



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	01.08.2017	17/60/115

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.09.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	21.09.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	19.10.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg " und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 18.08.2017

Problembeschreibung/Begründung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird zum Einen aufgrund eines geplanten Vorhabens erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt, jedoch aufgrund der geringen Änderungen städtebaulich vertretbar und gewünscht ist. Weiterhin erfolgt eine Anpassung der GRZ, der zulässigen Dachneigung der Wohngebäude in 2. Reihe sowie der Firsthöhe.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der entsprechend erarbeitete, vorliegende Entwurf soll nun den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

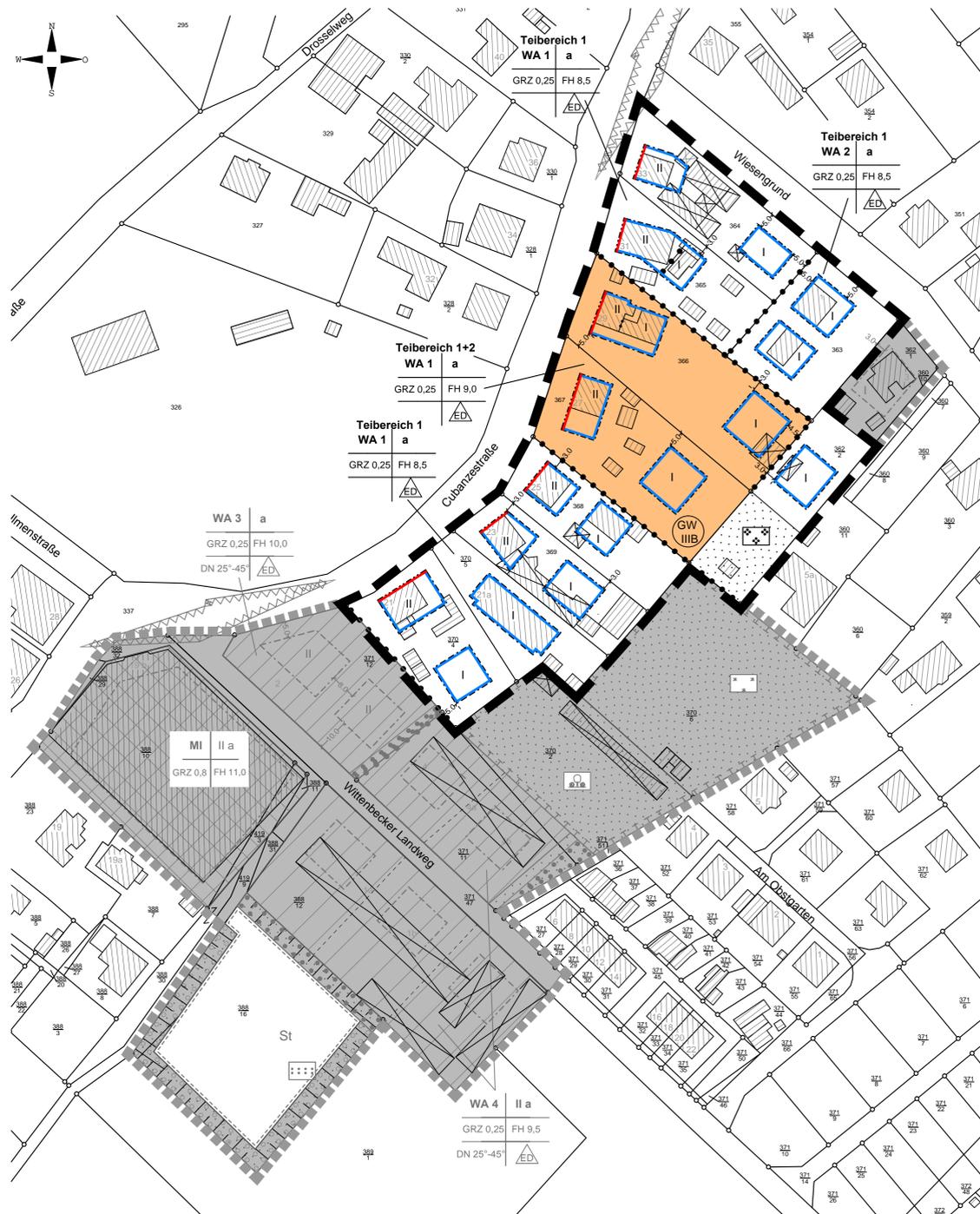
Gesamtkosten der	Jährliche Folgekos-	Finanzierung		
		Eigenanteil	Objektbezogene	Einmalige oder

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße / Ecke Wittenberger Landweg"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst zwei Teilbereiche.
 In Teilbereich 1 wird die bisherige Festsetzung Nr. 1.5 zur festgesetzten Firsthöhe für Gebäude in zweiter Reihe geändert. Außerdem wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 über die zulässige Dachneigung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 geändert. Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 366 und 367, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bei denen darüber hinaus die im Geltungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,25 erhöht wird. Weiterhin wird eine Korrektur der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen. Auf dem Flurstück 366 wird das Baufeld geringfügig verschoben sowie das vorhandene Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze als künftig fortfallend gekennzeichnet.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2005 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5 Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 1.5 Abweichend von den bisher festgesetzten Firsthöhen gilt für eingeschossige Gebäude in zweiter Reihe eine max. Firsthöhe von 8,5 m. Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBO M-V)
 8.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird für Hauptgebäude mit zweigeschossiger Bebauung in erster Reihe eine Dachneigung zwischen 15°-25° festgesetzt.
 Die Dachneigung für eingeschossige Hauptgebäude in zweiter Reihe wird in allen WA auf 25°-45° festgesetzt.

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die sonstigen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

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.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, erfolgen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachungen.html>, erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 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

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) 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

(7) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

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 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> 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 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 Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) Teilbereich 1
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) Teilbereich 1 + 2

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- a** abweichende Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie**
- Baugrenze**

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen - Hausgarten, privat

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

- Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend

3. Festsetzungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Streuobstwiese, öffentlich
- Wiese, privat
- Abschirmgrün, privat

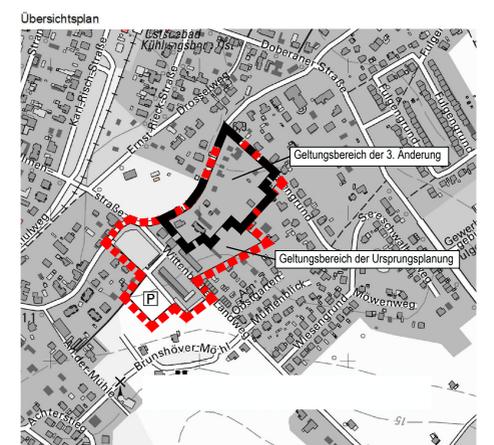
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze, privat
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlagen:
 Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 18.08.2017



Partnerschaftsgesellschaft
 Dipl.-Ing.
 Martin Hufmann
 Dipl.-Geogr.
 Lars Fricke
 Flur-Inhaber: 170
 83906 Wismar
 Tel. 03841 470540-0
 Fax 03841 470540-9
 www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 18.08.2017

1. Anlass und Inhalt der Planänderung

Der Bau- und Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 25.01.2017 bzw. am 09.02.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 befürwortet. Bei der Bearbeitung sind weitere Aspekte im B-Plan-Gebiet aufgefallen, die einer Anpassung des bisherigen Bebauungsplanes an die vorhandene und geplante Bebauung bedürfen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücke 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn und wird in zwei Teilbereiche untergliedert.



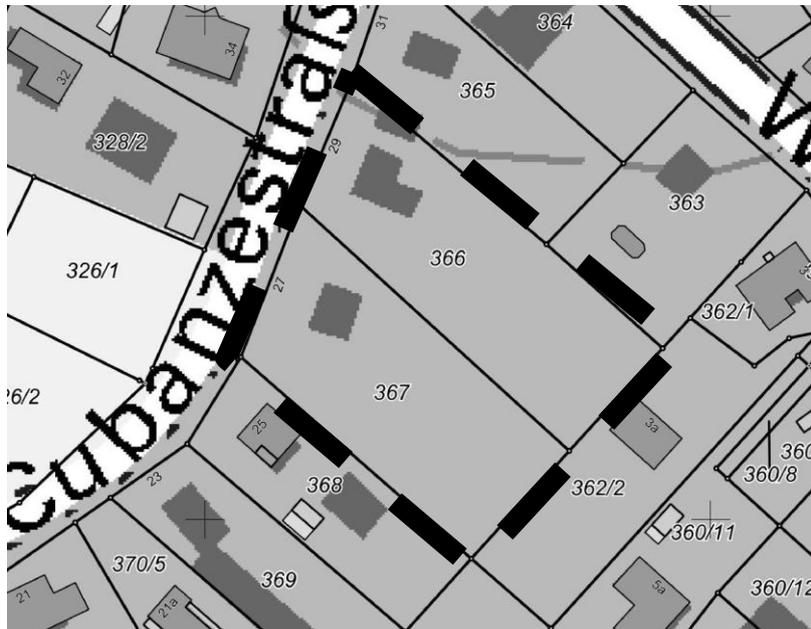
Teilbereich 1, Auszug aus der topografischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

Das Planungsziel für den Teilbereich 1 besteht in der Änderung der bisherigen Festsetzung 1.5 zur zulässigen Firsthöhe für Gebäude in der zweiten Reihe. Diese wird von maximal 7,0 m auf maximal 8,5 m erhöht. Zusätzlich wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 über die zulässige Dachneigung angepasst und geändert. Abweichend von der bisherigen örtlichen Bauvorschrift gilt im gesamten Teilbereich 1 für eingeschossige Hauptgebäude in 2. Reihe eine zulässige Dachneigung zwischen 25° und 45°.

Durch diese Änderungen soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung angepasst weiter entwickeln kann. Durch die Erhöhung der Firsthöhe der Gebäude in zweiter Reihe sind zukünftig auch Dachneigungen möglich, die dem Bestand im restlichen Plangebiet entsprechen.

Zudem wird die örtliche Bauvorschrift 8.2 umformuliert, um unmissverständlich die Dachneigung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 festzulegen. Nur bei zweigeschossiger Bebauung gilt auch künftig eine Dachneigung zwischen 15° und 25°. Für die eingeschossigen Gebäude in zweiter Reihe wird in allen WA die Dachneigung von 15° bis 25° auf 25° bis 45° erhöht, um die Dachformen im Plangebiet an die vorhandene Bebauung anzupassen. Mit diesen Festsetzungen werden auch andere

Gebäudetypen als Bungalows in zweiter Reihe ermöglicht. Dies entspricht sowohl dem Bestand als auch den geänderten städtebaulichen Zielen der Stadt Kühlungsborn für diesen Bereich.



Teilbereich 2, Auszug aus der topografischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

Der Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 366 und 367, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Dort wird zusätzlich zu den bisherigen Änderungen die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig von 0,2 auf 0,25 für das Allgemeine Wohngebiet erhöht. Außerdem wird eine Korrektur der ausgewiesenen Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen, diese Flächen werden aus dem Geltungsbereich entfernt. Zudem wird auf dem Flurstück 366 das Baufeld geringfügig verschoben sowie das Nebengebäude am östlichen Grundstücksrand abgebrochen und als künftig fortfallend dargestellt.

Auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 29 (Flurstück 366) ist bereits ein Wohngebäude in 1. Reihe vorhanden. Nun soll das weitere Baufeld ebenfalls bebaut werden, weshalb das Grundstück geteilt werden soll. Durch den erhöhten Erschließungsaufwand über die nordwestlich gelegene Cubanzestraße ist eine größere Fläche alleine für die Zuwegung notwendig. Deshalb soll die GRZ, wie auch in den anderen Wohngebieten im Plangebiet, von 0,2 auf 0,25 erhöht werden. Um den Eigentümer des angrenzenden Flurstückes 367 nicht zu benachteiligen, soll auch dort, wie im restlichen Gebiet des Bebauungsplans Nr. 32, die GRZ auf 0,25 erhöht werden. Auf dem Flurstück 366 soll des Weiteren das vorhandene Baufeld verschoben werden, um das Grundstück besser ausnutzen zu können. Das vorhandene Nebengebäude wird abgebrochen und als künftig fortfallend gekennzeichnet.

Gemäß des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 32 ist an den südlichen Grundstücksgrenzen je eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ausgewiesen. Diese Flächen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 nicht erneut mit aufgenommen, da es sich bei der vorhandenen Bepflanzung nicht um erhaltenswerte Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen handelt.

Auf dem Grundstück Cubanzestraße 29 ist derzeit keine solche Bepflanzung vorhanden. Bei den vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich um Obstbäume und eine Fichte. Auch auf dem Nachbargrundstück Cubanzestraße 27 befinden sich in diesem Bereich lediglich Obstbäume, weshalb diese Festsetzung fortan im Teilbereich 2 nicht mehr gültig ist.

2. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die GRZ von 0,2 auf 0,25 angehoben, wie es auch in den anderen Wohngebieten des Plangebietes der Fall ist, das Baufenster leicht verschoben, sowie eine Korrektur des ursprünglichen Planes im südlichen Grundstücksbereich vorgenommen. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 werden im Rahmen der 3. Änderung nicht tangiert und gelten auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Planes unverändert fort.

3. Sonstiges

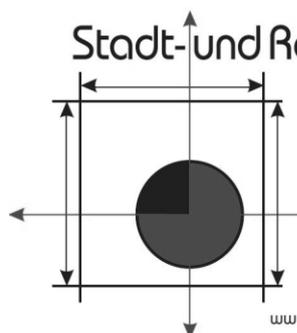
Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht von der 3. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden vom Antragssteller und der Stadt getragen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

..... Karl, Bürgermeister

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de