SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Tabelle: Festsetzungen je Baufeld - Änderungen in rot

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Grundstücksmindestgröße in m²	Dachform
1	WA	0,4	I	o	E	600	SD
2	WR	0,4	I	o	E	425	SD
3	WR	0,4	I	o	E	600	-
4	WR	0,4	I	o	E	500	SD
5	WR	0,4	I	o	E	500	SD
6	WA	0,4	I	o	E	500	-
7	WA	0,4	I	o	E	500	SD
8	WA	0,4	I	o	E	500	SD
9	WA	0,4	II	o	E	600	-
10	WA	0,4	II	o	E	500	-
11	WA	0,4	I	o	E	600	SD
12	WR	0,4	I	o	E	400	-

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3, 4 BauNVO)

- WR – Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1 – Nummer des Baufeldes

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- Baugrenze
- SD – Satteldach / Krüppelwalmdach

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung :
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafo

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

- Hauptversorgungsleitung Gas HD DN 200, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Spielplatz, öffentlich
- Hausgarten, privat
- Schutzgrün, privat

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfanzungen

Sonstige Planzeichen

- mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Nachrichtliche Übernahmen

- Bd – Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen, aus Flurkarte
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Lageplänen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 476/10 – Flurstücksnummern
- 63 – Hausnummer

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist:

- die Aufnahme von Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen auf der Basis der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die geringfügige Erweiterung der Baugrenze auf dem Flurstück 477/37, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Grömitzer Ring 1),
- die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 für die Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiete, für die bisher eine GRZ von 0,3 festgesetzt war,
- die Umwidmung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" westlich des Baufeldes 11 in private Grünflächen "Hausgarten",
- die Aufnahme von Festsetzungen zu zulässigen Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und zum Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- die Ergänzung von Ausgleichsmaßnahmen und von Vorschriften zum Gehölzschutz,
- die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ………….. folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick", nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3, 4 und 13a BauNVO)
Gemäß § 13a BauNVO können Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
In den Baufeldern 1, 3 und 11 wird die maximal zulässige GRZ mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 u. 15 BauNVO)
3.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ausgeschlossen.
3.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind Nebenanlagen, die ausschließlich der Gartennutzung dienen, mit einer maximalen Grundfläche bis 10 m² zulässig und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2xv., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.
Gemäß § 213 Abs.1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.

5. Sonstiges
Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

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

1. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
2. Luftwärmepumpen müssen unabhängig von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
3. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
4. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
5. 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. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.
6. Alle sonstigen Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine Fläche in der Größe von 1.400 m² auf einem Acker östlich des Gnittbargs an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/9, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Aushagerung des Standortes ist die Fläche in den ersten drei Jahren zweimal jährlich zu mähen. Die Mahd sollte frühestens nach dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

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

Plangrundlagen:
Flurkarte Kühlungsborn 27.06.2013, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; B-Plan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung; Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V © GeoBasis DE/M-V 2018; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen.

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am 16.05.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.05.2019 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den …………..

(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.05.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den …………..

(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ………….. bis zum ………….. während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ………….. durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buer gerservice/bekanntmachungen.html bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den …………..

(Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ………….. von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den …………..

(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den …………..

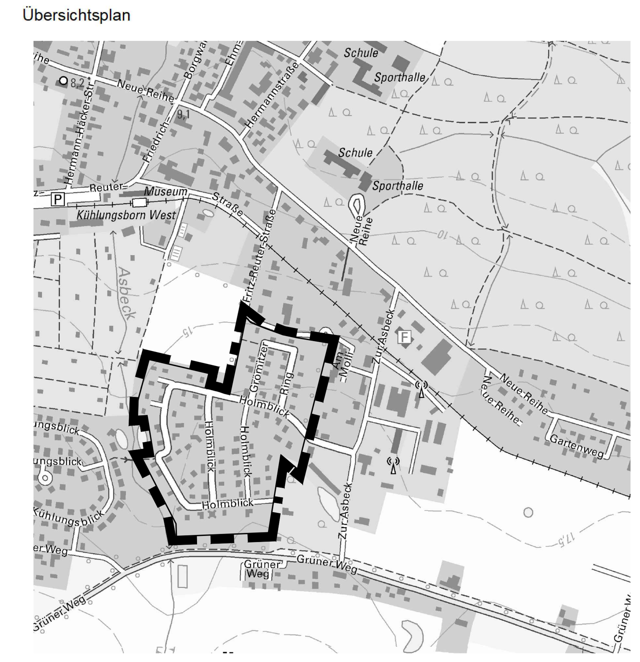
(Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ………….. im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.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

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

ENTWURF

Bearbeitungsstand 14.06.2019