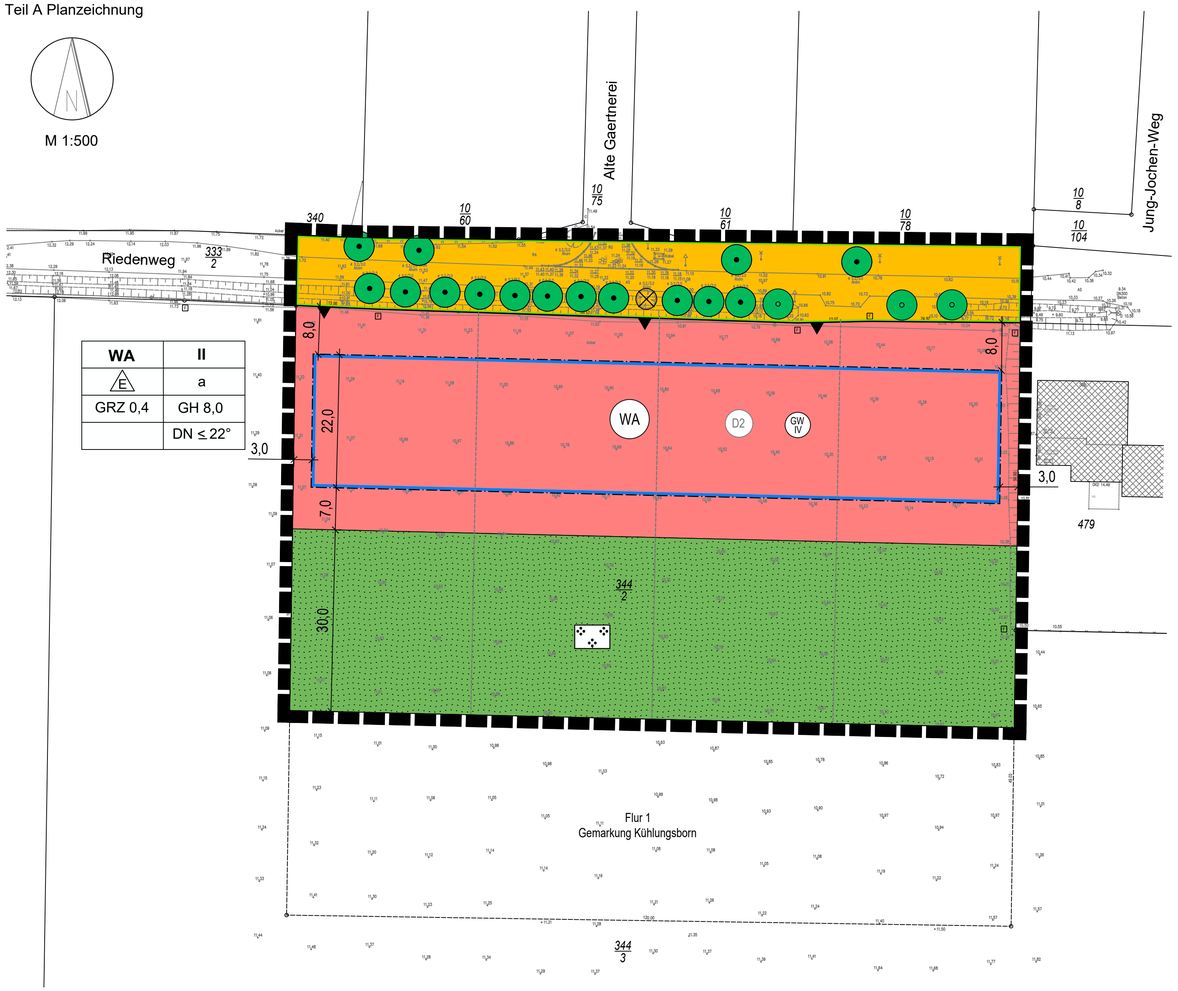
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über den Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg - Südwest“

Teil A Planzeichnung



Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26. Mai 2026 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-19), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ……. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg Südwest“, gelegen südlich des Riedenweges, westlich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ und südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ostseegarten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B-Text

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13a BauNVO)
Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient dem Dauerwohnen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Zweitwohnungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
2.1 Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als unterer Höhenbezugspunkt dient die Oberkante des Riedenweges vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
2.2 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 20,0 m nicht überschritten werden darf.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 u. § 14 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist im Vorgartenbereich unzulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen dem Riedenweg und der straßenseitigen Baugrenze.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und 202 BauGB)
5.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
5.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume einschließlich Wurzelbereich sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen durch das Anbringen von gepolsterten Bohlenummantelungen zu schützen.
5.3 Entlang des Riedenweges ist die vorhandene Baumreihe mit Spitzahorn-Bäumen (Acer platanoides, Hochstämme in der Mindestqualität 3xv. mit Drahtballen unverzinkt, StU 16-18 cm) zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Bäume sind in den ersten 5 Jahren mit einem Dreibock zu sichern. Die festgesetzten Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung entsprechend verschoben werden.
5.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Garten-, Geräte- und Gewächshäuser jeweils mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² und insgesamt maximal 30 m² je Grundstück zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
6.1 Der Dachüberstand darf maximal 50 cm betragen.
Bei Ziegel-Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
6.2 Fassaden sind als glatt verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfassaden sind auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenflächen zulässig. Blockbohlenhäusern sind unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.
6.3 Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig.
6.4 Zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen ist eine gärtnerisch gestaltete Fläche von mindestens 1 m Breite herzustellen. Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bekiesungen der Vorgarten- und Gartenflächen (Stein-/Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.
6.5 Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.
6.6 Als Einfriedungen sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Bei Kombination von Hecken und Zäunen, sind die Hecken straßenzugewandt anzuordnen. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabionen sind unzulässig. Entlang des Riedenweges dürfen Hecken und Zäune beidseitig der Grundstückszufahrten 0,8 m Höhe nicht überschreiten.
6.7 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6.8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserschutzgebietes „Kühlungsborn“ (MV_WSG_1836_02, gemäß Beschluss 25/VIII-4/84 vom 14.11.1984). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.064 m² EFÄ. Dies ist durch ein geeignetes Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ auszugleichen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines im Flächennutzungsplan dargestellten Bodendenkmalbereiches. Das Symbol „D2“ kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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.

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

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über den Bebauungsplan Nr. 53 wurde am 09.07.2026 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am …….. durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn unter www.stadt-kuehlungsborn.de im Bereich „Bekanntmachungen“ sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am …….. erfolgt.

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom …….. beteiligt worden.

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom …….. bis zum …….. durch eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt durchgeführt worden. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom …….. zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat am …….. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 mit Begründung gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu, wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis zum …….. auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am …….. durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn unter www.stadt-kuehlungsborn.de im Bereich „Bekanntmachungen“ sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am ……bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …….. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den……..

(Siegel) Die Bürgermeisterin

(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) Die Bürgermeisterin

(7) Der Bebauungsplan Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am …….. von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ……..

(Siegel) Die Bürgermeisterin

(8) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am …….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel)
Öffentlich bestellter Vermesser

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ……..

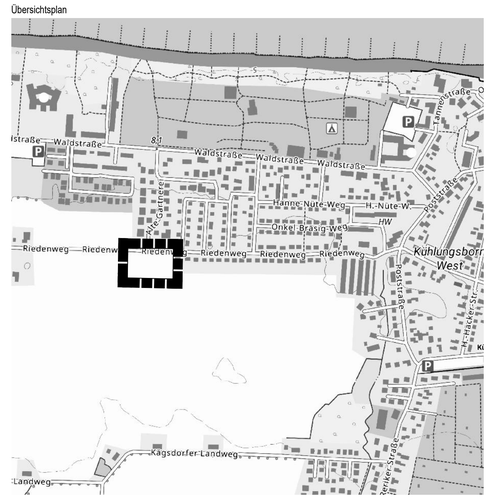
(Siegel) Die Bürgermeisterin

(10) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …….. im Internet auf der Homepage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn unter www.stadt-kuehlungsborn.de im Bereich „Bekanntmachungen“ sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am …….. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am …….. in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ……..

(Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2026

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

1. Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung

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

GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH — Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise
Baugrenze
E — nur Einzelhäuser zulässig
DN — zulässige Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat
Hausgarten

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

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
344/2 — Flurstücksnummern
5,0 — Bemaßung in m
11,22 — vorhandene Geländehöhen in m über NHN (DHHN 2016)
vorgeschlagene Parzellierung
vorhandener Baum künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für den Denkmalschutz

D2 — Fläche für Bodendenkmale der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V

Flächen für die Wasserwirtschaft

GW IV — Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung, Zone IV

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Wismar, Stand 05.03.2026 Höhenbezug DHHN2016, Lagebezug ETRS89/UTM-33; digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2026

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Loris Fricke
Lübsche Straße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg - Südwest“

gelegen südlich des Riedenweges, westlich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ und südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ostseegarten“

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 06.10.2026