

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 "Baltic Park"

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

SO 2	IV a	SO 4	o
GR 2500	FH 16,0	GR 750	FH 20,0

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), i.V.m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 304), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Baltic Park", gelegen in Kühlungsborn-West, gelegen in Kühlungsborn-West, umfassend die Villa Baltic sowie die ehemalige Schwimmbad-Fläche und die Wendeanlage an der Ostseeallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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)

Die Punkte 1.3, 1.5, 1.7, 1.8 und 1.10 des Bebauungsplanes Nr. 16 werden für die 1. Änderung wie folgt ersetzt:

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1.11, 16 bis 20 BauNVO)**  
**1.3 Das Sonstige Sondergebiet „Touristische Infrastruktur - Hotel“ (SO 2) dient der Errichtung eines Hotels und touristischer Einrichtungen.**  
 Zulässig sind: ein Vollhotel, ein Wellnessbereich, gastronomische Einrichtungen und Ladengeschäfte.  
 Ein Vollhotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine täglich besetzte Rezeption, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen wie z.B. Wellness für Gäste, Dienstleistungen für Gäste und mindestens ein Restaurant angeboten sowie Personal- und Nebenräume vorgehalten werden. Küchen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig.

Im Erdgeschoss sind öffentlich zugängliche gastronomische Betriebe, Räume für kulturelle Veranstaltungen, eine Galerie sowie Ladengeschäfte mit maximal 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Ladengeschäft, für das Hotel der Empfangsbereich und ein Wellnessbereich zulässig. Hotelzimmer sind im Erdgeschoss unzulässig.  
 Im II. - IV. Geschoss sind Hotelzimmer zulässig.  
 In allen Geschossen sind erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume zulässig.

**1.5 Das Sonstige Sondergebiet „Touristische Infrastruktur - Villa Baltic“ (SO 4) dient der touristischen Nutzung der Villa Baltic.**

Zulässig sind:  
 - im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss öffentlich zugängliche gastronomische Betriebe und Tagungs- oder Ausstellungsräume,  
 - im Kellergeschoss eine öffentlich zugängliche Bar,  
 - im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss ergänzende Hotelzimmer des benachbarten Hotels aus dem SO 2,  
 - in allen Geschossen erforderliche Neben-, Service- und Betriebsräume, außerhalb des Erdgeschosses auch für das benachbarte Hotel aus dem SO 2,  
 - ein eingeschossiges Gebäude südlich des Baltic-Platzes als Service-Point für die Villa Baltic.

**1.7/1.8 Die festgesetzten Grundflächen dürfen in den SO 2 und SO 4 durch Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Platzbereiche, Flächen für die Außengastronomie sowie Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.**

**1.10 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhe ü.NHN von 4,10 m. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.**

Folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ergänzt:

**1.11 In den SO 2 und SO 4 dürfen zusammen max. 120 Hotelzimmer mit max. 240 Betten errichtet werden. Dabei sind im SO 4 max. 15 Hotelzimmer zulässig.**

**1.12 Dauer-, Zweit- und Ferienwohnungen sind unzulässig mit Ausnahme jeweils einer Wohnung für Aufsicht- oder Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im SO 2 und im SO 4.**

Folgende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ergänzt:

**1.13 Im SO 2 ist das vierte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.**

Der Punkt 2 des Bebauungsplanes Nr. 16 wird für die 1. Änderung wie folgt ergänzt:

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
**2.4 Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Platzbereiche, Flächen für die Außengastronomie, Wellnessbereiche sowie Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich der Zufahrten sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

Der Punkt 3.1 des Bebauungsplanes Nr. 16 wird für die 1. Änderung wie folgt geändert:

**3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14, 23 BauNVO)**

**3.1 Die Errichtung von Garagen und Carports und Nebengebäuden ist in den SO 2 und SO 4 unzulässig.**

Der Punkt 4 des Bebauungsplanes Nr. 16 wird für die 1. Änderung wie folgt neu gefasst

**4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)**

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 4 unterliegt zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung:  
 - die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,  
 - die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,  
 - die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,  
 - bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,  
 - Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

Hinweise

A. Die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert fort.

B. 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. Der Baumbestand im oder am Baufeld ist während der Baumaßnahmen durch einen mindestens 2,0 m hohen Bauzaun ab Wurzelbereich (Kronenraufe zzgl. 1,50 m) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vorzunehmen.

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

D. Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde am 28.04.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.05.2022 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie auf der Internetseite der Stadt Kühlungsborn erfolgt.

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt. Der Vorentwurf wurde zum Zwecke der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszentrum im Internet verfügbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(3) Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszentrum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und auf der Internetseite der Stadt Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen 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

(5) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, 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 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(7) 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 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, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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 Planzeichenerverordnung (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, § 11 BauNVO)**

<b>SO 2</b>	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Touristische Infrastruktur - Hotel
<b>SO 4</b>	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Touristische Infrastruktur - Villa Baltic

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

GR	zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>
I - IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	maximal zulässige Firsthöhe in m über den Bezugspunkt
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise

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

	Baulinie
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)**

	unterirdisch
<b>FW</b>	Fernwärme

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

	Grünflächen
	Parkanlage, öffentlich

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

	Erhalten von Bäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
80/4	Flurstücksnummern
5.0	Bemaßung in m
4,17	vorhandene Geländehöhen in m über NHN

**3. Nachrichtliche Übernahmen**

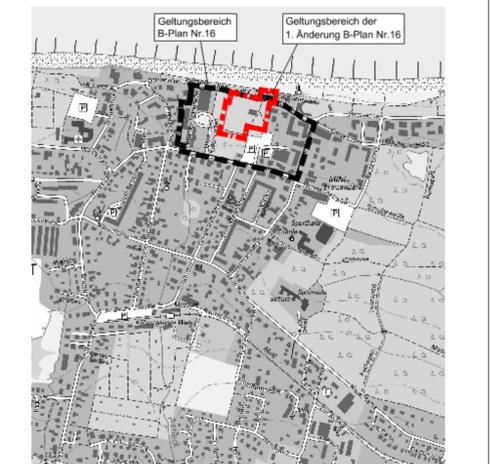
	Umgrenzung von Flächen mit vermuteten Bodendenkmälern
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Gesetzlich geschützter Lagefestpunkt
	Geltungsbereich der Fremdenverkehrsatzung nach § 22 BauGB

Plangrundlagen:  
 Flurkarte Stand 20.1.2006, aktualisiert 21.08.2013, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, Lage- und Höhenpläne Maßstab 1:1000, 1994-97, Vermessungsbüro Wiewick, Kühlungsborn, Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2021.

Planverfasser:



Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DEM-V 2021

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 „Baltic Park“

gelegen in Kühlungsborn-West, umfassend die Villa Baltic sowie die ehemalige Schwimmbad-Fläche und die Wendeanlage an der Ostseeallee

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 29.11.2022