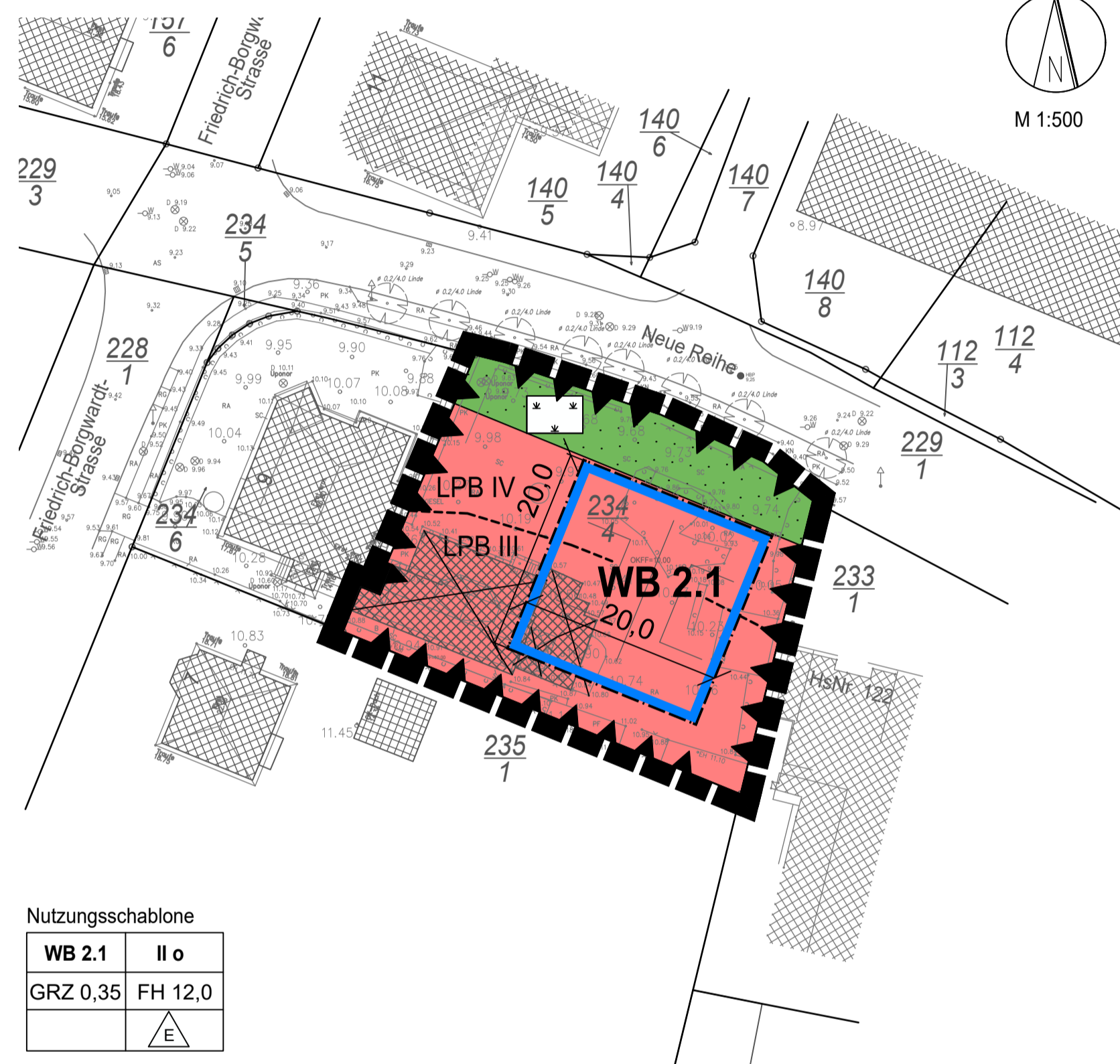


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe - südwestliches Teilstück“

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablone	
WB 2.1	II o
GRZ 0,35	FH 12,0
	E

Hinweise

Zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes ist vor dem Abriss von Gebäuden bzw. der Rodung von Gehölzen nachweislich zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob gebäude- oder gehölzwohnende Arten ihre Brut- oder Ruhestätte dort haben. Es ist der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerten Einzelbäumen sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser, „Kühlungsborn“ (WSG 1836-02). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

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

Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 in der Fassung der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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, §§ 1, 4a, 11 BauNVO)

WB 2.1 Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II 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

E nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen

□ Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

▨ Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) - Lärmpegelbereiche (LPB) III-IV

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

■ vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Flurstücksgrenzen

234/4 Flurstücksnummern

← 5,0 → Bemaßung in m

× künftig fortfallend

Unverbindliche Planerläuterung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 betrifft im Wesentlichen:

- Nummerierung des Besonderen Wohngebietes mit der laufenden Nummer WB 2.1 (vorher Teil des WB 2).
- Festsetzung zur Art der Nutzung: Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen zur Stärkung des Dauerwohnens,
- Anpassung der Baugrenze und der Festsetzung für die Errichtung eines freistehenden Gebäudes mit maximal sieben Wohneinheiten, anstelle einer Baugrenze für den Anbau an die Bebauung in der Friedrich-Borgwardt-Str. 9,
- Entfall einer festgesetzten Grünfläche von ca. 65 m² (derzeit mit einer Nebenanlage bebaut) im südöstlichen Grundstücksteil und Festsetzung als Besonderes Wohngebiet,
- Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptnutzungen von 0,3 auf 0,35,
- Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 (anstelle von 0,45)
- Verzicht auf die Vorgabe von Farben für die Fassadengestaltung

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, betreffend das Grundstück „Neue Reihe 122b“, 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.2 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Festsetzung:

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4a, 13a BauNVO)
Innerhalb des Gebietes WB 2.1 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im WB 2.1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Kühlungsborn haben, nicht hingegen Zweitwohnungen zulässig.

Ergänzend zur Festsetzung Nr. 2.6 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Festsetzung:

2.6 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des Gebietes WB 2.1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden.

Ergänzend zur Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Festsetzung:

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Gebietes WB 2.1 sind je Einzelhaus maximal sieben Wohneinheiten zulässig.

Abweichend von der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 11.2 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Örtlichen Bauvorschrift:

11.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Plangrundlagen:
Lageplan zum Bauantrag (DHHN2016), Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand Aug. 2022; Bebauungsplan Nr. 38 in der Fassung der 2. Änderung; Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2024; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen.

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. 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 <https://www.stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(3) Der Entwurf der 3. 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. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <https://www.stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht.

(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 Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(5) 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

(6) Die 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde gebilligt.

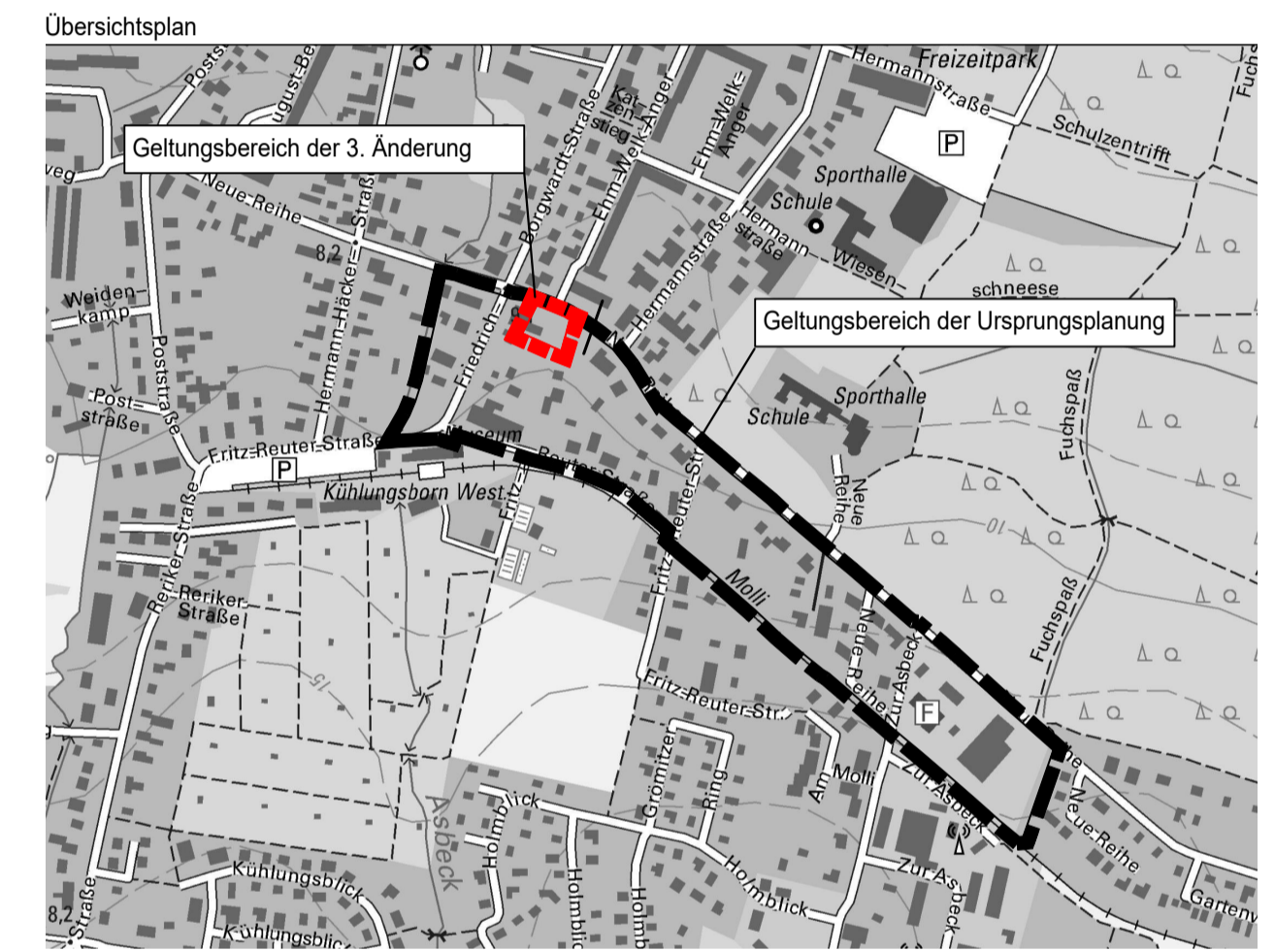
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 3. 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

(8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten 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 <https://www.stadt-kuhlungsborn.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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 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 DE/M-V 2024

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, betreffend das Grundstück „Neue Reihe 122b“

ENTWURF

Bearbeitungsstand 16.08.2024