

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"

### Teil A - Planzeichnung



**Nutzungsschablonen**

WA 1	I o	WB 1	II o
GRZ 0,25	FH 9,0	GRZ 0,25	FH 12,0
WA 2	I o	WB 2	II o
GRZ 0,35	FH 8,5	GRZ 0,3	FH 12,0
WA 3	I o	WB 3	II o
GRZ 0,35	FH 8,5	GRZ 0,4	FH 13,0
WA 4	III o	WB 4	III o
GRZ 0,25	FH 14,0	GRZ 0,4	FH 14,0
WA 5	II o	MI	II o
GRZ 0,3	FH 10,0	GRZ 0,5	FH 9,0
WA 6	III o	SO	I a
GRZ 0,3	FH 13,0	GRZ 0,6	FH 9,0
WA 7	II o	F	o
GRZ 0,35	FH 10,0	GRZ 0,5	

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 11 BauNVO)

- MI1** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Feuerwehr

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zasurgrün, öffentlich

**Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III/B

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalten von Bäumen
- Entfallende Festsetzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) - Lärmgebiet (LPB) III-IV
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Ursprungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Geltungsbereich 4 der 2. Änderung
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche 1 - 3 der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Hausnummer

#### 3. Darstellungen der Ursprungsplanung

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 11 BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfächen
- Einfahrt

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Park, öffentlich
- Graben, öffentlich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmäler
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 4. Darstellungen ohne Normcharakter

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bemaßung in m
- künftig fortlassend

### Unverbindliche Planerläuterung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 betrifft im Wesentlichen:

- Geltungsbereich 1:**
  - Umwidmung eines Teils der öffentlichen Grünfläche "Zasurgrün" in eine Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" bzw. in ein Mischgebiet.
  - Die maximal zulässige GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" auf 1,0 sowie im Bereich der Tankstelle und Waschanlage (MI 1) auf 0,9 gemäß tatsächlichem Bestand erhöht.
- Geltungsbereich 2:**
  - Die Erweiterung der Baugrenze des vorhandenen Lebensmittelmarktes und damit einhergehend die Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.000 m².
- Geltungsbereich 3:**
  - Berichtigung der Standorte besonders erhaltenswerter Bäume im Westen des Plangebietes. Der Punkt 9.2 der Ursprungsplanung wird dafür ersatzlos gestrichen.
- Geltungsbereich 4:**
  - Die textliche Festsetzung 1.5 des rechtskräftigen Ursprungsplanes wird ersatzlos gestrichen.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend vier Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil B - Text

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
  - Innerhalb des Geltungsbereiches 2 sind zusätzlich zu der für das SO Einzelhandel im Ursprungsplan festgesetzten Verkaufsfläche von maximal 800 m² weitere 200 m² Verkaufsfläche (außer Textil- und Bekleidungsartikeln) sowie Schank- und Speisegaststätten zulässig.
- Der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig") wird ersatzlos gestrichen.**
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 u. 19 BauNVO)
  - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden.
  - In dem Baugebiet MI 1 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Für den Geltungsbereich 3 wird der Punkt 9.2 ersatzlos gestrichen.
- Sonstiges**
  - Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

### Hinweis

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

### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde am ..... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachungen.html> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, 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. § 5 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umwelprüfung 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-kuhlungsborn.de/buerger-service/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. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde gebilligt.

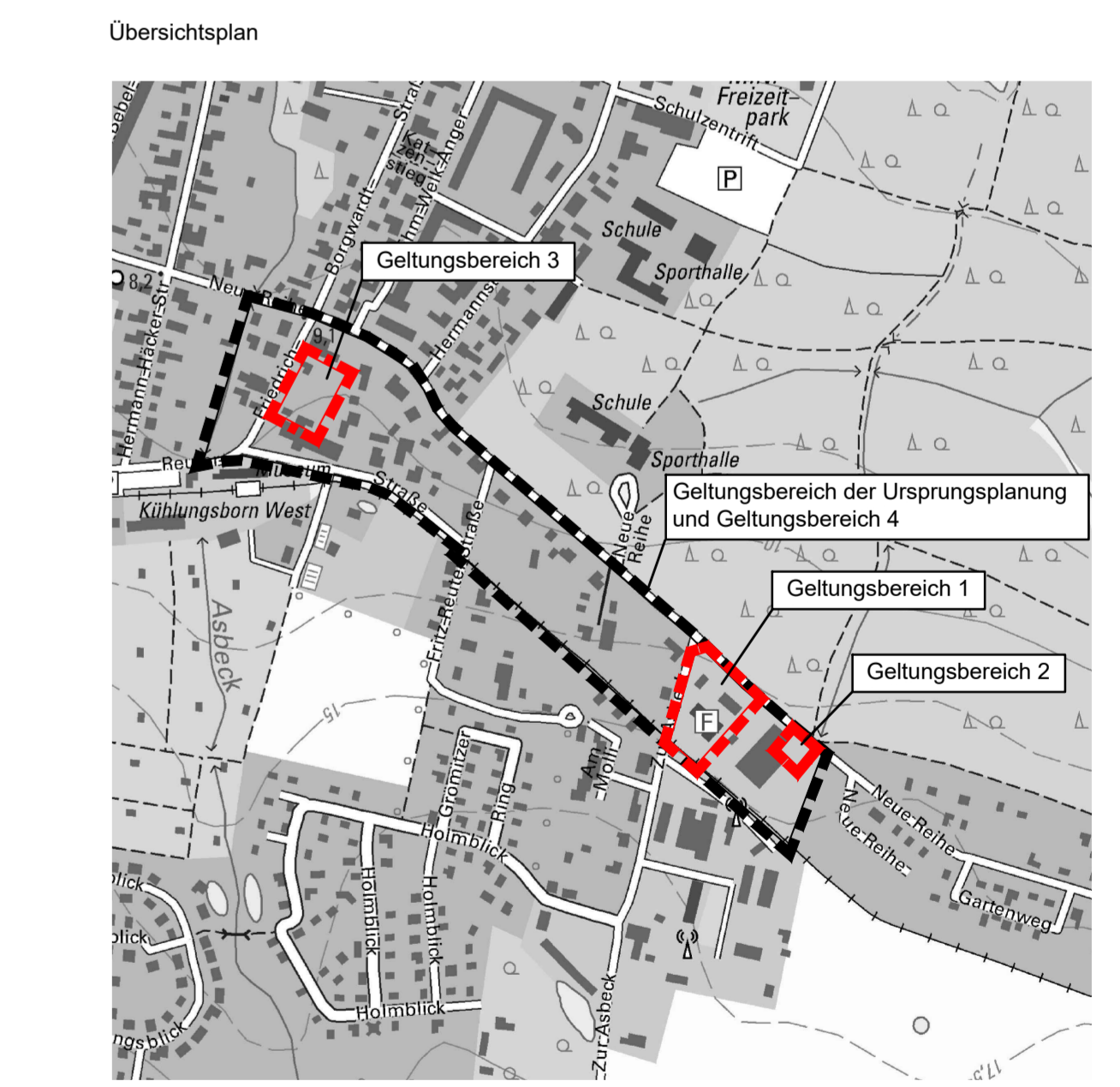
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, 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-kuhlungsborn.de/buerger-service/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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2018

**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN**  
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"  
umfassend vier Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38, südlich der Straße "Neue Reihe"  
ENTWURF  
Bearbeitungsstand 08.05.2019



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lothar Fricke  
Lohsche Straße 25  
23566 Lüdnau  
Tel. 03841 2840700  
info@ssp-ostmold.de www.ssp-ostmold.de