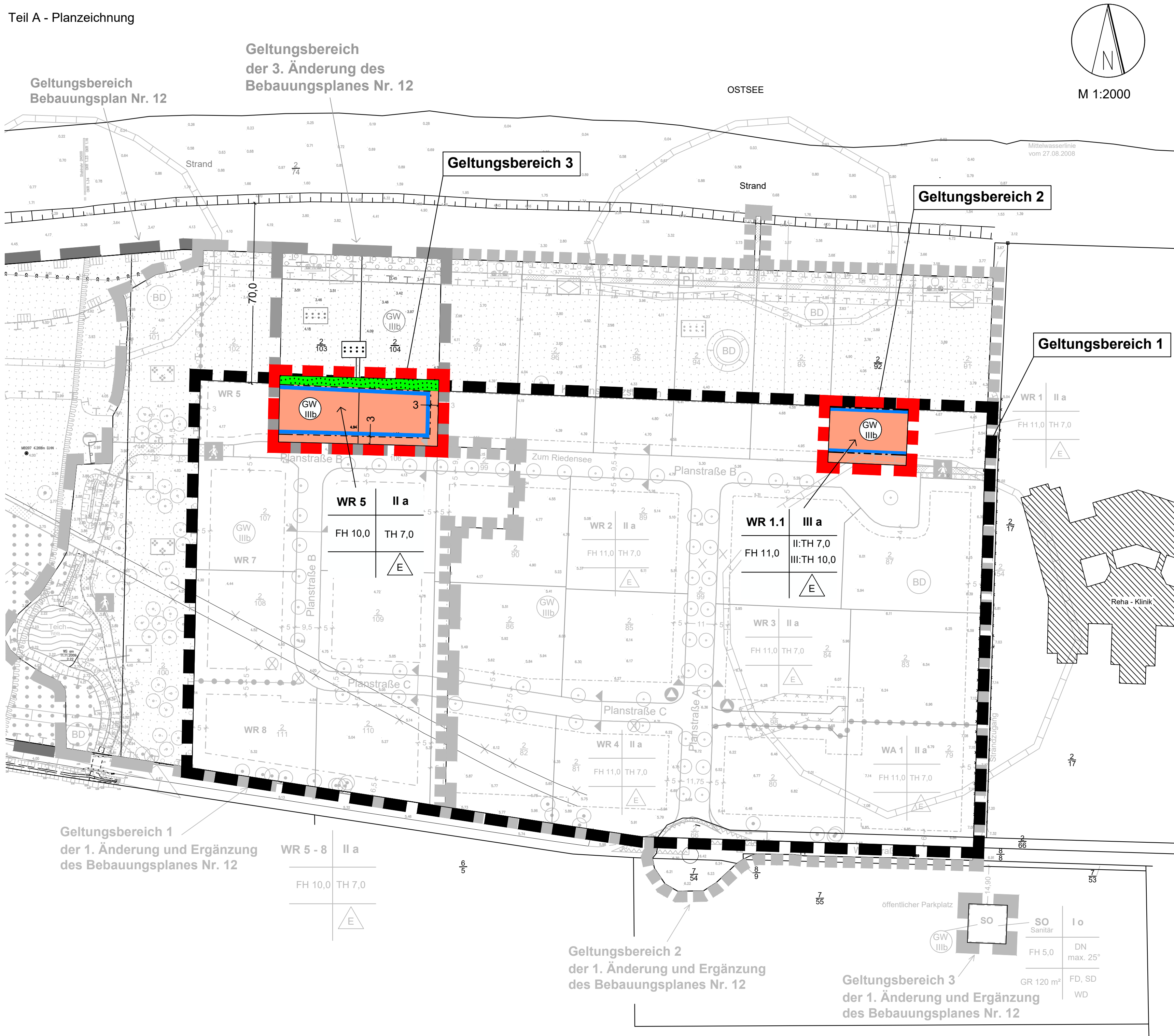


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnpark Am Rieden“

Teil A - Planzeichnung



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den „Wohnpark Am Rieden“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind

- im Geltungsbereich 1 (ausschließlich Änderungen im Teil B - Text):
- die Ergänzung und Präzisierung der Festsetzung zum Bezugspunkt sowie zur Definition der Trauf- und Firsthöhen,
  - die Konkretisierung und Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen.
- im Geltungsbereich 2:
- die Änderung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III unter Beibehaltung der zulässigen maximalen Firsthöhe von 11,0 m, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 10,0 m sowie die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung ausschließlich für Gebäude mit drei Vollgeschossen.
- im Geltungsbereich 3:
- die Anpassung der im Rahmen der 3. Änderung geänderten Festsetzungen an die ursprünglichen Festsetzungen des Gebietes WR 5 und der Grünfläche.

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Grundstücke, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB, §§ 1, 3, 16, 18, 19 und 22 BauNVO)  
Die Festsetzungen 1.3 und 1.8 des Bebauungsplanes Nr. 12 i.d.F. der 1. Änderung und Ergänzung für den Geltungsbereich 1 sowie die Festsetzungen 1.2 und 1.7 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden wie folgt ersetzt:  
1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Ferienwohnungsnutzung unzulässig ist.  
1.8 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt in allen Baugebieten als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der fertiggestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße. Sofern diese unterschiedliche Höhen aufweist, ist das Mittel aus dem niedrigsten und dem höchsten Wert vor der Straßenfront des Gebäudes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist hierbei die Seite des Grundstücks maßgebend, auf der sich die durch die Erschließung vorgegebene Zufahrt befindet.  
Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel. Die Traufhöhe definiert sich als Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe und somit gleichzeitig auch als Firsthöhe.  
Die Festsetzung 1.10 wird für den Geltungsbereich 2 ergänzend neu aufgenommen:  
1.10 Im Gebiet WR 1.1 ist das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss darf dabei auf maximal 2/3 der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausgebildet werden. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). Dachterrassen oberhalb des obersten Geschosses sind unzulässig.  
Die Festsetzung 1.8 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entfällt.  
Die Festsetzungen 1.3 und 1.6 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden für den Geltungsbereich 3 wie folgt ersetzt:  
1.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die max. zulässige Grundfläche je Einzelhaus beträgt 250 m<sup>2</sup>.  
1.6 In den festgesetzten Reinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig.
  - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)  
Die Festsetzung 2.2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird für den Geltungsbereich 3 wie folgt ersetzt:  
2.2 Für Garagen, Carports und Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO ist je Einzelhausgrundstück eine maximale Grundfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> zulässig. Für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist je Einzelhausgrundstück eine maximale Grundfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**  
Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 in der Fassung der 3. Änderung gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.
- Örtliche Bauvorschriften**  
§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V  
Die folgende Festsetzung wird für den Geltungsbereich 2 neu aufgenommen:  
1. In dem festgesetzten Gebiet WR 1.1 sind Hauptgebäude mit einer Traufhöhe über 7,0 m nur mit Dachneigungen zwischen 15° und 20° zulässig.

Hinweise

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Baumart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeeale 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde am ..... gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie auf der Internetseite der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung 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. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und auf der Internetseite der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 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
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 auf der Internetseite der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 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) Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

**WR 5** Reine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 3 BauNVO)

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

a abweichende Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hausgarten, privat

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

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb

Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Geltungsbereich 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Geltungsbereiche 2 u. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

— 5,0 — Bemaßung in m

— Höhenangaben in m ü. HN

3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

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

WA Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet für Sanieranlagen (§ 11 BauNVO)

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

o offene Bauweise

GR Grundfläche als Höchstmaß

DN Dachneigung

FD, SD, WD Flach-, Sattel-, Walmdach

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

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsflächen, öffentlich

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Fußweg, öffentlich

— Fußweg, privat

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Mähwiese, öffentlich

Ortsrandbepflanzung, öffentlich

Hecke, privat

Sukzessionsfläche, privat

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

Wasserflächen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern

Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit lfd. Nummerierung

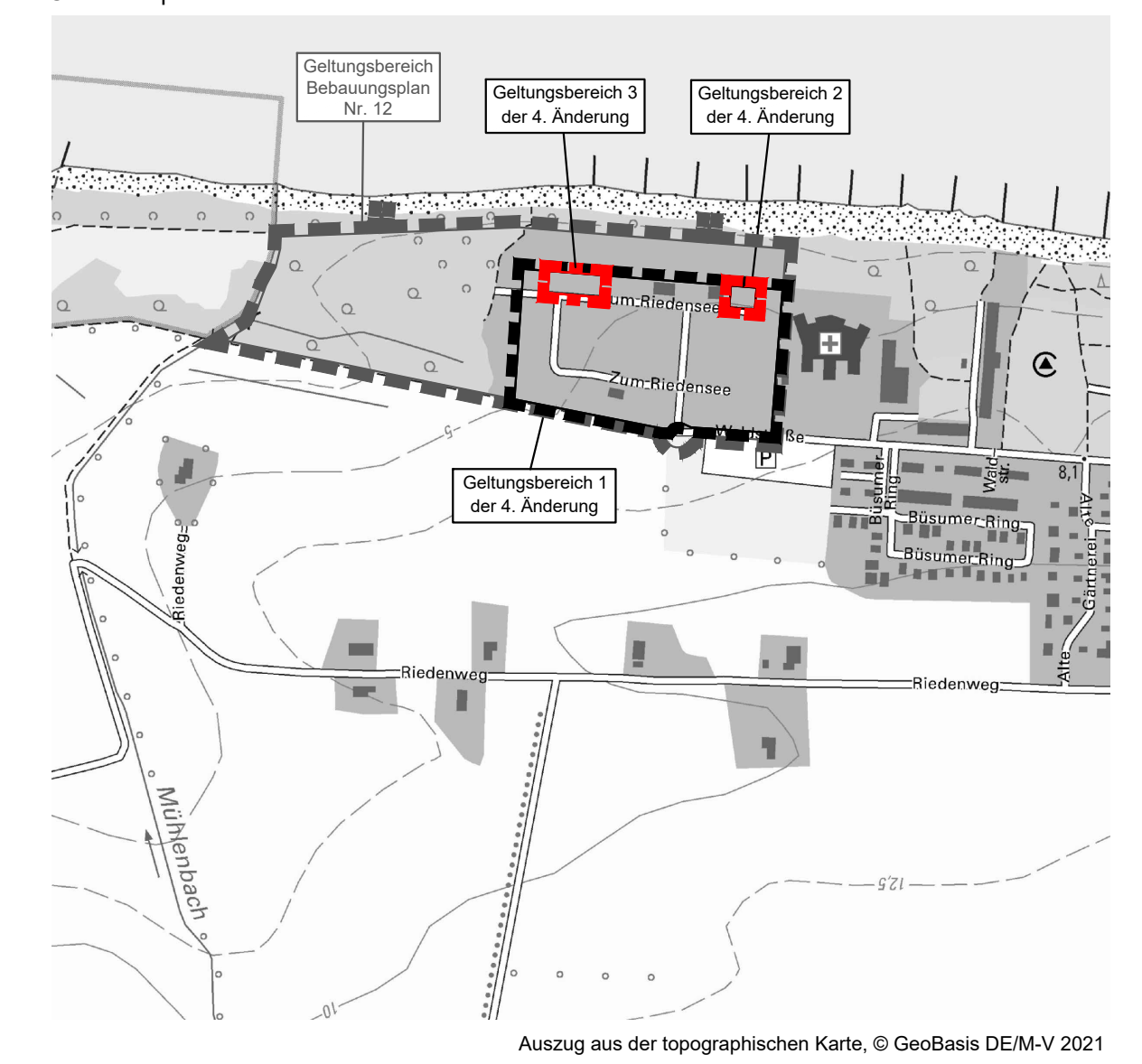
Anpflanzung von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Bäume künftig fortfallend

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnpark Am Rieden“

Entwurf

Bearbeitungsstand 17.12.2021

