SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 22

FÜR DAS SONDERGEBIET FREMDENBEHERBERGUNG „AN DER WESTMOLE“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 19. 06. 2003 und nach Anzeige beim Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Sondergebiet Fremdenbeherbergung „An der Westmole“ in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 100 m

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom ~~08. 07. 2003~~ 18.07.2001
Eberhard Wieck, öbVI
Doberaner Str. 26, 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn

Füllschema:

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung
Anzahl der Vollgeschosse	

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 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

SO_{FB} Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung

$SO_{Service}$ Sondergebietsfläche für Strandservice: Surfstation

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, privat

Promenade

internationaler Rad- und Wanderweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

p private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Grünanlage

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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern auf schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Stellplatzanlage Parkhaus — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

200m-Küstenstreifen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 LNatG M-V)

Bereich Steilküste

BD Bodendenkmalfundgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 DSchG M-V)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

5.35 vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

195/19 Flurstücksbezeichnung

3 Nummer des Baufeldes

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen | Rechtsgrundlage

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Auf der Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung (SO_{FB}) - Baufeld 1 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Hotel
- Stellplatzanlagen / Parkhaus
- Ferienwohnungen

1.2 Auf der Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung (SO_{FB}) - Baufeld 2 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Ferienwohnungen
- Stellplatzanlagen

1.3 Auf der Sondergebietsfläche für Strandservice ($SO_{Service}$) - Baufeld 3 der Planzeichnung – ist nur eine Surfstation mit maximal 100 m² Nutzfläche zulässig.

1.4 In der Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse sind folgende maximale Gebäudehöhen – Firsthöhe bzw. Oberkante – zulässig:
I Vollgeschoss für Fremdenbeherbergung = 5 m
II Vollgeschosse = 9 m
III Vollgeschosse = 12 m
IV Vollgeschosse = 15 m
Bezugsfläche ist die Oberkante Gelände (6 m über HN).

2. Grünflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**

2.1 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zulässig:
- Spielplatz
- Kleinsportflächen
- Teich
- Sandgeschlemmte Wege und Zufahrten
- Freiraummöblierung

2.2 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zu pflanzen:
- auf mindestens 10% der Fläche standortgerechte Sträucher
- 12 standortgerechte Bäume

Bei der Grüngestaltung eines Spielplatzes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung dürfen keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern, Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden.

2.3 Auf den Grünflächen mit Anpflanzgebot sind zweireihige freiwachsende Hecken aus standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Mindestens 30% der Fläche sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste C zu bepflanzen.

2.4 Auf der Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbung – Baufeld 1 der Planzeichnung - sind zu pflanzen:
- auf mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen standortgerechte Sträucher
- je 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein standortgerechter Baum.

2.5 Auf der Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbung – Baufeld 2 der Planzeichnung – sind zu pflanzen:
- auf mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen standortgerechte Sträucher
- je 200 m² der über die zulässige Grundfläche hinausgehenden Grundstücksflächen ein standortgerechter Baum.

2.6 Auf der Sondergebietsfläche für Strandservice – Baufeld 3 der Planzeichnung – sind auf mindestens 30% der über die zulässige Grundfläche hinausgehenden Grundstücksflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

2.7 Für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Baum- und Straucharten der folgenden Pflanzenliste mit der angegebenen Mindestqualität zu verwenden.

Pflanzenliste:		Gehölzqualität:
A) Großkronige Bäume		Hochstämme, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang in 1m Höhe
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Betula pendula	Birke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Pinus silvestris	Gemeine Kiefer	
Pinus nigra	Schwarzkiefer	
B) Klein bis mittelkronige Bäume		Heister, 2 x verpflanzt
Crataegus lavallei 'Carrieri'	Apfel-Dorn	
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	
Prunus avium	Vogelkirsche	
C) Straucharten		Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Crataegus laevigata	Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Corylus avellana	Hasel	
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix caprea	Sal-Weide	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	

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

3.1 Vom verkehrsberuhigten Bereich aus ist über die Sondergebietsflächen und über die Grünfläche die öffentlich rechtliche Erschließung aller baulichen Anlagen zu gewährleisten.

3.2 Die im öffentlichen Raum befindlichen Straßen, Stellplatzanlagen und Wege sind entsprechend der DIN 18024, Blatt 1 behindertengerecht auszubauen.

HINWEISE:

A Im Bebauungsplan sind als Bodendenkmalfundstellen gekennzeichtete Bereiche dargestellt, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 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. die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

C Der Schutz vor Verkehrslärm, der von der Hafenstraße ausgeht und das Baufeld 2 betrifft, ist im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzt.

D Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14. Juni 2000, wirksam durch Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 18. 07. 2000.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 05. 10. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15. 05. 2001 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003 (Siegel) Rainer Rainer Karl Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23. 10. 2001 durchgeführt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10. 12. 2001 und vom 20.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 08. 11. 2001 den 1. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Planungsziele wurden geändert. Die Stadtvertreterversammlung hat am 07.11.2002 den 3. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

6. Die 1. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12. 12. 2001 bis zum 16. 01. 2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die 3. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2002 bis zum 17.01.2003 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 03. 12. 2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ....10.07.2003...... 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: ....1000....... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Kühlungsborn, 10.07.2003. (Siegel) Wieck öbVI

8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19. 06. 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19. 06. 2003 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 19. 06. 2003 gebilligt.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 10. 07. 2003 dem Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, 10. 07. 2003 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

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

Ostseebad Kühlungsborn, 08.10.200[3] (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan 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 07.10.2003 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 07.10.2003 in Kraft getreten.

Ostseebad Kühlungsborn, 08.10.2003 (Siegel) Rainer Karl Bürgermeister

LAGE IM STADTGEBIET o.M.
MIT GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 22

Sondergebiet Fremdenbeherbergung „An der Westmole“

Ostseebad Kühlungsborn, 08.10.2003 Rainer Karl Bürgermeister