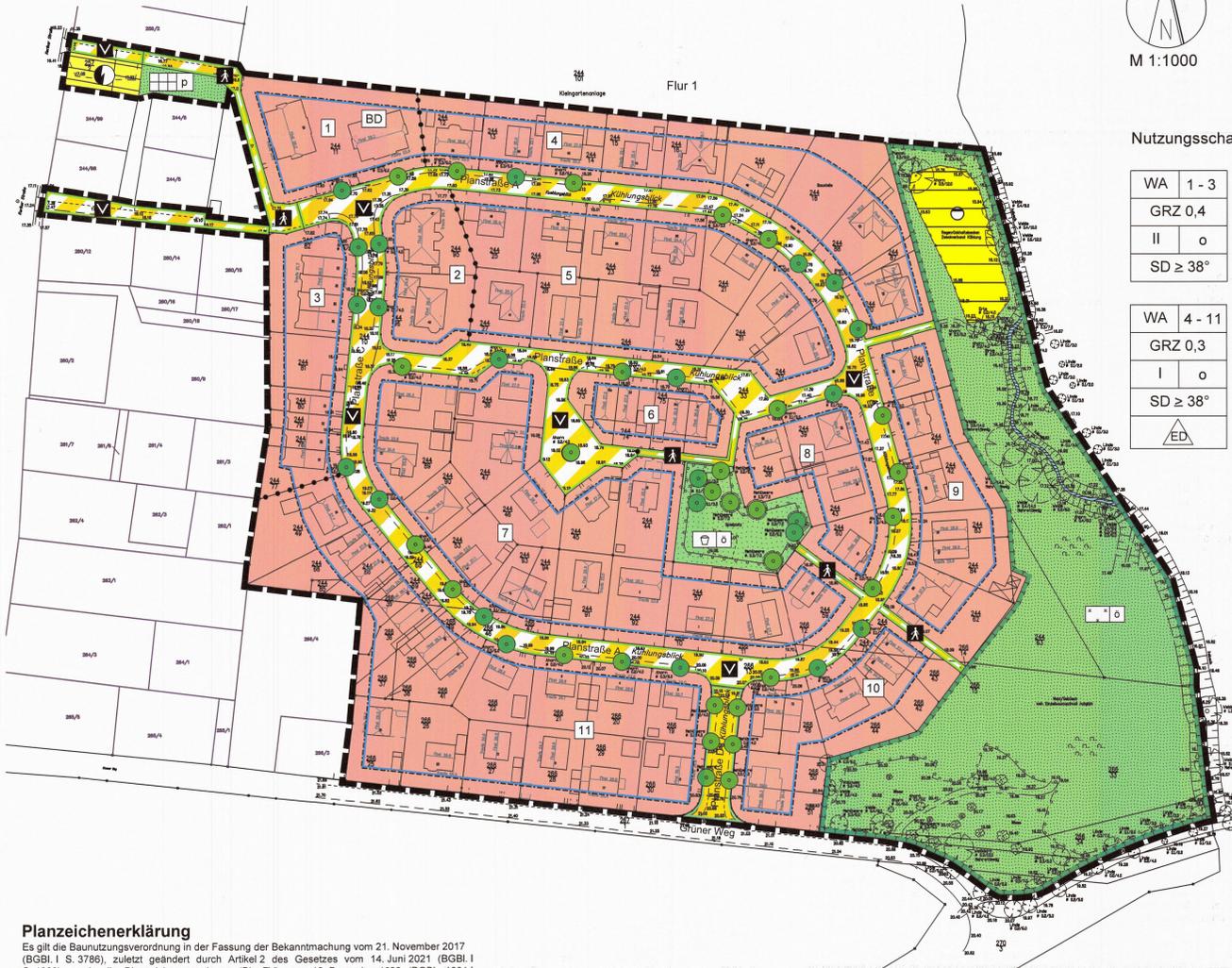


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „Kühlungsblick“

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie 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 1 Allgemeine Wohngebiete, mit laufender Nummerierung

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

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD ≥ 38° Satteldach, Dachneigung größer gleich 38°

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung

Regenrückhaltebecken

Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Spielplatz, öffentlich

naturnahe Grünfläche, öffentlich

Hausgarten, privat

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

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandener Baum

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern aus Luftbild

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

vorhandene Geländehöhen in m über NHN

3. Nachrichtliche Übernahmen

Bodenmerkmal



Nutzungsschablonen

WA	1 - 3
GRZ	0,4
II	o
SD	≥ 38°

WA	4 - 11
GRZ	0,3
I	o
SD	≥ 38°

Teil B

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3, 4 und 13a BauNVO)
Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Ursprungsfassung wird festgesetzt:
Gemäß § 13a BauNVO können mit Ausnahme der Baufelder 1 und 2 Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ferienwohnungen als selbstständige Gebäude sind unzulässig. Ferienwohnungen in den Baufeldern 1 und 2 sind unzulässig.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Zusätzlich zu bzw. abweichend von der Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Ursprungsfassung wird festgesetzt:
In allen WA ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Außerhalb des Vorgartenbereichs ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO (mit folgenden Ausnahmen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden Anlagen zur Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltung sowie freistehende Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
Ergänzend bzw. abweichend zu den Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Ursprungsfassung wird festgesetzt:
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der naturnahe Charakter des Regenrückhaltebeckens und des Bachlaufes zu erhalten. Die Randbereiche der vorhandenen, extensiv bewirtschafteten Mähwiesen sind durch eine einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist zu beseitigen.
Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichsfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2xv., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichsfordernis entscheidet die Stadt.
Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.

4. Sonstiges
Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9, die nicht Bestandteil der 1. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)
Zusätzlich zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Ursprungsfassung wird bestimmt:

- Dachziegel sind auch in schwarz oder anthrazitfarben zulässig.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Luftwärmepumpen müssen unabhängig von den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
- Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer bildklaren, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleieder oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder ständigem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den Wohngebieten nur an der Seite der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.
- Alle sonstigen Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9, die nicht Bestandteil der 1. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise
Der Verlust von 3.610 m² Kompensationsflächenäquivalent wird durch die Ergänzung einer bestehenden Maßnahmenfläche südlich des Kägsdorfer Landweges auf dem Flurstück 363, Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn ausgeglichen. Auf einer 1.062 m² großen Ackerfläche ist eine Mähwiese mit extensivem Pflegeregime herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Anforderungen sind bei der Pflege zu beachten: Umbruch und Nachsaat sowie der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln sind dauerhaft nicht zulässig. Das Walzen und Schleppen darf nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September erfolgen. Die Ersteinrichtung sollte durch Selbstbegrünung oder Einsatz von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorgenommen werden. Im Rahmen der Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen ist erst nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mäh. Die Fläche sollte höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre gemäht werden. Die Mahd sollte mit Messerbalken erfolgen, bei einer Mahdhöhe von 10 cm über Geländeoberkante.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sirek, Wismar, Aug. 2021, Höhenbezug DHNM 2016; digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2021; Bebauungsplan Nr. 9 vom 17.02.1998.

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübische Straße 25
03055 Lübbenau
Tel. 03941 8847000
info@sp-utmsr.de www.sp-utmsr.de

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am 24.04.2014 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.05.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 17.05.2022 beteiligt worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 28.04.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 19.05.2022 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet gemacht worden. 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 17.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.04.2024 den geänderten Entwurf mit Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 12.07.2024 auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungssportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Dienststunden im Bauamt der Stadt öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist am 30.05.2024 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 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 15.10.2024

Der Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 10.10.2024

Öffentlich best. Vermesser

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 15.10.2024

Der Bürgermeister



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „Kühlungsblick“

südlich der Kleingartenanlage „Kühlungsblick“, westlich der Asbeck, nördlich des Grünen Weges und der Umgehungsstraße und östlich der Renker Straße

Satzungsbeschluss

01.10.2024