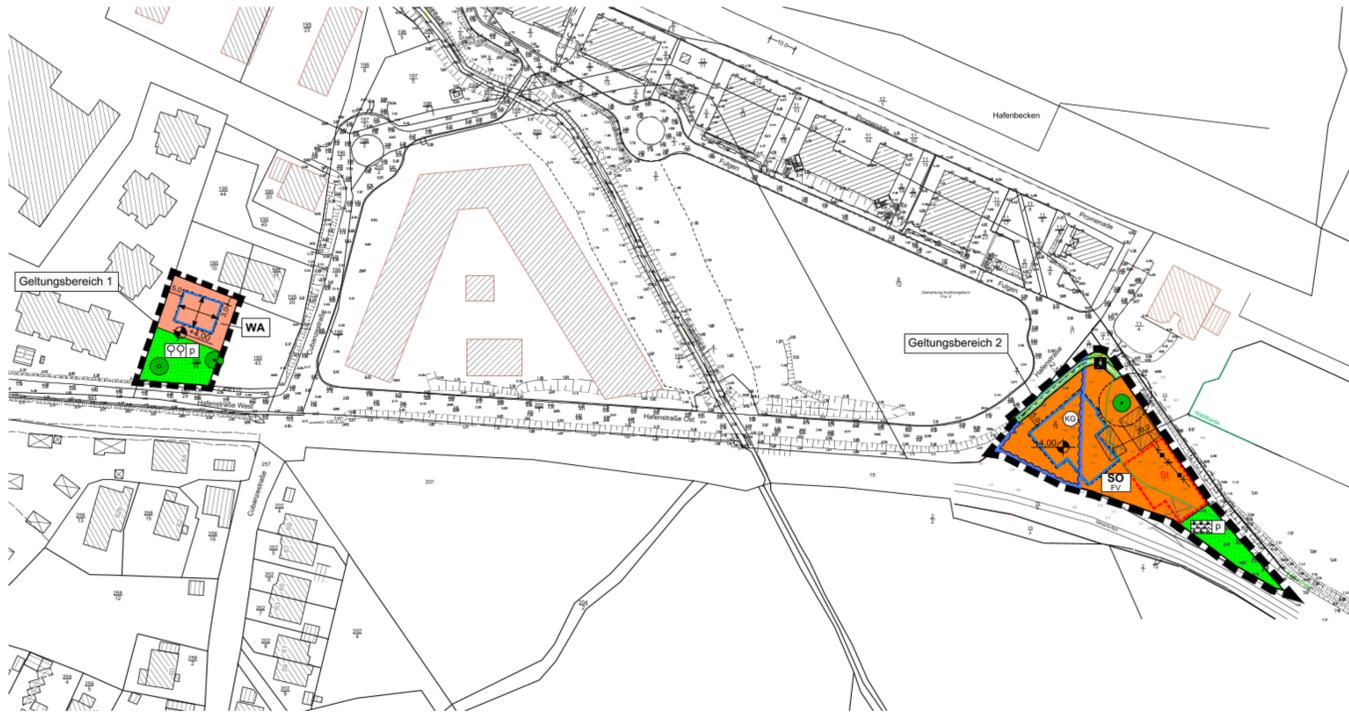


SATZUNG DER STADT OSTSEEBADE KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“

Teil A - Planzeichnung



M 1:1000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzonenverordnung 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 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, § 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenverkehr

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt

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

- o** offene Bauweise
- DN** Dachneigung

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

- Baugrenze**
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Stromleitung, künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- private Grünflächen
- Hausgarten
- Wiese, naturbelassen

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

- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Küstenschutzgebiet

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

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellung der Hauptbaukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- maximale Geländeoberhöhe über NN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus Kataster / Vermessung
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemalung
- Höhepunkte in m ü. NN (HN 76)
- Böschung
- Wurzelschutzbereich
- künftig fortfallend

Planverfasser:



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krätschel, Rostock, 13.05.2016; Digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016; Bebauungsplan Nr. 17 einschließlich aller Änderung; Unterlagen des Baumtes Kühlungsborn.

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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzungen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet „Am Bootshafen“, gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend das Baufeld Nr. 7 des Ursprungsplanes, Flurstück 914 der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, sowie das Baufeld Nr. 1, Flurstück 19542, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Punkt 1 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsatzung einschließlich aller Änderungen wie folgt ersetzt:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 2, 11 und 16-20 BauNVO)**
 - 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA, Baufeld 1) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ansonsten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieser Satzung.
 - 1.2 Das Sonstige Sondergebiet (SO-FV, Baufeld 7) mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Fremdenübernachtung und der Gastronomie. Zulässig sind maximal zehn Ferienapartments und maximal zwei Dauerwohnungen. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
 - 1.3 Die Errichtung von Terrassen, auch von gewerblich genutzten Terrassen für die Außengastronomie, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Maß von 200 m² zulässig. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten. Unterirdische Tiefgaragen und Hausnebenräume, die nicht über das anstehende Gelände hinausragen, sind ausnahmsweise bis zu einer Überschreitung der Baugrenzen von 6,0 m zulässig.
 - 1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist im SO-FV nur für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten im SO-FV bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
 - 1.5 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gelten die in Teil A festgesetzten, maximal zulässigen, durchschnittlichen Geländeoberhöhen (HN) (HN76).

Für den Geltungsbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird folgende Festsetzung getroffen:

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

Je Wohngebäude sind in WA (Baufeld 1) maximal 2 Wohnungen zulässig.

Für den Geltungsbereich 2 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird folgende Festsetzung getroffen:

3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

- Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gilt für das SO-FV der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
- Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von:
1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 2. Wohnungs- oder Telerbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 3. Dauernutzungen oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

Für die beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Punkt 11 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsatzung einschließlich aller Änderungen wie folgt ersetzt:

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

- 4.1 Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese Schlafräume durch geeignete konstruktive Maßnahmen gemäß DIN 4109:2018 vor Lärm zu schützen.
- 4.2 Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungslüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 4.3 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 und DIN 4109:2018-01 in den Nebenebenen 1.1 und 2.1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in den Nebenebenen 1.2 und 2.2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festzusetzen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:
 $R_{w,ext} = L_w - K_{Raumart}$ (Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01).
Dabei ist:
 $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.
 L_w der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01.
- 4.4 Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist entweder durch Anordnung auf einer lärmabgewandten Seite oder durch bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallgeheimdung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Taggepol von kleiner 60 dB(A) erzielt wird.
- 4.5 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Für die beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Punkt 13 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsatzung einschließlich aller Änderungen wie folgt ersetzt:

Für den Geltungsbereich 2 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird folgende Festsetzung getroffen:

5. Flächen mit besonderen baulichen Vorkerkehren und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten, Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes sind das Kellergeschoss (auch Tiefgaragen) und das Erdgeschoss durch bauliche Vorsorgeeinrichtungen des Hochwasserschutzes (z.B. mobiler Hochwasserschutz durch Dammbänke, Vorhalten von Pumpensystemen u.ä.) gegen das Eindringen von Hochwasser zu schützen. Auch die Außenwände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

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

- 6.1 Im Geltungsbereich 2 sind ausschließlich Handflächen zulässig.
- 6.2 Das dritte Vollgeschoss ist im Sonstigen Sondergebiet SO-FV nur als Staffageschoss zulässig, das maximal 66 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses aufweisen darf. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig.
- 6.3 Fassaden sind nur mit Glattripps oder Klinker zulässig. Abweichende Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig. Sichtbare Rollläden sind unzulässig. Fensterlose, ungelagerte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.
- 6.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidkabine oder mit Rankgeräten zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- 6.5 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubbolchhecken aus heimischen Arten mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 6.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 6.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von jeweils 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- 6.8 Wer vorzüglich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich aller Änderungen bleiben rechtskräftig.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 14. Juni 2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15. Juni 2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 14. Juni 2021 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Juni 2021 bis zum 14. Juli 2021 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) 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 14. Juni 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverhältnismäßige Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche sind nicht abgeleitet werden.

Rostock, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14. Juni 2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 14. Juni 2021 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde gebilligt.

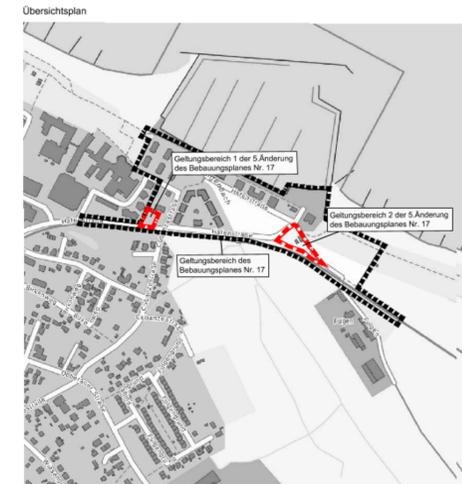
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) 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 14. Juni 2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14. Juni 2021 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER STADT OSTSEEBADE KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flächen Nr. 1 und Nr. 7 des Ursprungsplanes

Satzungsbeschluss

Beurteilungsstand 28.04.2022