den Boden. Die Schalldämmung DLR der Schallschutzwand muss Gruppe B3 (> 24 dB) nach DIN EN 1793-2 entsprechen. Einschlag-, biegesteife (massive) Konstruktionen (z. B. Mauerwerk, Beton) mit einer flächenbezogenen Masse von 40 kg/m² erfüllen die Anforderung sicher. Für andere Konstruktionen ist ein Nachweis entsprechend ZTV-Law 06 zu erbringen; auf den eigentlichen Kfz-Stellflächen selbst kann die Oberfläche als Plaster o. ä. ausgeführt werden.

6.3 Die Ausführung der Stellplatzoberfläche in den Fahrgassen ist in Asphalt oder schalltechnisch gleichwertigen Betonpflastersteinen vorzusehen. Die akustischen Eigenschaften optionaler Betonpflastersteine kann über Hersteller oder über akustische Messungen nachgewiesen werden. Die Asphaltoberfläche kann auf die Kfz-Fahrbereiche auf dem gesamten Parkplatzgelände beschränkt bleiben; auf den eigentlichen Kfz-Stellflächen selbst kann die Oberfläche als Plaster o. ä. ausgeführt werden.

6.4 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter den Punkten 6.2 und 6.3 abgewichen werden.

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

7.1 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Weißblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

7.2 In Verlängerung der Lärmschutzwand (vgl. Pkt. 6.2) ist bis zum Ende der geplanten Stellplatzanlage an der Reriker Straße eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m, abnehmend auf 0,80 m Fußweg der Reriker Straße, zu errichten. Die Lärm- bzw. Sichtschutzwand ist beidseitig zu begrünen. An der südlichen Seite ist, ausgehend von der Reriker Straße, eine Hecke in Fortsetzung der vorhandenen Hecke anzupflanzen. Die stellplatzzugewandte Seite ist mit Rankpflanzen fähig zu bepflanzen. Arten

7.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umklekabine oder Rankgittern zu versehen.

7.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.5 Es wird auf § 84 der LBAu M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAu M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstöß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 08.06.2017 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.06.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 18.12.2017 beteiligt worden.

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Bauamt Kühlungsborn sowie im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und sind in diesem Zeitraum auch im Internet verfügbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Off. best. Vermesser

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) 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 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister



Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“

Entwurf
Bearbeitungsstand 15.11.2022

umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fähr

Litische Straße 65
18225 Kühlungsborn
Tel. 03943 604000
info@stg-ostseebad.de

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fähr