SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 17 FÜR DAS SONDERGEBIET „AM BOOTSHAFEN“

AM FULGENBACH ZWISCHEN KÜHLUNGSBORN-OST UND FULGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl I. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005, BGBl I. S. 1818 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl M-V, 1998, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 06.04.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“, am Fulgenbach zwischen Kühlungsborn-Ost und Fulgen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

TABELLE: FESTSETZUNGEN JE BAUFELD

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Nutzungszweck	GRZ oberirdisch max. Obergrenze	GRZ unterirdisch max. Obergrenze	Anzahl der Vollgeschosse (über Gelände)	Bauweise oberirdisch	maximale, durchschnittliche Flächenhöhe m über HN	maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe/ Gebäudeoberkante) m über vorgegebener Flächenhöhe	maximale Dachneigung in Grad (§ 86 LBauO MV)	maximaler immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel dB(A) am Tage	in der Nacht
1	WA		0,25	-	I	o	4,0	9,5	35-45	-	-
2	SO	Fremdenverkehr	0,6	0,9	II	o	4,4	9,0	max. 23	-	-
3	SO	Fremdenverkehr	0,8	0,8	II	a	3,6	10,0	max. 43	-	-
4	SO	Hafentourismus	0,6	0,6	I	o	4,4	7,0	max. 45	53	38
5	SO	Hafenverwaltung	0,8	-	II	-	5,5	9,0	max. 45	55	42
6	SO	Strandversorgung	0,8	-	I	o	4,4	9,0	max. 48	53	39
7	SO	Bootsservice/Hafentourismus	0,6	-	I	o	4,0	7,0	23-38	61	46
8	SO	Maritim-touristisches Gewerbe	0,8	0,8	II	-	2,5	9,0	max. 15	61	46

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 und 11 der BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
- Sondergebiete SO Nutzungszwecke siehe Tabelle:Festsetzungen je Baufeld (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze, oberirdisch
- Baugrenze, unterirdisch

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Promenade
- Fuß-, Rad- und Reitweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- internationaler Rad- und Wanderweg
- Bahnanlagen
- H — Haltestelle der Kleinbahn

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:
- Wertstoffcontainerstandort
- Standort für Bootswaschplatz
- Trafo

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Wiese, naturbelassen
- Schutzgrün
- Hausgarten

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen, hier Fulgenbach
- Hochwasserschutzanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Promenade — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. Promenade (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- S — Sichtdreieck
- Böschung an Hochwasserschutzanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Stellung der Hauptbaukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 86 LBauO M-V)
- Brücke / Durchlass Fulgenbach
- +3,6 — maximale Geländehöhe über HN, hier 3,6 m (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 2 — Nummer des Baufeldes, hier Nr. 2
- 3 — Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3
- 20 — Bemaßung (z.B. 20,0 m)
- Zugehörigkeit

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebietsgrenze für Grund- und Quellwassergewinnung, hier GW III b
- Landschaftsschutzgebietsgrenze gemäß VO über das LSG „Kühlung“ vom 22.03.2000
- BD — Bodendenkmalfundstelle
- Waldabstandslinie 50 m
- Waldabstandslinie 10 m

Hauptversorgungsleitungen
- unterirdisch

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- 4.23 — vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- 11/2 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- entfallende bauliche Anlagen

TEIL B: TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN — Rechtsgrundlage

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: **§ 1 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

1.1 Im Baufeld 1 der Planzeichnung -Allgemeine Wohngebiete- sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Baufeld 2 der Planzeichnung –Sondergebiet für Fremdenverkehr- sind folgende Beherbergungskapazitäten zulässig: 40 Ferienwohnungen.
Es sind nur Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

1.3 Im Baufeld 3 der Planzeichnung –Sondergebiet für Fremdenverkehr- sind folgende Beherbergungskapazitäten zulässig: 85 Ferienwohnungen.

1.4 In den Sondergebieten für Fremdenverkehr und Hafentourismus – Baufeld 2 und 3 der Planzeichnung - ist folgende Anzahl von Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb bzw. der Einrichtung zugeordnet sind, zulässig:
Baufeld 3 = 3 Betriebswohnungen
Baufeld 4 = 4 Betriebswohnungen
Im Sondergebiet Hafenverwaltung – Baufeld 5 der Planzeichnung – ist eine Hafenmeisterwohnung zulässig.

1.5 Im Baufeld 4 der Planzeichnung sind nur Nutzungen zulässig, die sich ausschließlich am Bedarf für den Fremdenverkehr und den Hafen orientieren:
- maritime Dienstleistungen
- kleinteiliger Einzelhandel, selbständige Verkaufseinrichtungen mit je maximal 200 m² Verkaufsraumfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Mobile Kioskbewirtschaftung ist unzulässig.

1.6 Im Baufeld 5 der Planzeichnung sind bauliche Anlagen für Hafenservice , Hafenverwaltung und Rettungsstation zulässig. Zulässig ist ein Turmgebäude mit 20 m Höhe über HN auf einer Grundfläche von 64 m². Innerhalb des 10 m-Waldabstandes sind Bodenbefestigungen nur zulässig, wenn sie versickerungsfähig sind.

1.7 Tiefgaragen sind nur in den Baufeldern 2, 3 und 4 der Planzeichnung –Sondergebiete für Fremdenverkehr bzw. Hafentourismus- zulässig.

1.8 Im Baufeld 6 der Planzeichnung -SO Strandversorgung- sind zulässig:
bauliche Anlagen zur Strandversorgung, Kleingaststätte bis zu 40 Plätzen, WC-Anlage.

1.9 Im Baufeld 7 der Planzeichnung –Sondergebiet Bootsservice / Hafentourismus- sind zulässig:
Gebäude für maritime Dienstleistungen, Sportvereine / Sportklub.

1.10 Im Baufeld 8 der Planzeichnung –Sondergebiet für Maritim-touristisches Gewerbe sind zulässig: nichtstörendes maritim-touristisches Gewerbe, z.B. Bootshallen, Bootslager, Gebäude und Anlagen für Serviceleistungen an Booten.

1.11 Auf der Ostmolen-Vorfläche sind Anlagen der maritimen Technik, ein Bootswaschplatz und Wertstoffcontainer zulässig.

1.12 Auf der Westmolen-Vorfläche sind Anlagen der maritimen Technik und Wertstoffcontainer zulässig.

1.13 Es gilt die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle „Festsetzungen je Baufeld“.

2. Bauweise, Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

2.1 Im Baufeld 2 der Planzeichnung gelten die Baugrenzen für Tiefgaragen und Hochbauten; für unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) gilt die GRZ von 0,9; für oberirdische bauliche Anlagen (z.B.- Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) über Tiefgaragen gilt die GRZ von maximal 0,6.

2.2 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen Bauflächen unzulässig.

2.3 Im Baufeld 3 der Planzeichnung ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen nur bis maximal 30 m zulässig. i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO

3. Stellplätze und Garagen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

3.1 In den Baufeldern 1, 2, 3 und 7 der Planzeichnung sind Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Carports in Vorgärten nicht zulässig, ausgenommen sind Kfz-Stellplätze für Behinderte. Vorgärten sind die unmittelbaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudeflucht.

4. Sichtdreiecke: **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig.

5. Verkehrsflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

5.1 Die Promenade und die Mischverkehrsflächen sind so herzurichten, dass Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

5.2 Auf der öffentlichen Parkfläche südlich vom Wald sind vollversiegelte Flächen nicht zulässig.

6. Grünflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

6.1 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese, naturbelassen“ sind durch Vernässung / Regenwasserrückhaltung als Feuchtwiese zu erhalten und zu entwickeln.

6.2 Die Grünflächen am Baufeld 7 sind als Grünanlage mit Rasenflächen und einer 5 m breiten Feldhecke entlang des Molli-Gleises zu gestalten, heimische Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm, 1 Gehölz je 2 m² in 3 Reihen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

7.1 An der Hafenstraße II und an der öffentlichen Parkfläche sind im Abstand von 10 m – ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten - einseitig Laubbäume der Pflanzenliste A zu pflanzen.

7.2 Auf den Grünflächen beidseitig des Fulgenbaches ist die Neuanpflanzung von lockeren Gehölzgruppen der Pflanzenliste B zulässig. Maximale zulässige Pflanzdichte sind je 600 m² eine Gruppe von 4-10 Gehölzen. Der 7m-Räumbereich ist gehölzfrei zu halten.

7.3 In den Baufeldern 1, 2, 3, 7 und 8 sind mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Die fenster- und türlosen Fassadenteile mit einer Länge von mehr als 6 m an den Gebäuden im Baufeld 8 der Planzeichnung sind über die Gesamtwandhöhe, mit Kletterpflanzen (Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern) zu begrünen. Je 2 m laufende Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze der verbindlichen Pflanzenliste C zu setzen.

7.5 Auf den schmalen Flächen mit Pflanzgebot sind zweireihige Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste D anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Gehölze in den Reihen beträgt 1,50 m. Mindestqualität: verpflanzte Sträucher Höhe: 60-100 cm.

7.6 Pflanzenliste

Pflanzenliste A – Straßenbegleitgrün
Arten: Eiche, Eberesche, Bergahorn
Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 16 –18 cm (in 1 m Höhe)

Pflanzenliste B – Gehölze für die Fulgenbachniederung
Arten: Silber-, Lorbeer- und Grauweide, Stieleiche, Schwarzerle
Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 16 –18 cm (in 1 m Höhe)

Pflanzenliste C – Kletterpflanzen
Arten: Gemeine Waldrebe, Immergrünes Geißblatt, Knöterich, Wilder Wein, Kletterhortensie

Pflanzenliste D
Arten: Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Sal-Weide

Es ist generell Baumschulware zu beziehen, die das direkte Seeklima gewohnt ist.

7.7 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 6 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,00 m betragen.

7.8 Bei der Pflanzung von Einzelbäumen in Straßenräumen und öffentlichen Grünflächen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Gehölzpflanzungen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten sowie durch Neupflanzungen zu geschlossenen Gehölzbeständen zu ergänzen.
Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

9. Zuordnungsfestsetzungen: **§ 9 Abs. 1a BauGB**

9.1 Der Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch die Baumaßnahmen auf den Baufeldern 2, 3, 4, 5 und 8, auf den Verkehrsflächen sowie durch die Veränderungen auf Grünflächen und den Bau der Hochwasserschutzanlage erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches durch folgende Ausgleichsmaßnahmen:
Anpflanzen von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und gewässerbegleitenden Ufergehölzen sowie Anlage von Sukzessionsflächen auf bisher intensiv genutzten Grünlandflächen. Diese Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den Flurstücken 239/2, 239/4, 245 (Anpflanzung von Ufergehölzen auf 4.000 m², Sukzession statt Grünlandnutzung auf 22.971 m²) und 247 (Sukzession statt Grünlandnutzung auf 22.140 m²) der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn.
Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil der Erschließungsverträge.

9.2 Anstelle von 825 m² Waldfläche sind Verkehrsflächen und das Baufeld 5 geplant bzw. realisiert. Dafür ist eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche in der Größe von 1.650 m² gegenüber dem Birkenwäldchen (Flurstück 376/1 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn) vorzunehmen.

10. Hochwasserschutz und Wasserabfluß: **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

10.1 Die Hochwasserschutzanlage ist so auszubilden, daß für das Ostsee-Bemessungshochwasser von 2,85 m über HN ausreichend Schutz gewährleistet wird.
Die Promenade ist in einer Höhe von 4,40 m über HN zu befestigen. Zwischen Hafenvorfläche und Hafenstraße ist ein Fluttor mit einer Sohle zulässig, die höher als 2,85 m über HN ist.

10.2 Die Grünflächen beidseitig des Fulgenbaches sind so auszubilden, daß sie bei Ostsee-Hochwasser als Poldergebiet für künstliche Bevorflutung genutzt werden kann.

10.3 Bei Mittel- und Niedrigwasser ist eine ungehinderte Einmündung des Fulgenbaches in die Ostsee zu gewährleisten.

10.4 Auf der Südseite des Fulgenbaches ist auf der an Baufeld 3 angrenzenden Grünfläche der 7m-Sicherheitsabstand von jeglicher Gehölzpflanzung freizuhalten. Die Erreichbarkeit des Sicherheitsabstandes von öffentlichen Straßenbereichen für Grabenräumtechnik ist von der „Hafenstraße“II auf beiden Seiten des Fulgenbaches aus zu gewährleisten.

11. Immissionsschutz: **§ 1 Abs. 4 BauNVO**

11.1 Auf einem 50 m langen Abschnitt nördlich der Hafenstraße sind zum Schutz vor Verkehrslärm, der von der Hafenstraße ausgeht, Lärmschutzmaßnahmen zugunsten des mit B bezeichneten Gebäudes (außerhalb des Plangeltungsbereiches)– wie in der Planzeichnung dargestellt - erforderlich. Da auch Terassenflächen vor Lärm zu schützen sind, ist die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand in einer wirksamen Höhe von mindestens 2 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante erforderlich.

11.2 Die Baugrenzen innerhalb des Baufeldes 1 befinden sich im Lärmpegelbereich II und III. Bei der Planung der Gebäude sind die Verkehrslärmbelastungen von der Cubanzestraße durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissgestaltung und einem ausreichenden passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen.
Im Baufeld 1 sind die Außenwohnbereiche so anzuordnen, dass der Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Außenwohnfläche und der nördlichen Straßenkante der Hafenstraße mehr als 19 m beträgt.

11.3 Die straßennahen Baugrenzen der Baufelder 2 und 3 (SO Fremdenverkehr) befinden sich im Lärmpegelbereich II und III. Bei der Planung der Gebäude ist die Schallbelastung von der Cubanzestraße durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissgestaltung und einem ausreichenden passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen.

11.4 Die Schallemission des Baufeldes 4 (SO Hafentourismus) ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 53 dB(A) pro m² am Tag und von 38 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt. Für den Betrieb gastronomischer Einrichtungen mit Außenbewirtschaftung (Terrassenflächen, Biergärten) ist zur Vermeidung unzulässiger Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft ein Schallschutznachweis in Bezug auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen zu erbringen.

11.5 Die Schallemission des Baufeldes 5 (SO Hafenverwaltung) ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) pro m² am Tag und von 42 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt.

11.6 Bei der Planung der Betriebswohnungen „Hafenmeister“ ist die Schallbelastung vom Bootswaschplatz und von benachbarten gastronomischen Außenanlagen (Baufelder 4 und 6) durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissgestaltung und einem ausreichenden passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen.

11.7 Die Schallemission des Baufeldes 6 (SO Strandversorgung) ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 53 dB(A) pro m² am Tag und von 39 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt.

11.8 Die Schallemission der Baufelder 7 und 8 (SO Bootsservice/Hafentourismus und Maritim-touristische Gewerbe) ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 61 dB(A) pro m² am Tag und von 46 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt. Der Betrieb gewerblicher Einrichtungen ist auf den Tageszeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) begrenzt. Lärmintensive Arbeiten der Bootsreparatur/Bootsservice sind nur in geschlossenen Räumen zulässig.

11.9 Für den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gelten die maximalen Werte der nebenstehenden Tabelle „Festsetzungen je Baufeld“ als Festsetzung.

12. Höhenlage: **§ 9 Abs. 2 BauGB, § 86 LBauO M-V**

12.1 Bezugsebene für die Geländehöhe ist +/- 0,0 HN.

12.2 Die festgesetzte Geländehöhe gilt als durchschnittliche Geländehöhe für die überbaubaren Flächen.

13. Örtliche Bauvorschriften: **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

13.1 In der nebenstehenden Tabelle sind je Baufeld Festsetzungen zur Dachneigung der Hauptdachfläche getroffen.

13.2 Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

HINWEISE:

A Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs sind zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Die Genehmigung des Vorhabens ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden:
Im gesamten Bereich des o.g. Vorhabens muss baubegleitend zu den Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der bekannten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I. S. 632) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

C Die Ostsee gehört zu den Seewasserstraßen des Bundes.
Alle Vorhaben oder Veränderungen in, unter oder über einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern bedürfen eines Antrages auf eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung vom Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund. Außerdem dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schiffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

D Im Vorhabengebiet muß eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 10.06.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.02.2000 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan veröffentlicht worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.08.2000 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 31.08.2000 gebilligt.
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 29.03.2001 AZ: VIII 230e-512.113-51.042(17) mit Nebenbestimmungen erteilt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

3. Mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 18.08.2005 wurden Planungsziele geändert und das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB eingeleitet.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.10.2005 durchgeführt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

6. Die Stadtvertreterversammlung hat am 03.11.2005 die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

7. Die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2005 bis zum 10.01.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.11.2005 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 19.05.2003 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: 2.500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 19.05.2003 (Siegel) öbVI

9. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.2006 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 06.04.2006 gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

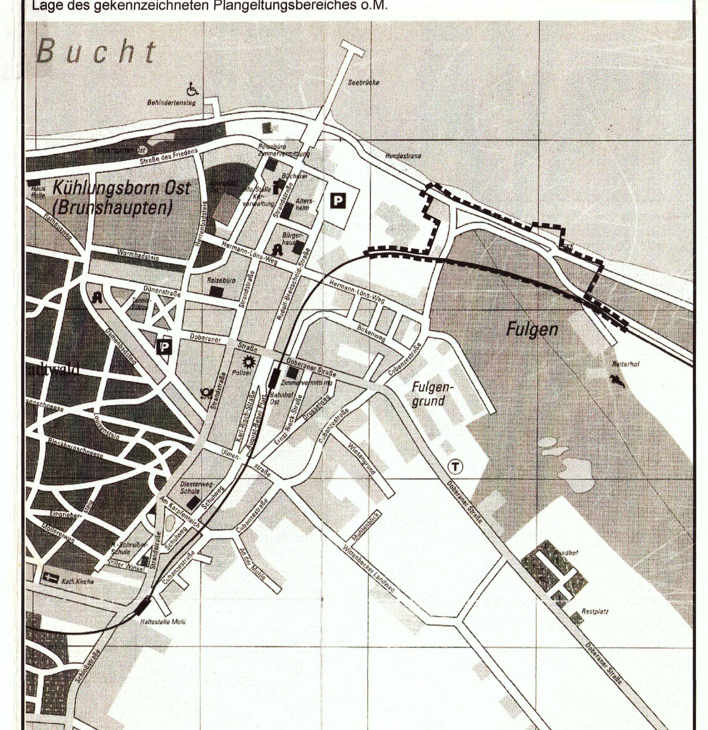
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 07.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

12. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie 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 13.04.2006 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.04.2006 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 13.04.2006 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

Lage des gekennzeichneten Plangeltungsbereiches o.M.



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung

Sondergebiet „Am Bootshafen“

am Fulgenbach, zwischen Kühlungsborn-Ost und Fulgen

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 13.04.2006 Rainer Karl Bürgermeister