Satzung
über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Strandwald“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, GVOBl. M-V S. 777) vom 13. Juli 2011, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 08.12.2022 folgende Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Strandwald“ beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 08.12.2022 beschlossen, die 4. Änderung für den Bebauungsplans Nr. 26 „Strandwald“ aufzustellen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss soll mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 eine Erweiterung und Konkretisierung der örtlichen Bauvorschriften sowie eine Anpassung der Flächenausweisung für die nordöstlich der Villa Baltic realisierten Wendeanlage erfolgen. Die bisher im B-Plan Nr. 26 i.d.F. der 3. Änderung festgelegten örtlichen Bauvorschriften sind aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nicht weitreichend genug und sollen wie folgt ergänzt werden:

Fassadengestaltung:
Fassaden von Hauptgebäuden 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 Remmissionswert von mindestens 40% zu verwenden; andere Farben nur in Pastelltönen mit einem Remissionswert von mindestens 60%.
Für die Fassaden von Veranden und Nebengebäuden sind außerdem lackierte, unbehandelte sowie farblos behandelte Holzoberflächen zulässig. Für die Farbgebung gelten die gleichen Vorgaben wie für Hauptgebäude. Plastischer Fassadenschmuck und die Gliederung von Fassaden durch Gesimse, dekorative Bänder, Reliefs und Fensterbekleidungen sind zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.

Werbeanlagen:
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Ausbildung, Lage, Farbe, Material, Beleuchtung aufeinander abzustimmen.
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.

Schilder sind nur zulässig, wenn von ihnen eine Wirkung wie von Einzelbuchstaben ausgeht.
Zulässig sind nur Namenszüge und Geschäftsinhalte, Produktwerbung ist auf Sonnenschirmen und Markisen ausgeschlossen. Fenster und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Fünftel Ihrer Fläche beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.
Die Anbringung an Pfeilern, Geländern oder anderen Gebäudeteilen oder Masten, Bäumen, Einfriedungen sind ausgeschlossen.

Außenanlagen:
Vorrichtungen zur Zubereitung und / oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen Hausvorbereichen unzulässig. Im Zeitraum vom 15.12. bis 06.01. und während Straßenfesten, Umzügen und Sonderveranstaltungen sind Vorrichtungen zum Ausschank auf einer Fläche von max. 25 m² ausnahmsweise zulässig. Die Aufstellung muss beantragt und genehmigt werden.

Gewerblich genutzte Hausvorbereiche
Im Hausvorbereich dürfen nur Werbeanlagen in der Art von Schaukästen für Speisekarten aufgestellt werden. Die Schaukästen dürfen nicht in den öffentlich genutzten Bereich hineinragen (Abstand 50 cm). Pro Gewerbeeinheit sind ein Schaukasten mit zwei Ansichtsflächen oder zwei Schaukästen mit je einer Ansichtsfläche zulässig. Anstelle des Schaukastens ist auch ein LED-Bildschirm zulässig. Die maximal zulässige Ansichtsfläche für Schaukästen und LED- Bildschirme beträgt 0,5 m² je Seite.

Zur mobilen Aufstellung wird je Ladenlokal maximal ein zweiseitiger Aufsteller mit einer zulässigen Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² 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 hineinragen (Abstand 50 cm) und nur während der Öffnungszeiten des beworbenen Ladenlokals aufgestellt werden.

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 - 0,35 m haben. Sonnenschirme sind in Bodenhülsen zu befestigen, freistehende Füße sind nicht zulässig.
Sonnenschirme dürfen nicht in öffentliche Bereiche hineinragen, ein Sicherheitsabstand von 0,50 m ist einzuhalten. Außerhalb der Betriebszeiten sind die Schirme zu schließen oder abzubauen, hiervon ausgenommen sind gastronomische Einrichtungen. „Regenrinnen“ zur Verbindung von Sonnenschirmen müssen aus dem gleichfarbigen Großschirm-gewebe sein und dürfen nur während des Betriebes angebracht sein.

Einfriedungen
Für Außensitzplätze gastronomischer Einrichtungen sind auch transparente Stellwände als Windschutz zulässig. Die Wände dürfen maximal 70% der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Umfassungslänge der Außensitzfläche einnehmen und sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m 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 sind nur seitlich und unten zulässig, Die Ansichtsbreite der Profile darf jeweils maximal 4,0 cm betragen.

Um die Umsetzung der Planungsziele nicht zu gefährden, ist es erforderlich, die Veränderungssperre zu erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Strandwald" und erstreckt sich von Kühlungsborn Ost nach West und wird im Norden durch den Strand und die Hochwasserschutzanlagen begrenzt.
Im Süden grenzt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 an die Ostseeallee, die Tannenstraße und den Campingplatz, im Westen an den Strandzugang westlich des Campingplatzes und im Osten an das Flurstück 102/2, Flur 2, der Hotelanlage.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist zur Verdeutlichung in einem Übersichtsplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 1 beigefügt ist.

§ 3
Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
   a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
   b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

1. Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.
2. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren.

§ 5
Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei

der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

§ 6
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

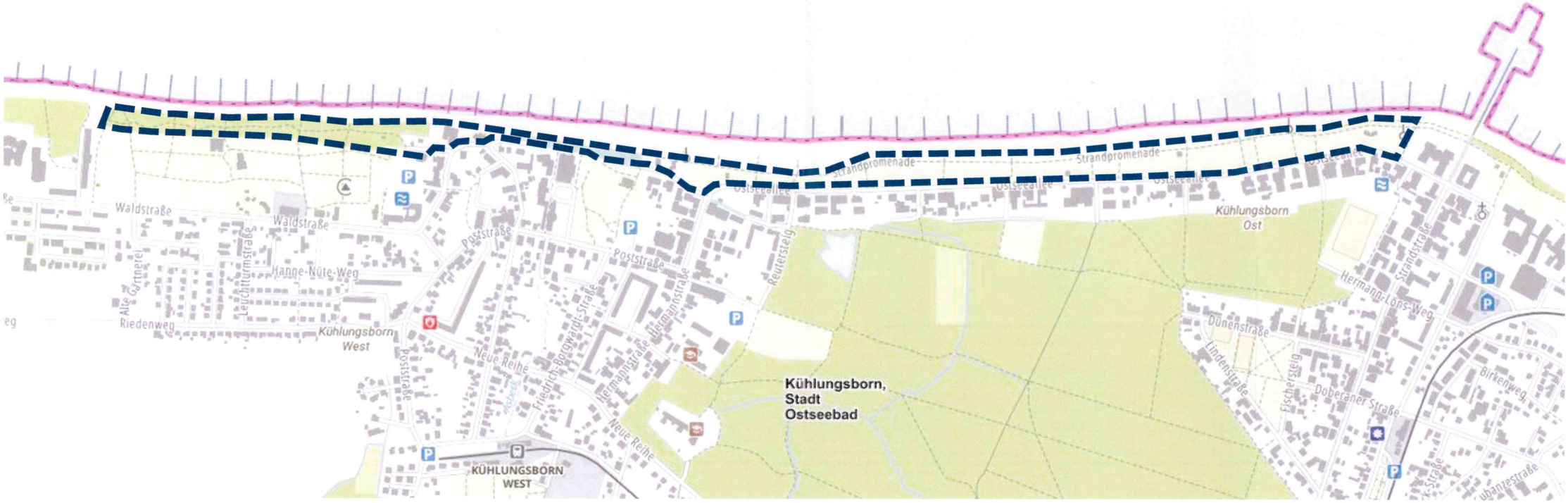
Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt am 12.12.2022

Dirk Lahser
1.stellv. Bürgermeister

(Siegel)

Anlage 1

<u>Übersichtsplan:</u> Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Strandwald" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Anlage 1: Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Strandwald“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn