

# Amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn



Herausgeber: Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Ostseebad Kühlungsborn  
Tel.: (038293) 823-0, Fax: (038293) 823333, E-mail: [info@stadt-kborn.de](mailto:info@stadt-kborn.de)

Verantwortlich für den Inhalt: Der Bürgermeister

Redaktion: Hans-Dieter Meyer, Tel.: (038293) 823406, E-mail: [info@stadt-kborn.de](mailto:info@stadt-kborn.de)

Das Bekanntmachungsblatt erscheint monatlich und liegt in der Infothek im Warteraum Erdgeschoss der Stadtverwaltung während der Dienststunden zur kostenlosen Mitnahme bereit.

Zusätzlich können Sie das Bekanntmachungsblatt auf unserer Internetseite [www.stadt-kuehlungsborn.de/](http://www.stadt-kuehlungsborn.de/) abrufen.

---

Jahrgang 7

Donnerstag, den 23. Dezember 2010

Nummer 12

---

## Öffentliche Bekanntmachungen:

Inhalt	Seite
<b>Eigenbetriebssatzung für den Eigenbetrieb Kommunalservice Kühlungsborn</b>	<b>3</b>
<b>1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn</b>	<b>8</b>
<b>Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Wohnpark Am Rieden"</b>	<b>10</b>
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 25, Sondergebiete für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn</b>	<b>12</b>
<b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für den „Wohnpark an der Mühle“</b>	<b>13</b>

<b>Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Wohngebiet "Achterstieg II"</b>	<b>15</b>
<b>Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost"</b>	<b>17</b>
<b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"</b>	<b>19</b>
<b>4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“ in Kühlungsborn</b>	<b>21</b>
<b>2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Strandwald“ in Kühlungsborn</b>	<b>22</b>
<b>Neufassung der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn</b>	<b>23</b>

## **Öffentliche Bekanntmachungen**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschloss in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.12.2010 folgende Satzung:

**Eigenbetriebssatzung für den Eigenbetrieb Kommunalservice Kühlungsborn**  
Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese nach § 5 Absatz 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 206) nur innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.

## **Eigenbetriebssatzung für den Eigenbetrieb Kommunalservice Kühlungsborn vom 17.12.2010**

Auf Grund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 206) zuletzt neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 378) in Verbindung mit § 8 der Landesverordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsverordnung -EigVO-) vom 25. Februar 2008 (GVOBl. M-V S. 71) hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 16.12.2010 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Name und Rechtsstellung des Eigenbetriebes**

(1) Der Kommunalservice Kühlungsborn ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Er führt die Bezeichnung " Kommunalservice Kühlungsborn ".

(2) Der Eigenbetrieb wird als Sondervermögen ohne eigene Rechtspersönlichkeit auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen dieser Satzung geführt.

### **§ 2**

#### **Gegenstand und Bereiche des Eigenbetriebes**

(1) Gegenstand des Eigenbetriebes ist es, die Anlagen für den Fremdenverkehr anzuschaffen, zu unterhalten und zu erneuern sowie die Unterhaltung des städtischen Vermögens abzusichern und Leistungen für Dritte zu erbringen.

(2) Der Eigenbetrieb gliedert sich in folgende Bereiche

1. Verwaltung
2. Bauhof
3. Allgemeiner Kurbetrieb
4. Nebenleistungen des Betriebes

(3) Dem Bereich 1. Verwaltung obliegen insbesondere folgende Aufgaben:  
Buchhaltung und Verwaltung

(4) Dem Bereich 2. Bauhof obliegen insbesondere folgende Aufgaben:  
Instandhaltung, Pflege und Wartung des Vermögens sowie Leistungen für die Stadt und Dritte

(5) Dem Bereich 3. Allgemeiner Kurbetrieb obliegen insbesondere folgende Aufgaben: Einziehung von Kur- und Fremdenverkehrsabgabe, Strandbewirtschaftung, DLRG DL-Vertrag TSK (Marketing) Unterhaltung und Betrieb der Konzertgärten, Promenade und Seebrücke.

(6) Dem Bereich 4. Nebenleistungen des Betriebes obliegen insbesondere folgende Aufgaben:  
Vermietung und Verpachtung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bibliothekswesen, Betrieb der Heimatstube mit Leseraum

### **§ 3 Stammkapital**

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 500.000,- € (in Worten: fünfhunderttausend,- Euro)

### **§ 4 Betriebsleitung**

(1) Die Leitung des Eigenbetriebes obliegt dem Bürgermeister (nachfolgend Betriebsleiter genannt).

### **§ 5 Vertretung des Betriebes**

(1) Gesetzlicher Vertreter des Eigenbetriebes und Dienstvorgesetzter der Bediensteten ist der Bürgermeister.

(2) Der Bürgermeister vertritt den Betrieb nach außen.

(3) Der Bürgermeister kann Bedienstete des Eigenbetriebes für einzelne oder sich wiederholende Angelegenheiten und für bestimmte Sachgebiete mit der Vertretung beauftragen.

(4) Verpflichtungserklärungen oder Vollmachten gemäß § 4 Absatz 3 Eigenbetriebsverordnung können bis zu einer Wertgrenze von 7.500,- EUR bei einmaligen und 2.500,- EUR bei wiederkehrenden Leistungen vom Bürgermeister in einfacher Schriftform ausgefertigt werden.

## § 6

### **Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse der Betriebsleitung**

(1) Dem Betriebsleiter obliegt die laufende Betriebsführung. Hierzu gehören alle Geschäfte für den Eigenbetrieb, die nicht von grundsätzlicher, über den Einzelfall hinausgehender Bedeutung sind und deshalb keine besondere Beurteilung erfordern, mit einer gewissen Regelmäßigkeit wiederkehren, nach feststehenden Verwaltungsregeln erledigt werden und für den Betrieb und die Gemeinde sachlich und finanziell nicht von erheblicher Bedeutung sind.

Zu den Aufgaben des Betriebsleiters zählen auch:

1. der innerbetriebliche Organisationsablauf und der Personaleinsatz,
2. die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und des Jahresabschlusses,
3. die Vorbereitung und Ausführung der Beschlüsse des Betriebsausschusses und der Gemeindevertretung in Angelegenheiten des Betriebes sowie die Ausführung der Entscheidungen des Bürgermeisters,
4. die Teilnahme an den Sitzungen des Betriebsausschusses und der Gemeindevertretung,
5. das Erstellen von Zwischenberichten für den Betriebsausschuss.

(2) Der Betriebsleiter trifft Entscheidungen unterhalb der Wertgrenzen in § 8 Absatz 2 und 3 dieser Satzung und über die Aufnahme von Krediten bis zur Höhe des im Wirtschaftsplan festgesetzten und genehmigten Gesamtbetrages.

(3) Der Betriebsleiter entscheidet darüberhinaus in allen Angelegenheiten, die ihm durch die Stadtvertretung oder dem Betriebsausschuss übertragen worden sind.

## § 7

### **Betriebsausschuss**

(1) Für die Angelegenheiten des Betriebes wird ein beratender Ausschuss gebildet, der die Bezeichnung „Kurbetriebs- und Wirtschaftsförderungsausschuss“ führt.

(2) Der Betriebsausschuss hat 11 Mitglieder, von denen 5 sachkundige Einwohner sein können.

(3) Der Betriebsausschuss wählt den Vorsitzenden sowie einen Stellvertreter aus seiner Mitte.

## **§ 8**

### **Aufgaben des Betriebsausschusses**

(1) Der Betriebsausschuss berät die den Eigenbetrieb betreffenden Angelegenheiten, die von der Gemeindevertretung zu entscheiden sind.

## **§ 9**

### **Personalangelegenheiten**

(1) Der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzter und entscheidet in allen Personalangelegenheiten der Beschäftigten des Eigenbetriebes.

(2) Der Bürgermeister entscheidet über die Einstellung, die Vergütung und Entlassung der vorübergehend im Sinne der Stellenplanverordnung beschäftigten Angestellten und Arbeiter des Eigenbetriebes.

(3) Alle Personalentscheidungen sind nach Maßgabe der Stellenübersicht des Wirtschaftsplanes zu treffen.

## **§ 10**

### **Berichtspflichten**

(1) Der Betriebsleiter hat den Betriebsausschuss über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten und auf Verlangen Auskunft zu erteilen, insbesondere wenn sich das Jahresergebnis gegenüber dem Erfolgsplan verschlechtert und die Verschlechterung die Haushaltslage der Gemeinde beeinträchtigen kann oder wenn sich eine Gefährdung der Liquidität des Eigenbetriebes abzeichnet.

(2) Der Betriebsleiter hat den Betriebsausschuss mindestens halbjährlich in Zwischenberichten über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie der Ein- und Auszahlungen zu unterrichten.

(3) Darüberhinaus hat der Betriebsleiter den Betriebsausschuss über die Umsetzung des Wirtschaftsplans (insbesondere auch über die Investitionsplanung) sowie über die Entwicklung der Liquidität zu unterrichten.

## **§ 11**

### **Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsplan, Wirtschaftsführung**

(1) Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

(2) Der Betriebsleiter hat den aufzustellenden Wirtschaftsplan bis spätestens zum Ende des Vorjahres dem Betriebsausschuss vorzulegen.

(3) Nach § 16 Absatz 3 Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 4 Absatz 12 und 13 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik sind Investitionen oder Investitionsförderungsmaßnahmen einzeln darzustellen und zu erläutern, deren Gesamtvolumen 10.000,- EUR übersteigt.

(4) Für die Erforderlichkeit eines Nachtragswirtschaftsplanes werden gemäß § 14 Absatz 7 Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 48 Kommunalverfassung folgende Wertgrenzen festgesetzt:

1. Im Sinne des § 48 Absatz 2 Nummer 1 Kommunalverfassung gilt
  - a) ein Jahresverlust als erheblich, wenn er 10 vom Hundert der Erträge überschreitet.
  - b) die Erhöhung eines bereits ausgewiesenen Jahresverlustes um 10 vom Hundert als wesentlich.
2. Im Sinne des § 48 Absatz 2 Nummer 3 Kommunalverfassung sind
  - a) Mehraufwendungen als erheblich anzusehen, wenn sie im Einzelfall 10 vom Hundert der Gesamtaufwendungen des laufenden Haushaltsjahres übersteigen.
  - b) Mehrauszahlungen für Investitionen als erheblich anzusehen, wenn sie im Einzelfall 10 vom Hundert der Gesamtauszahlungen für Investitionen des laufenden Haushaltsjahres übersteigen.
3. Im Sinne des § 48 Absatz 3 Nummer 1 Kommunalverfassung gelten unabweisable Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen als geringfügig, wenn sie 5 vom Hundert der Auszahlungen für die Investitionstätigkeit nicht übersteigen.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Kommunalservice Kühlungsborn vom 12.11.2001 außer Kraft.

Ausgefertigt  
Ostseebad Kühlungsborn, den 17.12.2010

gez.  
Rainer Karl  
Bürgermeister

Siegel

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschloss in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.12.2010 folgende Satzung:

**1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese nach § 5 Absatz 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 206) nur innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung geltend gemacht werden.

Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.

**1. Satzung zur Änderung der Satzung  
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**  
vom 17.12.2010

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 206) zuletzt neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 378) und der §§ 1 und 3 des Kommunalabgabegesetzes M-V (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2005 (GVOBl. M-V S. 146) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVOBl. M-V S. 410, 427) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 16.12.2010 folgende Satzung erlassen:

**§ 1**

Der § 5 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erhält folgende Neufassung:

**§ 5**

**Steuersatz**

Die Steuer beträgt 20% des Steuermaßstabes nach § 4.

**§ 2**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2011 in Kraft.

Ausgefertigt

Ostseebad Kühlungsborn, den 17.12.2010

gez.

Rainer Karl  
Bürgermeister

Siegel

## **Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Wohnpark Am Rieden"**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 18.11.2010 die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für den "Wohnpark Am Rieden", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu beschlossen.

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Bau-gesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieses Amtlichen Bekanntmachungs-blattes in Kraft. Jedermann kann die Satzung und die dazugehörige Begründung ab die- sem Tage in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, wäh- rend der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen- nutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend ge- macht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die frist- gemäßige Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bis- her zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschä- digungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntma- chung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.11.2010

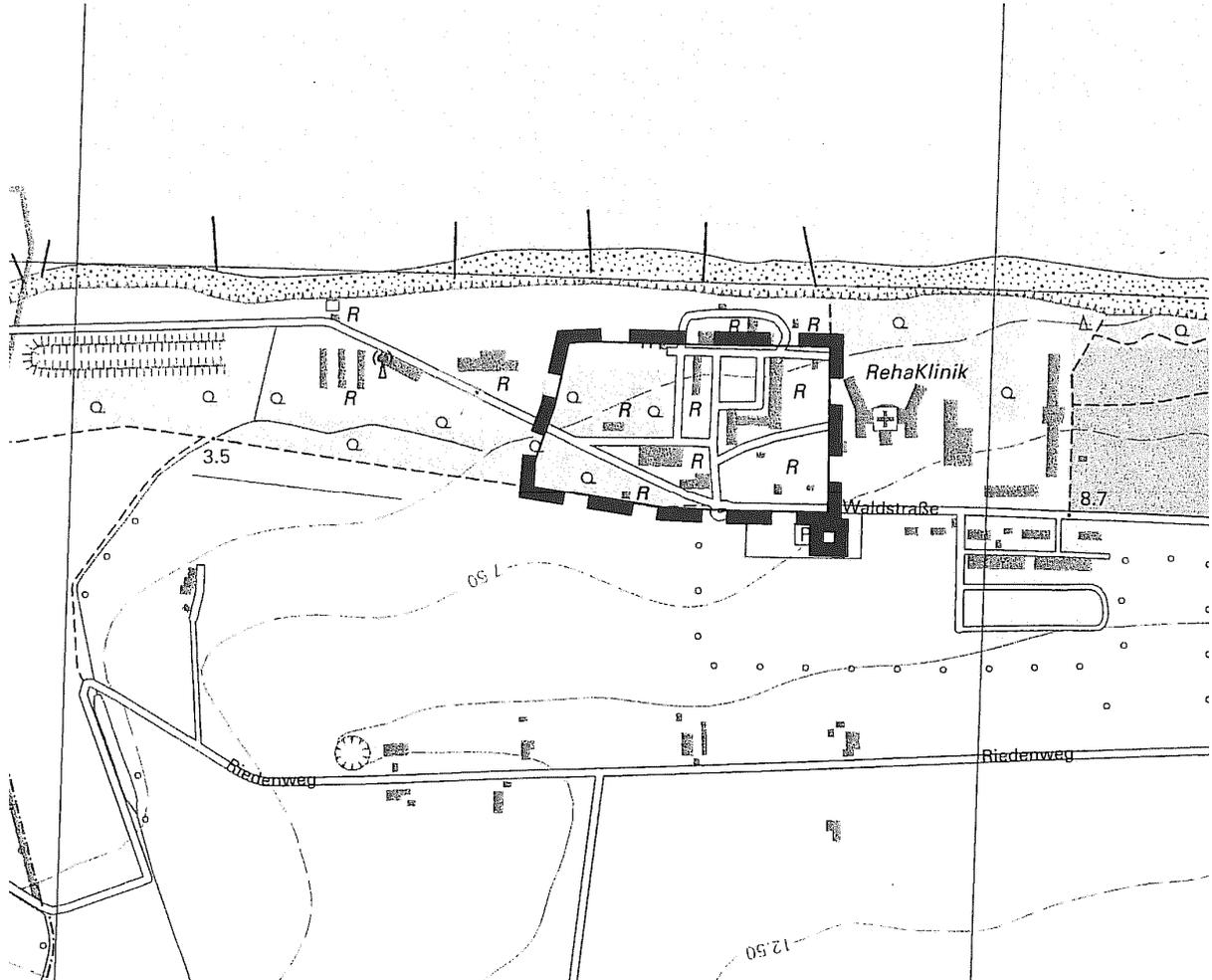
Der Bürgermeister  
Rainer Karl

(Siegel)

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich

### Übersichtsplan

Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Wohnpark am Rieden"





**Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt  
Ostseebad Kühlungsborn für den „Wohnpark an der Mühle“  
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 16.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen darin, zwischen dem Weg zur Mühle und dem Wittenbecker Landweg eine geordnete und aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern auf ca. 700 – 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken zu ermöglichen, wobei Ferienwohnungen unzulässig sind. Mit der Planung soll eine hochwertige Erschließung und Begrünung erfolgen.

Der Geltungsbereich schließt die Zufahrt zur Mühle und die südlich davon gelegenen Bestandsgebäude mit ein. (s. Anlage).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Entwurf der Begründung dazu einschließlich des Umweltberichts liegen in der Zeit

**vom 17. Januar 2011 bis zum 18. Februar 2011**

in der Stadtverwaltung, Bauamt, Zimmer 30, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, öffentlich zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten aus.

An umweltbezogenen Informationen stehen der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 20, die Schalltechnische Untersuchung, die Artenschutzrechtliche Bewertung sowie Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg sowie des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zur Verfügung.

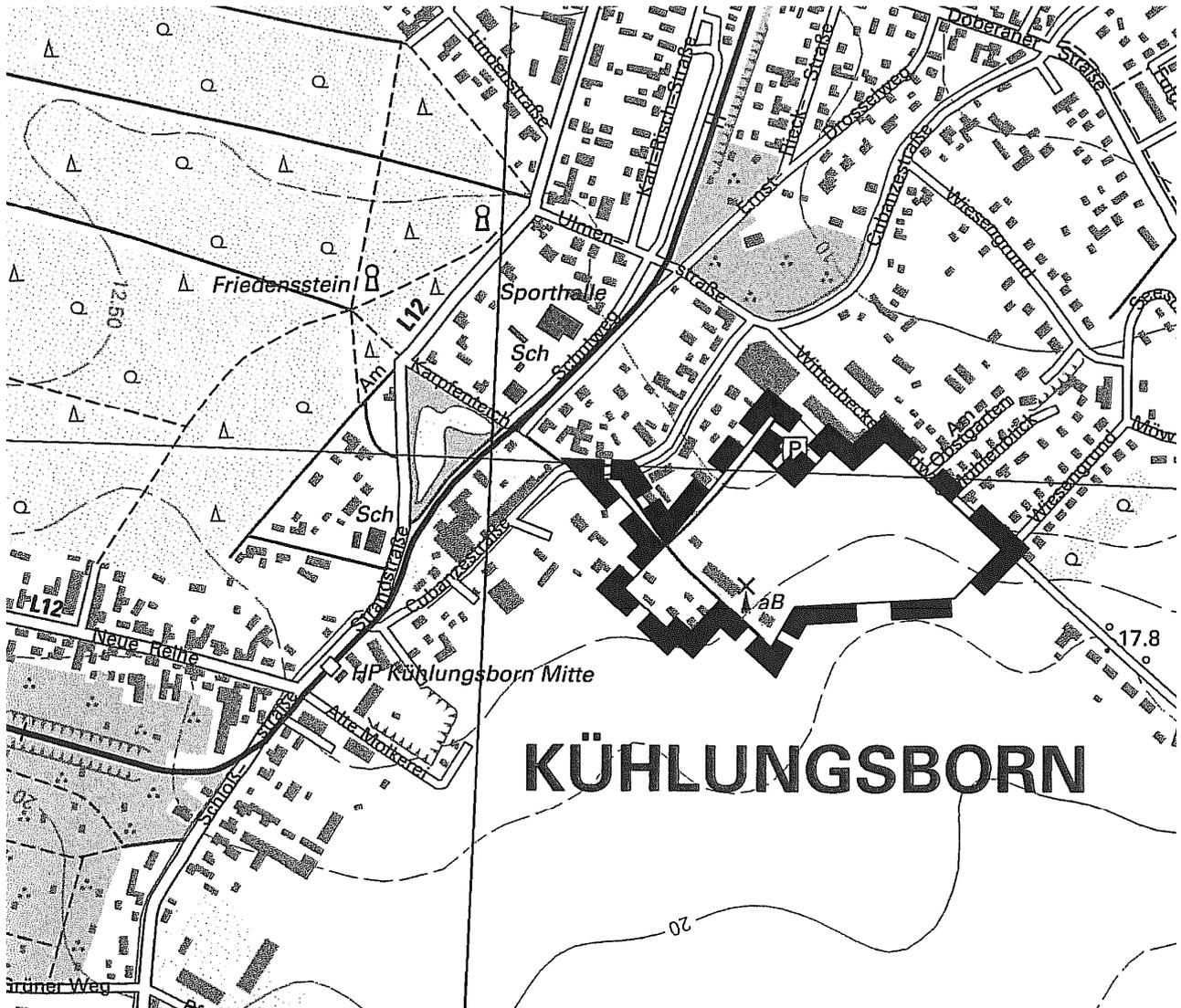
Während der Auslegungszeit können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Stadt weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag gemäß § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.12.2010

Der Bürgermeister                      Siegel  
Rainer Karl

Anlage: Übersichtsplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20

Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle"



**Aufstellungsbeschluss**  
**über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33**  
**der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Wohngebiet "Achterstieg II"**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 16.12.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Wohngebiet "Achterstieg II" gemäß §§ 2 u. 8 BauGB beschlossen. Da die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht betroffen sind, soll die Planung gemäß § 13 im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Entschärfung der Festsetzung für Nebenanlagen dahingehend, dass Carports und Garagen nicht nur „in das Hauptgebäude zu integrieren“, sondern auch „an das Hauptgebäude angebaut“ werden können. Dabei ist zu gewährleisten, dass Garagen wie das Hauptgebäude gestaltet werden.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 für das Wohngebiet "Achterstieg II" in Kühlungsborn Ost.

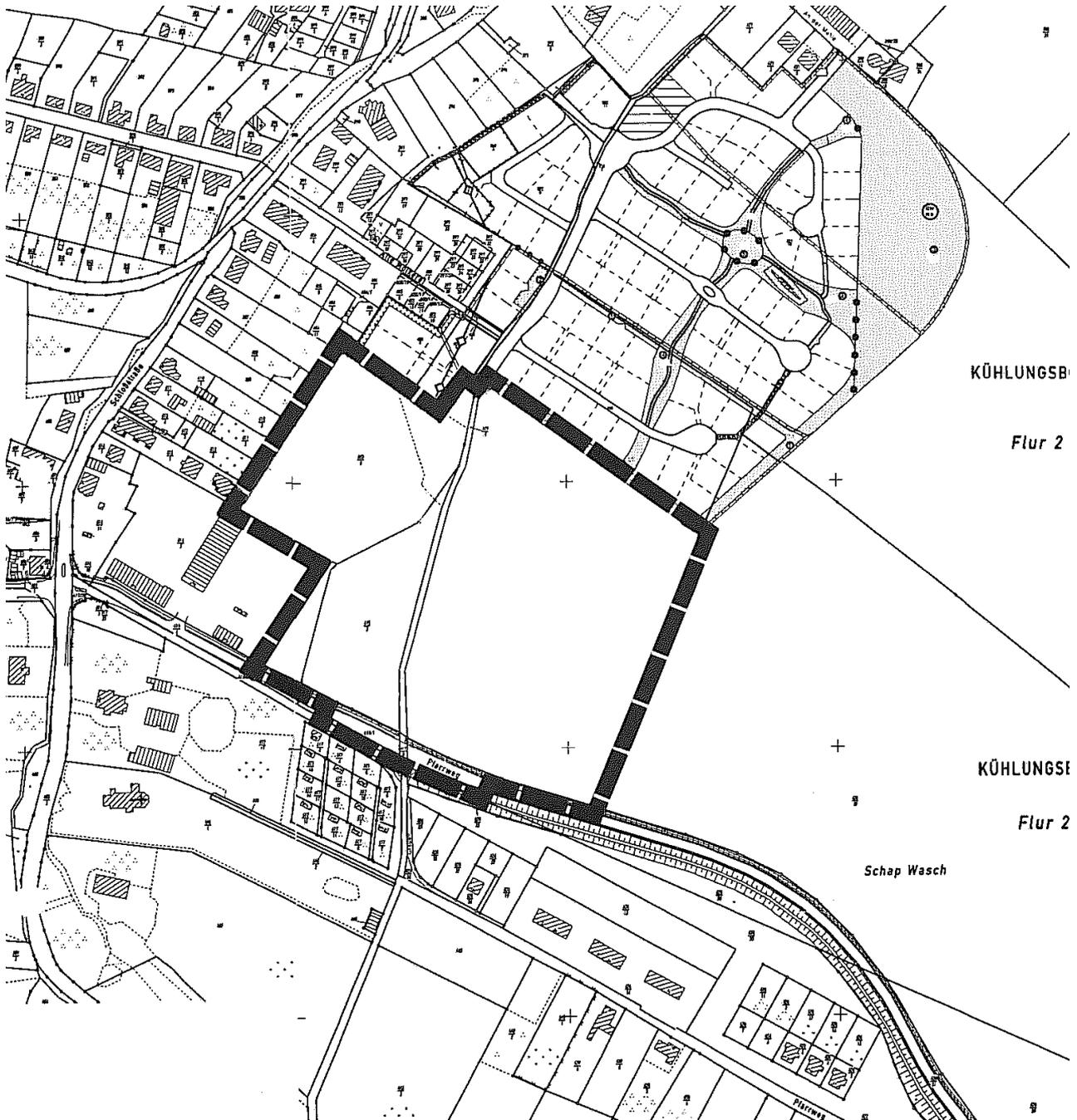
Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.12.2010

Der Bürgermeister  
Rainer Karl

Siegel

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Wohngebiet "Achterstieg II"



**Aufstellungsbeschluss  
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost"**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 18.11.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost" gemäß §§ 2 u. 8 BauGB beschlossen. Da die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht betroffen sind, soll die Planung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Das Planungsziel besteht in der Aufnahme von geschützten Bäumen, der entsprechenden Verschiebung von Baugrenzen sowie der Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Der Geltungsbereich umfasst zwei Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 an der nördlichen Cubanzestraße (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

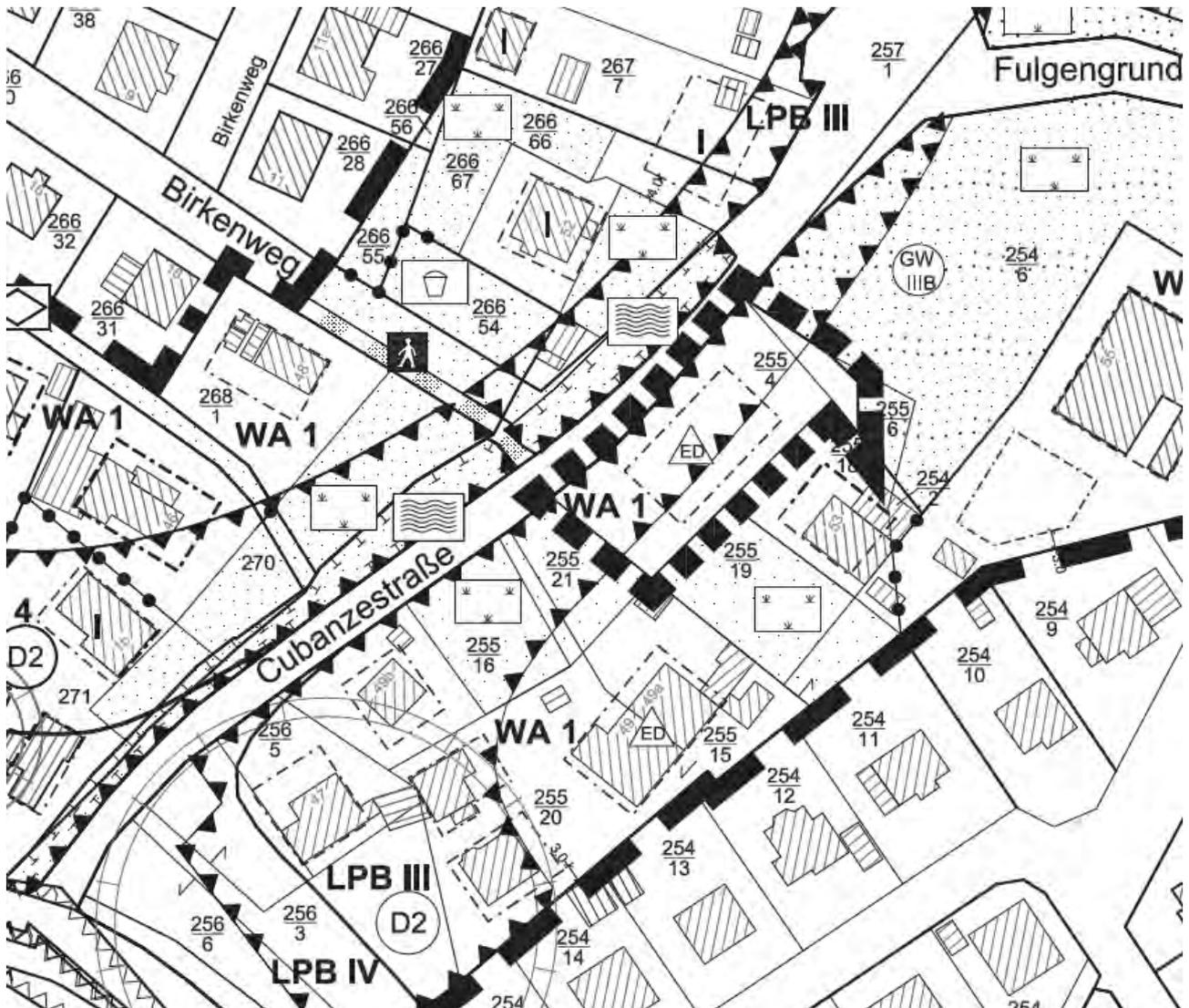
Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 24.11.2010

Der Bürgermeister  
Rainer Karl

Siegel

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost"



**Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**  
**"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 16.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen darin, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und der zunehmenden Verdichtung entgegenzuwirken. Des Weiteren soll die stetige Zunahme von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen begrenzt werden. Der zum Teil bereits erheblich verdichteten Bebauung in zweiter und dritter Reihe soll Einhalt geboten und die weitere bauliche Entwicklung maßvoll gesteuert werden. In Zusammenhang damit gilt es, den Erhalt der innerstädtischen Grünflächen zu sichern. Besondere Anforderungen entstehen aus dem langfristigen Ziel, die innerstädtischen Plattenbau-Standorte am Ehm-Welk-Anger in einer städtebaulich verträglichen Art und Weise einzugliedern.

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden (siehe Anlage).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 und der Entwurf der Begründung dazu liegen in der Zeit

**vom 17. Januar bis zum 18. Februar 2011**

in der Stadtverwaltung, Bauamt, Zimmer 30, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, öffentlich zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten aus.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Während der Auslegungszeit können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

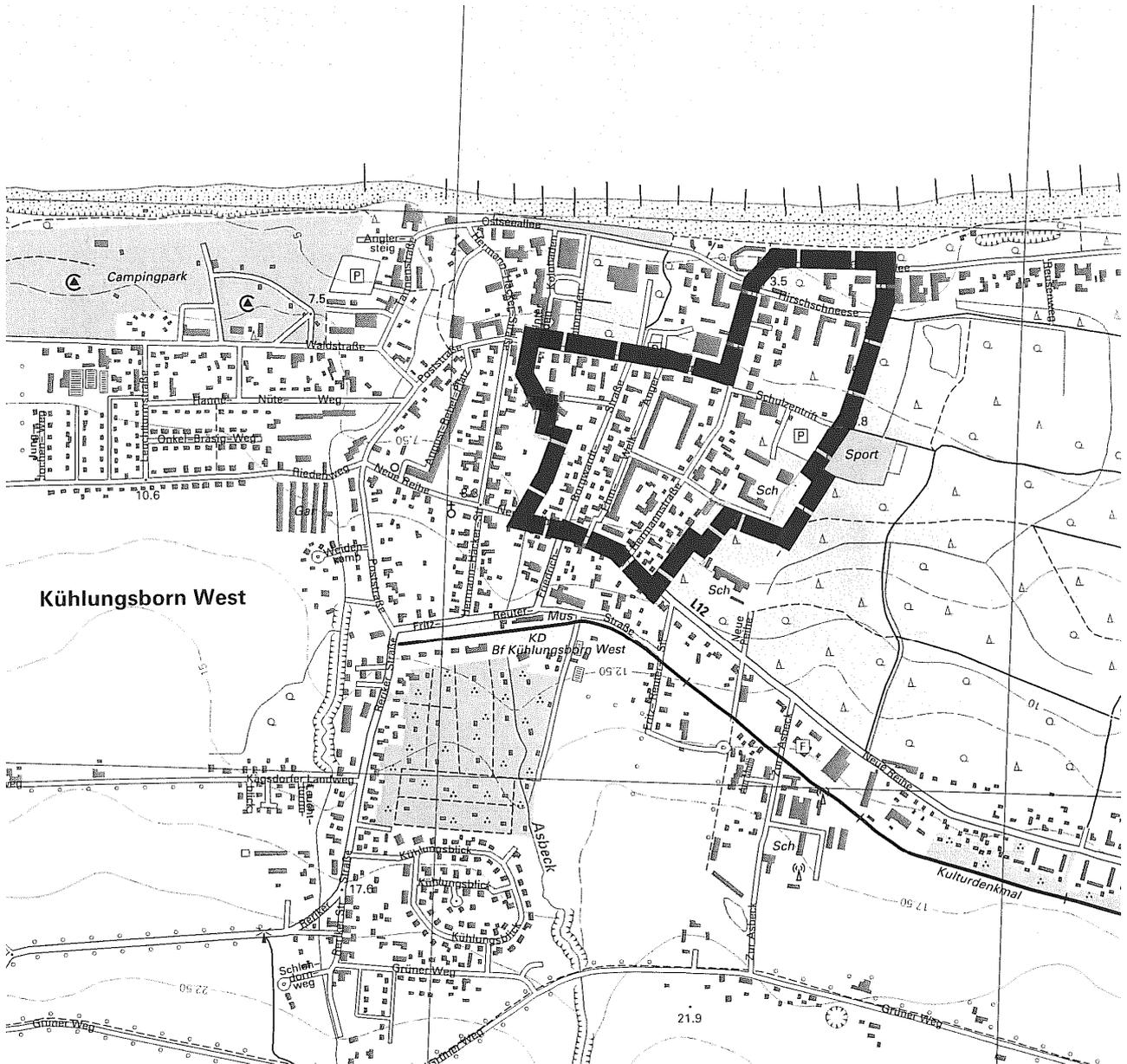
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 20.12.2010

Der Bürgermeister  
Rainer Karl

(Siegel)

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 42

# Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn



## 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Strandwald“ in Kühlungsborn

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.11.2010 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Strandwald“, Flächen für Wald und Sondergebiete zwischen der Westgrenze Campingplatz und dem Ostseehotel im Osten in Kühlungsborn erneut zu ändern.

Mit der 2. Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- a) Festsetzungen zu Zweckbestimmungen bzw. Nutzungen in bestimmten Geschossen oder Teilen baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung,
- b) Zusätzliche Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften (analog der Gestaltungssatzung) zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) M-V, einschließlich der Unzulässigkeit von Zelten,
- c) Aktualisierung zur Abgrenzung von Baugebieten und überbaubaren Grundstücksflächen,
- d) Aktualisierung der Festsetzungen zu den Vollgeschossen gemäß LBauO M-V, wobei Dachausbauten oftmals als Vollgeschoss gelten (§ 87 (2) LBauO M-V).

Die Änderung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Von der Umweltprüfung sowie von der Zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen wird abgesehen.

Übersicht zur Lage des Plangeltungsbereiches



Rainer Karl  
Bürgermeister

(Siegel)

## 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“ in Kühlungsborn

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.11.2010 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“ zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten in Kühlungsborn erneut zu ändern.

Mit der 4. Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:

Anpassung der zeichnerischen B-Plan-Festsetzungen (Baugrenzen) an vorliegende Bauanträge, die der Verbesserung der Infrastruktur in den Sondergebieten des Tourismus dienen.

Die Änderung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Von der Umweltprüfung sowie von der Zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen wird abgesehen.

Übersicht zur Lage des Plangeltungsbereiches



Rainer Karl  
Bürgermeister

(Siegel)

# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## GESTALTUNGSSATZUNG

### vom 20.12.2010

#### **Präambel**

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 206) zuletzt neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 378) und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379); nach Beschluss der Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 16.12.2010 folgende örtliche Bauvorschrift (Neufassung der Gestaltungssatzung) rechtskräftig. Die Gestaltungssatzung vom 25.04.1996 (Erstbeschluss) sowie vom 07.11.1996 (Beitrittsbeschluss), die 1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung vom 28.04.2005 sowie die 2. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung vom 24.03.2006 werden damit aufgehoben.

#### **TEIL I ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

##### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet, welches in dem als Anlage beigefügten Plan gekennzeichnet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und kann unter [http://www.stadt-kuehlungsborn.de/cmsdata/file/file\\_85.pdf](http://www.stadt-kuehlungsborn.de/cmsdata/file/file_85.pdf) und im Bauamt während der öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden.

##### **§ 2 Allgemeine Anforderungen**

(1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie für Werbeanlagen. Sie gilt auch für Vorhaben, die baugenehmigungsfrei sind.

(2) Die Errichtung und Änderung von Anlagen muss nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes von Kühlungsborn gewahrt wird.

##### **§ 3 Begriffsbestimmungen**

(1) Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind alle öffentlich zugänglichen Straßen, Wege und Plätze sowie Park- und Wasserflächen.

(2) Als der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt wird die Gebäudeseite bezeichnet, die parallel zur Längsachse der öffentlichen Verkehrsfläche steht. Eckgebäude haben zwei der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Seiten.

(3) Als von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar werden die Gebäudeseiten und Anlagen bezeichnet, die von der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind.

(4) Als Hausvorbereich werden die Außenanlagen zwischen der vorhandenen Bauflucht der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auch unter Abs. 3 zugewandten Gebäudeseite und der öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet.

(5) Sonnenschutzanlagen (Markisen, Sonnenschirme) im Sinne dieser Satzung sind bewegliche Anlagen zum Schutz gegen Sonne und Niederschlag ohne dauerhafte Verbindung mit dem Erdboden.

## **TEIL II GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

### **§ 4 Baukörper**

(1) Die Länge der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite darf an der Ostseeallee maximal 40 m, an der Strand- und Hermannstraße maximal 30 m und an den übrigen Straßen maximal 20 m betragen.

(2) Die den Nebenstraßen der Ostseeallee zugewandten Gebäudeseiten dürfen eine Länge von maximal 40 m haben, die so zu gliedern sind, dass Baukörper mit einer Länge von jeweils maximal 20 m entstehen.

(3) Die Deckenoberkante von Sockelgeschossen darf im Mittel nicht mehr als 1,2 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen. Als Deckenoberkante im Sinne dieser Satzung wird die Oberkante Fertigfußboden bezeichnet.

(4) Die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 7,0 m, bei dreigeschossigen Gebäuden höchstens 10,0 m und für jedes weitere Geschoss jeweils höchstens 2,8 m zusätzlich betragen.

(5) Turmartige Gebäudeteile sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 45°. Türme dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nur bis zur Hälfte der Höhe des Hauptdaches, maximal aber um 3,0 m überschreiten

### **§ 5 Anbauten und Nebengebäude**

(1) Anbauten müssen dem Hauptgebäude proportional untergeordnet sein und sich in der Baukörperform von diesem absetzen. First- und Trauflinie des Anbaus müssen niedriger sein als die des Hauptbaukörpers.

(2) Wintergärten sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäude-seite nicht zugelassen. Als Wintergärten im Sinne dieser Satzung werden Anbauten bezeichnet, deren Dachfläche ganz oder teilweise transparent ausgebildet ist.

(3) Dem Hauptgebäude vorgelagerte Veranden auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite, deren Breite mehr als 1/3 der Breite des Hauptgebäudes beträgt, dürfen maximal 2,50 m tief sein.

(4) Zelte und aufgeständerte Markisen jeglicher Größe in den von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbaren Grundstücksbereichen sind unzulässig

(5) Nebengebäude für die Unterbringung von Mülltonnen, Fahrrädern etc. sowie Garagen dürfen nicht in Hausvorbereichen errichtet werden.

## **§ 6 Bauflicht**

(1) Hauptbaukörper müssen die vorhandenen straßenseitigen Bauflichten einhalten. Historisch bedingte Besonderheiten und Aufweitungen durch zurückspringende Bauflichten sind zu berücksichtigen.

(2) Vorbauten müssen die vorhandenen straßenseitigen Bauflichten für Vorbauten einhalten.

## **§ 7 Dächer**

(1) Dächer müssen als symmetrisch geneigte Dächer ausgebildet werden.

(2) Dächer bei Neu- und Erweiterungsbauten sind als Flachdächer, flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7-15 °, als steil geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-55° oder als Mansarddächer mit einer Dachneigung von maximal 85° im unteren Bereich und 15°- 45° im oberen Bereich auszuführen.

(3) Flach geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von nicht mehr als 20° sind mit schwarzer oder grauer Bahnendeckung oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken.

(4) Flachdächer können als Gründächer ausgebildet werden.

(5) Steil geneigte Dächer und Dachflächen mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben hellrot bis rotbraun oder anthrazit einzudecken. Zulässig sind nur gleichmäßig einfarbige Ziegel mit matter Oberfläche und einem Format von mindestens 14 Stück pro m<sup>2</sup>.

(6) Dacheindeckungen mit glasierter oder glänzender Oberfläche sind unzulässig. Engobierte, nicht glänzende Oberflächen sind zulässig.

(7) Der Dachüberstand darf am Ortgang und an der Traufe höchstens 0,8 m betragen.

(8) Die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbare Trauflinie einer Dachfläche darf nur von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Türmen unterbrochen werden.

(9) Dächer von Veranden dürfen eine Dachneigung von maximal  $7^\circ$  haben und sind mit Dachpappe, Bitumen- oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken, wenn sie nicht begehbar sind. Die Dachränder von Veranden sind so auszuführen, dass die Ansichtsbreite des Dachrandes maximal 0,15 m beträgt. Zulässig sind auch Attiken. Die Verschindelung des Dachrandes ist nicht zulässig.

(10) Nebengebäude mit einer Grundfläche bis  $20\text{m}^2$  sind mit Flachdach, flach geneigtem Sattel- oder Walmdach, Dachneigung  $7\text{-}15^\circ$  zu errichten und mit Ziegel, Dachpappe, Bitumen- oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken oder als Gründach auszubilden.

## § 8 Dachaufbauten

(1) Dachgauben sollen sich auf die Achsen der darunter liegenden Fassadenöffnungen beziehen.

Dachgauben müssen zum Ortgang mindestens 2,0 m, zur Traufe mindestens 1,2 m und untereinander mindestens 0,8 m Abstand haben. Die Summe der Breite der Dachgauben auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen darf jeweils höchstens 50% der Trauflänge betragen. Dachgauben dürfen jeweils höchstens 1,5 m breit sein.

(2) Bei Gauben in der unteren Dachfläche von Mansarddächern darf der Abstand zur Traufe weniger als 1,2 m betragen. Die Trauflinie ist zu erhalten.

(3) Gaubendachflächen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind wie das Hauptdach einzudecken. Bei Dreiecksgauben ohne senkrechte Seitenflächen und Rundgauben sind auch nicht glänzende Metallbahnen erlaubt. Bei Schleppegauben mit einer Dachneigung von unter  $10^\circ$  ist graue oder schwarze Bahnendeckung zulässig

(4) Krüppelwalmgauben ohne senkrechte Seitenwände sind unzulässig.

(5) Die senkrechten Wandoberflächen von Gauben sind aus Holz, Putz oder nicht glänzenden Metallbahnen herzustellen.

(6) Liegende Dachfenster in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen dürfen jeweils nicht größer als  $0,4\text{ m}^2$  sein. Die Summe der Flächen der Dachfenster auf einer Dachseite darf 2% der Dachfläche nicht überschreiten.

(7) Gauben und Dachfenster oberhalb des ersten Dachgeschosses müssen in ihren Proportionen deutlich kleiner sein als im ersten Dachgeschoss.

(8) Dacheinschnitte sind auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

(9) Energiegewinnungsanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind, sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachflächen nicht zulässig. Auf den übrigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbaren Dachseiten, sind sie flach auf dem Dach anzubringen.

## **§ 9 Fassadenöffnungen**

(1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. In den Obergeschossen muss der Wandanteil mindestens 50%, in den Erdgeschossen mindestens 40% der Fassadenfläche des jeweiligen Geschosses betragen. Hiervon ausgenommen sind Veranden.

(2) Tür- und Fensteröffnungen müssen stehend rechteckige Formate haben. Die Höhe muss mindestens das 1,25-fache der Breite betragen. Der Sturz muss symmetrisch sein.

(3) Fensterbänder über mehrere Geschosse sind unzulässig.

(4) In Giebelflächen ist der Öffnungsanteil gegenüber den darunter liegenden Geschossen zu reduzieren. In Giebeldreiecken sind als oberer Abschluss auch von (2) abweichende, symmetrische Fensterformate zulässig

(5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Proportionen von Schaufensteröffnungen dürfen von (2) abweichen. Der Abstand von Schaufensteröffnungen zur Gebäudekante darf den Abstand der Fensteröffnung im Obergeschoss zur Gebäudekante nicht unterschreiten und muss mindestens 0,5 m betragen. Die Breite eines Schaufensters darf die Breite von zwei Fenstern einschließlich Pfeiler im Obergeschoss nicht überschreiten, höchstens jedoch 3,0 m betragen. Die Fassadenfläche zwischen Schaufenstern untereinander und zu Türen muss mindestens 0,3 m betragen.

## **§ 10 Fassadenoberflächen**

(1) Die Fassaden sind als Putzfassaden (Glatt- oder Feinputz) mit hellem Anstrich auszuführen. Bei den Hauptflächen der Fassaden sind als Farben Ocker-, Gelb-, Weiß-, Beige- oder Grautöne mit einem Remissionswert von mindestens 40% zu verwenden; andere Farben nur in Pastelltönen mit einem Remissionswert von mindestens 60%,.

(2) Für die Fassaden von Veranden sind außerdem lackierte Holzoberflächen zulässig.

(3) Für die Fassaden von Nebengebäuden sind außerdem lackierte und unbehandelte sowie farblos behandelte Holzoberflächen zulässig.

(4) In der Rudolf-Breitscheid-Straße sind außerdem Fassaden in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zulässig.

(5) Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses existierende ziegelsichtige Gebäude dürfen abweichend von (1) ziegelsichtig bleiben.

(6) Die Verwendung von Fachwerkelementen ist möglich.

(7) Die Verschindelung von Fassaden oder Teilen von Fassaden ist unzulässig.

(8) Plastischer Fassadenschmuck und die Gliederung von Fassaden durch Gesimse, dekorative Bänder, Reliefs und Fensterbekleidungen sind zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.

## **§ 11 Fenster**

(1) Die Bestimmungen dieses Paragraphen gelten für von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbare Fenster.

(2) Fenster mit einer Höhe der Rohbauöffnung von 1,5 m und mehr sind im oberen Drittel durch einen Kämpfer konstruktiv zu teilen. Fenster mit einer Breite der Rohbauöffnung von 1,0 m und mehr sind senkrecht konstruktiv durch ein mindestens 6,0 cm breites Profil zu teilen.

(3) Schaufenster mit einer Höhe von mehr als 2,0 m sind durch Kämpfer, die im oberen Drittel liegen müssen, zu teilen. Schaufenster mit einer Breite von mehr als 2,0 m sind durch senkrechte Profile zu teilen.

(4) Fensterrahmen, Kämpfer und Profile zur senkrechten Teilung der Fenster sowie Pfosten müssen mindestens 6,0 cm breit sein. Fensterrahmen, Kämpfer und Pfosten sind so zu profilieren, dass die äußere Ansichtsbreite in einer Ebene nicht mehr als 4,5 cm beträgt. Die äußere Ansichtsbreite von Fensterrahmen darf nicht mehr als 4,5 cm betragen. Dies gilt auch für Schaufenster und Verandafenster.

(5) Fenstersprossen müssen über der äußeren Glasebene eine Tiefe von mindestens 1,5 und höchstens 2,0 cm haben. Innen liegende Sprossen sind nicht zulässig.

(6) Fenster dürfen keine metallisch glänzende Oberfläche haben. Die Art der Oberfläche bei Fenstern in vor 1945 erbauten Gebäuden ist am bauzeitlichen Befund zu orientieren.

## **§ 12 Türen und Tore**

(1) Türen und Tore dürfen keine metallisch glänzende Oberfläche haben.

(2) Für die Verglasung von Glasausschnitten in Türen ist ungetöntes Flachglas zu verwenden. Mit Ausnahme von Eingangstüren zu Ladengeschäften und Lokalen sind Verglasungen auf die obere Türhälfte und die Oberlichter zu beschränken.

(3) Türgliederungen sind symmetrisch vorzunehmen.

(4) Tore sind in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden der Hauptgebäude unzulässig.

### **§ 13 Loggien und Balkone**

- (1) Loggien und Balkone auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite sind geschossweise differenziert zu gestalten.
- (2) Loggien und Balkone oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind nicht zulässig.
- (3) Balkone in der ersten Dachgeschossebene sind nur als oberer Abschluss einer geschossweise differenzierten Anlage aus Loggien und Balkonen zulässig.
- (4) Außerdem sind in der ersten Dachgeschossebene von Mansarddächern Französische Fenster mit einer Brüstung, die nicht breiter als die Fensteröffnung sein darf, zulässig. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen sein.
- (5) In den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Giebeldreiecken sind Loggien nicht zulässig.
- (6) Brüstungen von eingezogenen Loggien können massiv im Material der Wand ausgeführt werden. Brüstungen von offenen Loggien und Balkonen sollen aus senkrecht strukturierten Holz- oder Metallgeländern bestehen. Brüstungskreuze sind ebenfalls zulässig. Sichtschutzmatten sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen nicht zulässig.
- (7) Die konstruktiven Elemente von Balkonanlagen sind farblich zu behandeln.

### **§ 14 Markisen und Sonnenschutzanlagen**

- (1) Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen s. § 18.
- (2) Bewegliche Markisen sind nur im Erdgeschoss und nur in Verbindung mit Fenstern zulässig. Markisen dürfen nicht breiter sein, als das darunter liegende Fenster zzgl. seitlich je 0,20 m. Bei nebeneinander liegenden Fenstern mit einer Breite von jeweils weniger als 1,20 m dürfen Markisen über zwei Fenster reichen, wenn die betreffende Fassade mindestens 8,0 m breit ist. Die maximale zulässige Breite für Markisen beträgt 5,0 m.
- (3) Markisen dürfen keine glänzende Oberfläche haben.
- (4) Markisen dürfen vorderseitig einen herabhängenden Volant bis zu einer Höhe von 0,35 m haben.
- (5) Markisen müssen an einem Gebäude einheitlich gestaltet sein, die Farben können variieren.

## **§ 15 Sonstige Bauteile**

- (1) Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein und dürfen Fensterflächen nicht verkleinern.
- (2) Antennen dürfen an von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dach- und Fassadenflächen nicht angebracht werden.
- (3) Außentreppen sind massiv, mit geschlossenen Wangen und Stufen auszubilden. Glänzende Oberflächen sind für Beläge nicht zulässig.

## **§ 16 Werbeanlagen und Warenautomaten an Gebäuden**

- (1) Werbeanlagen sollen sich auf architektonische Gliederungselemente beziehen. Fenster- und Türöffnungen sowie architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschritten werden.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (3) Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben. Die Buchstaben dürfen ausschließlich als Bemalung, als plastisch vortretende Putzelemente oder als mit bis zu 10,0 cm Abstand vor der Fassade angebrachte Einzelbuchstaben mit einer Materialstärke von < 4,0 cm ausgeführt werden.
- (4) Werbeanlagen dürfen maximal 0,6 m hoch und 6,0 m lang sein. Einzelbuchstaben dürfen maximal 0,35 m hoch sein. Bei Hausnamen dürfen Einzelbuchstaben maximal 0,6 m hoch sein.
- (5) Schilder sind nur zulässig, wenn von ihnen eine Wirkung wie von Einzelbuchstaben ausgeht.
- (6) Im Erdgeschoss sind darüber hinaus parallel zur Wand angebrachte Schilder, Tafeln und flächige Bemalungen sowie Schaukästen bis zu einer Größe von jeweils höchstens 0,5 m<sup>2</sup> und insgesamt höchstens 10% der geschlossenen Wandfläche sowie senkrecht zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen bis zu einer Tiefe von 0,70 m und einer Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> pro Seite zulässig.
- (7) Ausgenommen von (2) sind Hausnamen. Die Einzelbuchstaben von Hausnamen dürfen maximal 0,60 hoch sein.
- (8) Die senkrechten Volants von Markisen gemäß § 14 (5) dürfen auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Vorderseite, die senkrechten Volants von Sonnenschirmen gemäß § 18 allseitig mit Einzelbuchstaben beschriftet werden.
- (9) Zulässig sind nur Namenszüge und Geschäftsinhalte, Produktwerbung ist auf Sonnenschirmen und Markisen ausgeschlossen.

(10) Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Bei Werbeanlagen können indirekt oder von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen verwendet werden. Für die indirekte Beleuchtung verwandte Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen; auf auskragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig. Leuchtkästen sind nur als Ausleger zulässig.

(11) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.

(12) Folgende RAL-Farben werden für zusammenhängende Flächen mit einer Größe über 0,01 m<sup>2</sup> ausgeschlossen:

<b>Farbbezeichnung</b>	<b>RAL-Nr.</b>	<b>Farbbezeichnung</b>	<b>RAL-Nr.</b>
Signalgelb	1003	Verkehrsorange	2009
Goldgelb	1004	Signalorange	2010
Chromgelb	1007	Feuerrot	3000
Zitronengelb	1012	Signalrot	3001
Schwefelgelb	1016	Kaminrot	3002
Safrangelb	1017	Rubinrot	3003
Zinkgelb	1018	Erdbeerrot	3018
Kadmiumgelb	1021	Leuchtröt	3024
Verkehrsgelb	1023	Leuchthellrot	3026
Leuchtgelb	1026	Himbeerrot	3027
Melonengelb	1028	Rotlila	4001
Dahliengelb	1033	Erikaviolett	4003
Gelborange	2000	Bordeauxviolett	4004
Blutorange	2002	Signalviolett	4008
Leuchtorange	2005	Himmelblau	5015
Leuchthellorange	2007	Türkisblau	5018
Hellrotorange	2008	Gelbgrün	6018
		Signalgrün	6032

(13) Fenster und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Fünftel Ihrer Fläche beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.

(14) Warenautomaten an Gebäuden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind unzulässig.

## **§ 17 Außenanlagen**

(1) Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

(2) Hausvorbereiche sind als Vorgärten zu gestalten, Ausnahmen siehe § 18.

(3) Stellflächen für Müllbehälter und Abfallsammelanlagen sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Hausvorbereichen unzulässig.

(4) Das Aufstellen und Betreiben von fest installierten Warenautomaten ist in Hausvorbereichen unzulässig.

(5) Vorrichtungen zur Zubereitung und / oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen unzulässig.

Im Zeitraum vom 21.12. bis 2.1. und während Straßenfesten und Umzügen sind Vorrichtungen zum Ausschank auf einer Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

(6) Das Aufstellen oder Anbringen mobiler oder sonstiger Werbeträger ist in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen nicht zulässig, Ausnahmen siehe § 18.

(7) Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbare Bereiche des Grundstücks dürfen nicht oberhalb oder unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche liegen, Abgrabungen oder Aufschüttungen und damit verbundene Böschungen oder Stützmauern sind nicht zulässig.

(8) Zur Oberflächenbefestigung von Hausvorflächen ist nur ein rechteckformatiger Belag mit maximal 0,5 m Seitenlänge zulässig. Es sind Natursteinbeläge oder Beläge mit Natursteinoptik zu verwenden.

(9) Stützmauern in Hausvorbereichen müssen eine Oberfläche aus Naturstein haben.

(10) Rampen zu Tiefgaragen sind in Hausvorbereichen unzulässig.

(11) Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen ist in Hausvorbereichen unzulässig.

(12) Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten auf privaten Grundstücken sind mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,4 herzustellen.

### **§ 18 Gewerblich genutzte Hausvorbereiche**

(1) Ausgenommen von §17 (2) sind die Bereiche

- nördliche Strandstraße ab Doberaner Straße
- nördliche Dünenstraße bis zum Fischersteig
- westliche Hermannstraße nördlich der Poststraße
- Poststraße östlich der Friedrich-Borgwardt-Straße
- Doberaner Straße zwischen Bahnhof und Strandstraße
- Ostseeallee

in denen diejenigen Hausvorbereiche, die als gastronomisch genutzte Fläche für Außen-sitzplätze oder als Ausstellungs- oder Erschließungsfläche für Ladenlokale genutzt werden dürfen, folgenden Versiegelungsgrad aufweisen:

- Kleine Hausvorflächen mit einer Tiefe bis 4,00m: befestigte Oberfläche von maximal 80%, Hecke auf mindestens 60% entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze
- Mittlere Hausvorflächen mit einer Tiefe von 4,00m bis 10,00m: befestigte Oberfläche von maximal 66%, Hecke auf mindestens 60% der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit maximal 3 Unterbrechungen, jeweils maximal 3,00m.
- Große Hausvorflächen mit einer Tiefe ab 10,00m: befestigte Oberfläche von maximal 20% innerhalb der hausnahen Hälfte der Hausvorfläche, Hecke auf mindestens 80% der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

(2) Im Hausvorbereich dürfen nur Werbeanlagen in der Art von Schaukästen für Speisekarten aufgestellt werden. Die Schaukästen dürfen nicht in den öffentlich genutzten Bereich hinein ragen. Pro Gewerbeeinheit sind ein Schaukasten mit zwei Ansichtsflächen oder zwei Schaukästen mit je einer Ansichtsfläche zulässig. Die maximal zulässige Ansichtsfläche beträgt 0,5 m<sup>2</sup> je Seite.

(3) Zur mobilen Aufstellung wird je Ladenlokal maximal ein zweiseitiger Aufsteller mit einer zulässigen Ansichtsfläche von maximal 0,5 m<sup>2</sup> je Seite zugelassen. Die Aufstellrahmen müssen rechteckig sein und dürfen nur nicht - bunte, d.h. schwarze, weiße und graue bzw. metallfarbene Oberflächen haben. Die Aufsteller dürfen nicht in den öffentlich genutzten Bereich hinein ragen und nur während der Öffnungszeiten des beworbenen Ladenlokals aufgestellt werden.

(4) Bei mehr als 10,00 m vom öffentlichen Bereich zurückliegenden Gebäuden ist je Grundstück die Aufstellung eines Pylons / Stele an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Die Höhe der Stele darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Grundfläche der Stele darf max. 0,65 m<sup>2</sup> betragen. Zulässige Materialien sind Glas- klar, weiß, glatt, Holz und Metall- matt. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Als Beschriftung ist nur der Name des Gewerbes aus Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe der Schrift von 10,0 cm zulässig.

Produktwerbung ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur innerhalb der Stele zulässig; grelles, farbiges und wechselndes Licht ist ausgeschlossen. Eine Werbeanlage in der Art von Schaukästen für Speisekarten kann in die Stele integriert werden, Ansichtsfläche max. 0,50 m<sup>2</sup>. Die Kombination von Stelen mit Schaukästen oder weiteren mobilen Aufstellern ist ausgeschlossen.

(5) Auf gewerblich genutzten Vorflächen sind zulässig:

- Tische, Stühle und Bänke zum Betreiben gastronomischer Einrichtungen
- Warenauslagen und Kleiderständer zum Betreiben vor Ladengeschäften mit einer Grundfläche von maximal 50% der unmittelbar senkrecht zum Gebäude vor dem Ladengeschäft gelegenen Hausvorfläche. Kleiderständer dürfen max. 1,50m hoch sein.
- Sonnenschirme und Markisen gemäß (6)
- Heizstrahler

(6) Sonnenschirme sind bis zu einer Seitenlänge bzw. einem Durchmesser von maximal 5,0 m zulässig. Die Oberflächen von Sonnenschirmen dürfen nicht glänzen. Sonnenschirme dürfen einen herabhängenden Volant bis zu einer Höhe von 0,30 m- 0,35m

haben. Sonnenschirme sind in Bodenhülsen zu befestigen, freistehende Füße sind nicht zulässig.

(7) Bei mehr als 3,00 m vom öffentlichen Bereich zurückliegenden Gebäuden, deren Erdgeschoss gewerblich genutzt wird und die über keine Schaufenster verfügen, ist je Gebäude an Stelle von Warenauslagen eine Vitrine zu Werbezwecken im Hausvorbereich zulässig. Der Abstand der Vitrine zum öffentlichen Bereich muss mind. 1,00 m betragen. Die Höhe der Vitrine darf 1,80 m nicht überschreiten. Die Grundfläche der Vitrine darf max. 1,00 m<sup>2</sup> betragen. Zulässige Materialien sind Glas- klar, weiß, glatt, Holz und Metall- matt. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Als Beschriftung ist nur der Name des Ladens aus Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe der Schrift von 10,0 cm zulässig. Produktwerbung ist unzulässig. Die Ansichtsbreite der Trag- und Rahmenprofile darf jeweils maximal 6,0 cm betragen. Eine Beleuchtung ist nur innerhalb der Vitrine zulässig; grelles, farbiges und wechselndes Licht ist ausgeschlossen.

(8) Fahnenmasten als Werbeträger sind nicht zulässig.

(9) Werbesegel und Werbebanner sind unzulässig.

## **§ 19 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste, als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Metallzäune aus filigranem Stabwerk erlaubt.

(2) Die Höhe der Einfriedungen darf auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Seite 1,20 m-

(3) Auf der dem Wald zugewandten Seite sind auch Einfriedungen aus Maschendrahtzaun und Stabgitterzaun zulässig.

(4) Als Sichtschutz sind nur lebende Hecken, Rankpflanzen und Gehölzstreifen gemäß Pflanzliste zulässig. Matten, Platten und Textilien sind als Sichtschutz unzulässig.

(5) Für Außensitzplätze gastronomischer Einrichtungen sind auch transparente Stellwände als Windschutz zulässig. Die Wände dürfen maximal 70% der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Umfangslänge der Außensitzfläche einnehmen und sind bis zu eine Höhe von maximal 1,30 zulässig. Die Wandfläche muss transparent, klar, weiß und ohne Struktur sein. Als Beschriftung sind nur Name und Art des Lokals aus wie geätzt wirkenden Einzelbuchstaben zulässig. Produktwerbung ist unzulässig. Trag- und Rahmenprofile und sind nur seitlich und unten zulässig, Die Ansichtsbreite der Profile darf jeweils maximal 4,0 cm betragen.

(6) Für gewerblich genutzte Hausvorbereiche sind zusätzlich zu den festgesetzten Hecken als Einfriedung auch Pflanzkübel aus Ton oder Keramik zulässig. Die Kübel sollen eine Seitenlänge oder einen Durchmesser von mindestens 0,3 m und höchstens 0,5

m haben. Gruppen von Pflanzkübeln sind zulässig, wenn ihre maximale Länge nicht mehr als das Dreifache der schmalsten Kübelseite beträgt. Zwischenräume zwischen Gruppen müssen mindestens 1,5 m lang sein. Die maximale Höhe der Kübel mit Bepflanzung beträgt 1,3 m. Auf Pflanzkübeln ist Werbung nicht zulässig.

### **TEIL III SCHLUSSBESTIMMUNG**

#### **§ 20 Ordnungswidrigkeiten**

Wer

1. entgegen § 4 Abs. 3 die Deckenoberkante von Sockelgeschossen im Mittel mehr als 1,2 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen lässt,
2. entgegen § 4 Abs. 4 die max. Traufhöhe von 7 m bei zweigeschossigen Gebäuden, von max. 10 m bei dreigeschossigen Gebäuden und von max. 2,8 m bei jedem weiteren Geschoss überschreitet,
3. entgegen § 4 Abs. 5 die max. Höhe der Türme um mehr als 3,0 m überschreitet,
4. entgegen § 5 Abs. 2 Wintergärten auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite herstellt,
5. entgegen § 5 Abs. 3 dem Hauptgebäude vorgelagerte Veranden in der Tiefe um mehr als 2,50 m überschreitet,
6. entgegen § 5 Abs. 4 Nebengebäude für die Unterbringung von Mülltonnen, Fahrrädern, etc. sowie Garagen in den Hausvorbereichen errichtet,
7. entgegen § 7 Abs. 6 Dachflächen mit glasierten oder glänzenden Materialien eindeckt,
8. entgegen § 7 Abs. 8 die Dachränder von Veranden verschindelt,
9. entgegen § 8 Abs. 4 Krüppelwalmgauben ohne senkrechte Seitenwände errichtet,
10. Energiegewinnungsanlagen entgegen § 8 Abs. 9 installiert,
11. entgegen § 9 Abs. 3 Fensterbänder über mehrere Geschosse vorsieht,
11. Fassaden mit anderen als den gemäß § 10 Abs. 1- 5 zulässigen Oberflächen herstellt,
12. Fenster nicht entsprechend § 11 Abs. 2 teilt,
13. entgegen § 11 Abs. 5 Fenster mit innen liegenden Sprossen einbaut,

14. entgegen § 12 Abs. 4 ebenerdige Tore in der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade der Hauptgebäude errichtet,

15. entgegen § 13 Abs. 2 Loggien und Balkone oberhalb der ersten Dachgeschossebene errichtet,

16. entgegen § 13 Abs. 5 Loggien in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Giebeldreiecken errichtet,

17. entgegen § 13 Abs. 6 Sichtschutzmatten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseiten im Bereich der Ostseeallee, Strandstraße und Hermannstraße anbringt,

18. feststehende Markisen oder Sonnenschutzanlagen aufstellt oder Markisen breiter als gemäß § 14 Abs. 2 ausführt,

19. entgegen § 15 Abs. 3 glänzende Oberflächen für die Außentreppenbeläge verwendet,

20. Werbeanlagen an anderen Orten, in anderer Größe oder in anderer Weise als gemäß § 16 Abs. 1-14 anbringt,

21. Außenanlagen entgegen § 17 Abs. 1-13 gestaltet,

22. andere – eine größere Anzahl oder in einer anderen Art - als die gemäß § 18 Abs. 3 zulässigen Aufsteller in gewerblich genutzten Hausvorflächen aufstellt,

23. andere als die gem. § 18 Abs. 4 zulässigen Gegenstände in gewerblich genutzten Hausvorflächen aufstellt oder die maximale Grundfläche von Warenauslagen, Kleiderständen und die von Sonnenschirmen überdeckte Fläche überschreitet,

24. Sonnenschirme entgegen der in § 18 Abs. 6 geregelten Größe und Gestaltung errichtet,

25. Werbesegel oder Werbebanner entgegen § 18 Abs. 9 aufstellt,

26. Einfriedungen in anderem Material, in anderer Art oder in anderer Höhe als gemäß § 19 Abs. 1-7 herstellt,

handelt ordnungswidrig nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € geahndet werden.

## **§ 21 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und hebt die Gestaltungssatzung vom 28.04.2005 auf.

Ostseebad Kühlungsborn, den 20.12.2010

Der Bürgermeister  
Rainer Karl

Anlagen:    Geltungsbereich der Gestaltungssatzung  
              Pflanzliste

# Anlage: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



## **ANHANG PFLANZLISTE**

### **I STAUDEN UND GRÄSER**

Keine Beschränkung, zur flächigen Begrünung ist Rasen anzusäen.

### **II GEHÖLZE**

#### **1. Großkronige Laubbäume**

Ahorn  
Birke  
Buche  
Eiche  
Kastanie  
Linde  
Robinie

#### **2. Kleinkronige Laubbäume**

Feldahorn  
Hängeesche  
Mehlbeere  
Rotdorn  
Vogelbeere  
Weißdorn

#### **3. Hochstämmige Obstbäume**

Apfel  
Birne  
Pflaume  
Walnuss

#### **4. Laubholzschnitthecken**

Buchsbaum  
Eibe  
Hainbuche  
Liguster  
Rotbuche  
Weißdorn

#### **5. Sträucher**

Hasel  
Besenginster  
Bluthartriegel  
Färberginster  
Felsenbirne  
Flieder  
Holunder  
Kornelkirsche  
Sanddorn  
Tamariske  
Pfaffenhütchen  
Salweide  
Schlehe  
Vogelbeere  
Faulbaum  
Weißdorn  
Gemeiner Schneeball  
Hundsrose  
Eibe  
Rote Johannisbeere  
Öhrchenweide

#### **6. Kletterpflanzen**

Kletterrosen  
Efeu  
Waldrebe  
Blauregen  
Wilder Wein  
Hopfen  
Jelängerjelieber

Das nächste Amtliche Bekanntmachungsblatt erscheint am 20.01.2011