

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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, § 11 BauNVO)

**SO 9** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Jungstensegelzentrum

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

**GR** Grundfläche in m<sup>2</sup>  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**GH** max. Gebäudehöhe in m ü. NHN  
**OK FFB** min. Oberkante Fertigfußboden im ü. NHN

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

**o** offene Bauweise  
**Baugrenze**

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**  
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Slipanlage**

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

Höhenpunkte

Böschung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Ostmolen-Vorfläche

Wald

Waldabstandslinie 30 m

**Plangrundlagen:**  
Lage- und Höhenplan, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock, März 2012; Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sept. 2014; Topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2017; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 4. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

## Präambel

Nach der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 17.07.2018 folgende Satzung über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Bereich der Ostmole und deren Vorflächen, Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Art 2. des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590), erlassen:

## Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

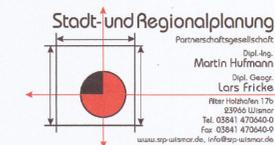
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 5 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 18-20 BauNVO)
  - Das Sonstige Sondergebiet Nr. 9 mit der Zweckbestimmung „Jungstensegelzentrum“ dient der Errichtung eines Funktionsgebäudes für den Segelsport. Zulässig ist ein aufgrund des Hochwasserschutzes aufgeständertes, eingeschossiges Gebäude mit Aufenthalts-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitär- und Lagerzwecken. Der die Ostmole überragende Gebäudeteil ist freitragend zu errichten. Eine Befestigung auf der Ostmole oder eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzfunktion der Ostmole ist unzulässig. Der Erdgeschossbereich unterhalb des Gebäudes darf baulich nicht geschlossen werden und dient der Lagerung von Booten. Die Dachfläche darf als öffentliche Aussichtsplattform genutzt werden.
  - Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt max. 130 m<sup>2</sup> für Gebäude, einschließlich Terrassenflächen und Rampen max. 310 m<sup>2</sup>.
  - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,80 m ü.NHN festgesetzt. Geländer der Dachterrasse dürfen die Gebäudehöhe um 1,25 m überragen. Die Oberkante Fertigfußboden des Obergeschosses muss mindestens 4,05 m ü.NHN liegen.
  - In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Slipanlage“ ist die Errichtung einer zweiten Slipanlage östlich der vorhandenen Slipanlage zulässig. Der Steg an der Ostmole ist entsprechend zu verlegen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
  - Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 9 gilt:
    - Gebäuderampen und -terrassen sowie die Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes sind mit Holz zu beplanken.
    - Die Gebäudefassaden sind nur mit einer Holzverschalung zulässig.
    - Die Geländer der Gebäudeterrassen und der Dachterrasse sind transparent auszuführen (z.B. verzinkte Stahlkonstruktionen mit Glas- oder Plexiglasscheiben).
    - Die Aufstellung von Gas- oder Ölbehältern ist nicht zulässig.
    - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Im gesamten Plangebiet dürfen Lichter oder Beleuchtungsanlagen sowie sonstige Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Schifffahrt stören, zu Verkehrszeichen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
  - Geplante Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Abfalldeponien oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastenverdachtsflächen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

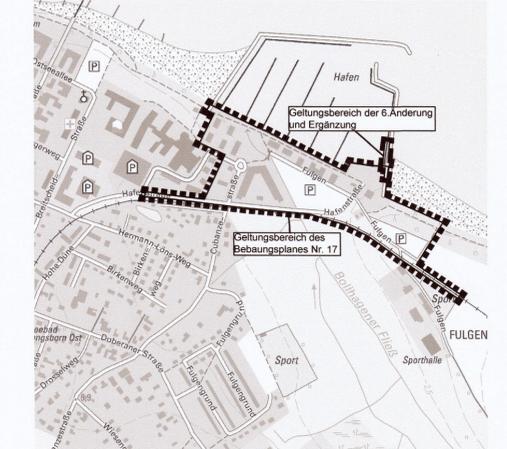
Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseelallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.



## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 23.02.2017 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.03.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den *25.07.2018*  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 23.02.2017 den Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den *25.07.2018*  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2017 bis zum 12.05.2017 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltschadensprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.03.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 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 *25.07.2018*  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den *25.07.2018*  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am *25.07.2018* wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der gerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ergo erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
— Restloek, den *25.07.2018*  
Wismar, (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.07.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den *25.07.2018*  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.07.2018 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den *25.07.2018*  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den *25.07.2018*  
(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 *16.8.18* im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am *16.8.18* in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den *25.07.2018*  
(Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsanlage



Quelle: Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2017

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Bereich der Ostmole und deren Vorflächen, Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

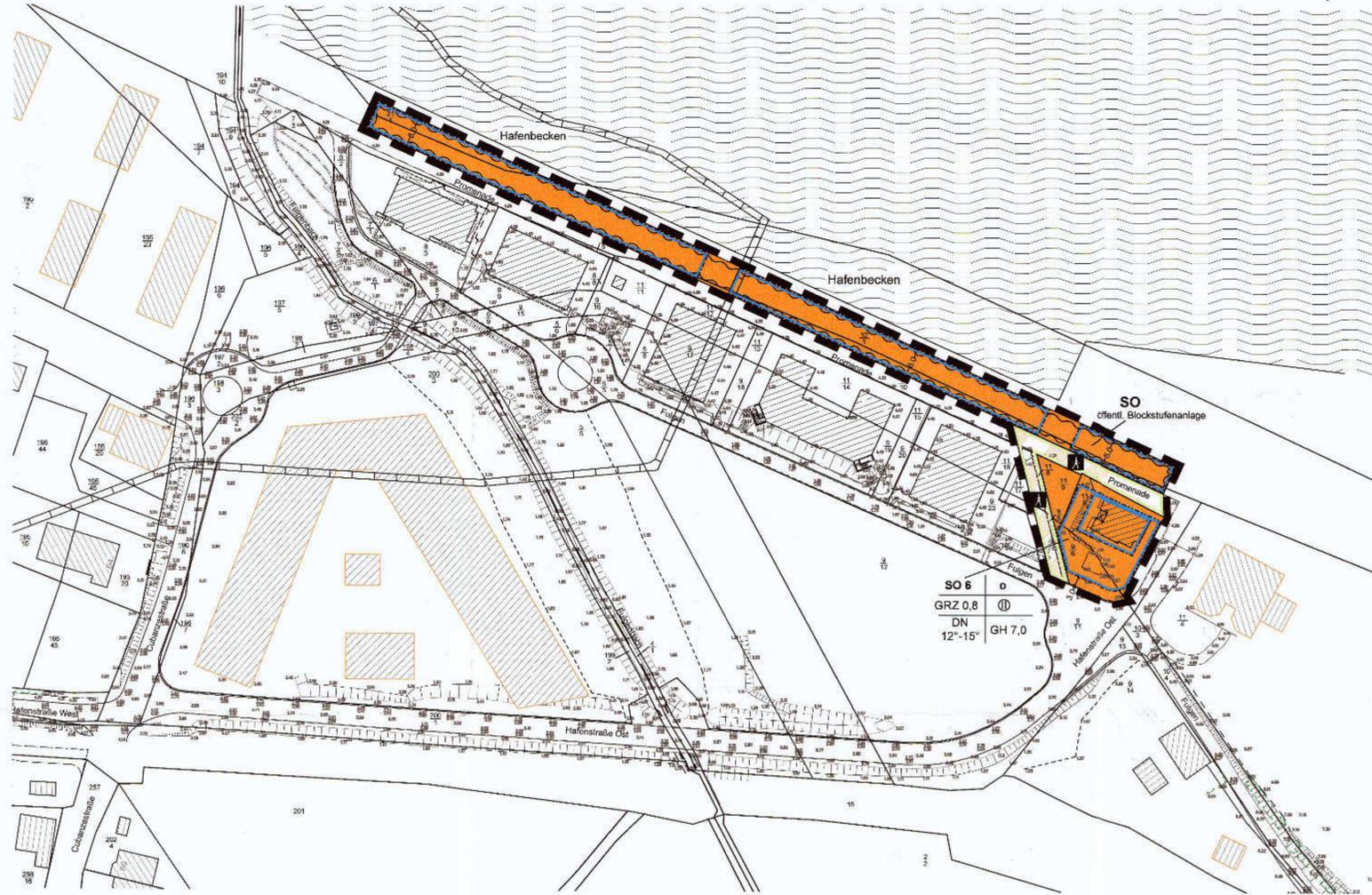
SATZUNGSBESCHLUSS

17.07.2018

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

## Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### 1. Festsetzungen

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

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: öffentliche Blockstufenanlagen

**SO 6** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Strandversorgung

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

GRZ Grundflächenzahl

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwingend

GH max. Gebäudehöhe in m

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

o offene Bauweise

DN Dachneigung

Baugrenze, oberirdisch

Baugrenze, unterirdisch

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

**A** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußweg barrierefrei / Promenade

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

— Hochwasserschutzanlage

Regelungen des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Bodendenkmal

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung

Höhenpunkte

Böschung

Wasserfläche

### Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Alllastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

### Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar 2010; Teilungsentwurf Vermessungsbüro Bauer-Siwiek, Wismar 5.6.2015; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V/GeoBasis DE/M-V 2015; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 21.07.2016 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B – Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 19 BauNVO)

2.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Blockstufenanlagen“ dient der Errichtung von Blockstufenanlagen auf dem Deckwerk des Hafens. Innerhalb dieses Sondergebietes ist ausschließlich die Errichtung von Sitzgelegenheiten als Blockstufenanlagen zulässig. Feste Gebäude und Überdachungen sowie mobile Pavillons und Zelte sind unzulässig. Außerdem sind Treppenaufgänge zum Hafen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ (SO 6) dient einem Gebäude zur Strandversorgung. Dabei sind im Erdgeschoss zwingend öffentliche WC-Anlagen mit barrierefreiem Zugang zur Strandpromenade mit einer Gesamt-Mindestgröße von 85 m<sup>2</sup> (Brutto-Geschossfläche) für Damen und Herren sowie für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Darüber hinaus sind zulässig: ein Ladengeschäft sowie eine Gaststätte. Das 2. Vollgeschoss ist nur als Staffelfloß zulässig, dass gegenüber dem Erdgeschoss hafenseitig um mindestens 1,0 m zurückspringt. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Die Firsthöhe wird auf maximal 7,0 m über dem Bezugspunkt der Geländeoberfläche von 4,40 m ü.NN und die Dachneigung auf 12° - 15° festgesetzt. Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.7 im Ursprungsplan ist die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.

3. **Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Strandversorgung“ ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 53 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags und 39 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts begrenzt.

### 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

4.1 Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlagen“ zulässigen Anlagen sind in Konstruktion, Material und Abmaßen einheitlich auszuführen. Als Materialien sind ausschließlich verzinkte Stahlkonstruktionen mit Holzauflagen und Holzbeplankungen zulässig. Es ist nur FSC-zertifiziertes Bongossi-Tropenholz zulässig.

4.2 Als Dacheindeckung sind im SO 6 ausschließlich rote Tonziegel zulässig.

4.3 Fassaden sind im SO 6 nur als verputzte Flächen in beige oder gelb zulässig.

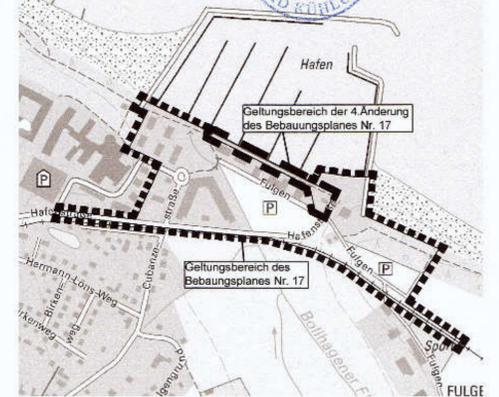
4.4 Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlagen“ unzulässig.

4.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 25.02.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.03.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.02.2016  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.02.2016 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.02.2016  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2016 bis zum 29.04.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.03.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.02.2016  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 22.03.2016  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 30.07.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 20.07.2016  
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.07.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.07.2016  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.07.2016 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.07.2016  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.07.2016  
(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 21.07.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.07.2016 in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.07.2016  
(Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan

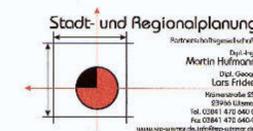


## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS

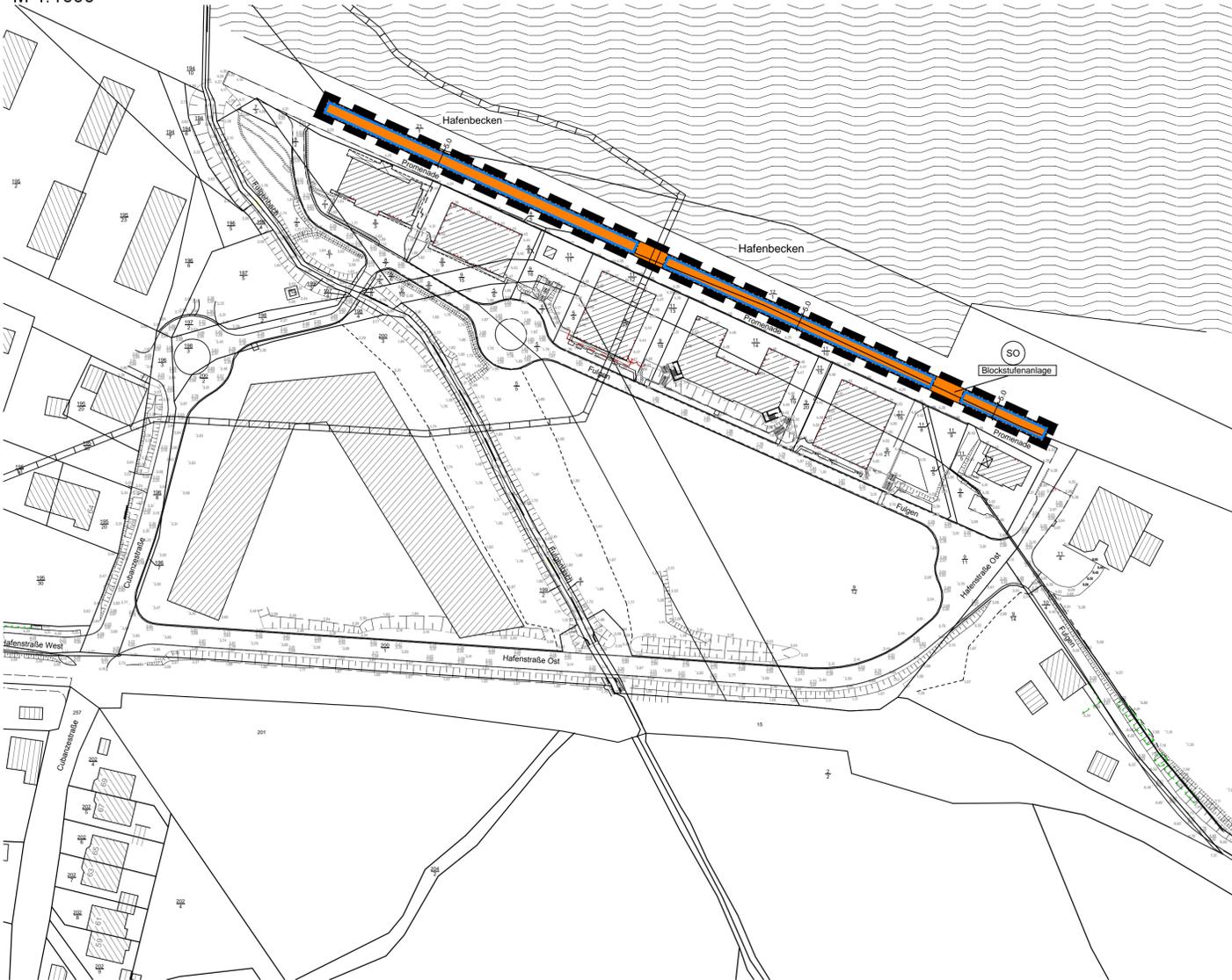
21.07.2016



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

## Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

#### 1. Festsetzungen

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

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Blockstufenanlage

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

Baugrenze

**Regelungen des Denkmalschutzes** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal

**Sonstige Planzeichen**

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

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung
- Höhenpunkte
- Böschung
- Wasserfläche

### Plangrundlagen:

Legen- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar 2010; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.07.2008; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung; Unterlagen des Baunetzes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung vom 18.04.2006, einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 08.09.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 12/1 teilw. und 11/10 teilw., beide Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Flurstücke 12/1 teilw. und 11/10 teilw., der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften für diesen Bereich. Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

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

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlagen“ ist ausschließlich die Errichtung von Sitzgelegenheiten als Blockstufenanlagen zulässig. Feste Gebäude und Überdachungen sowie mobile Pavillons und Zelte sind unzulässig. Außerdem sind Treppenaufgänge zum Hafen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAu M-V)

Die innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlagen“ zulässigen Anlagen sind in Konstruktion, Material und Abmaßen einheitlich auszuführen. Als Materialien sind ausschließlich verzinkte Stahlkonstruktionen mit Holzaufzügen und Holzbeplankungen zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig. Die Aufstellung von Sonnenschirmen auf der Blockbohlenanlage wird folgendermaßen geregelt: In Verlängerung der Gebäudezwischenräume sind Sichtschirmen zum Hafensitzhalten, in diesen Bereichen ist die Aufstellung von Sonnenschirmen auf der Blockbohlenanlage unzulässig.

## Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdbearbeitungen muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 19.5.2010 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 19.05.2011 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2011 bis zum 08.07.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.05.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, 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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (5) Der katastermäßige Bestand 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 08.09.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (7) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 08.09.2011 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

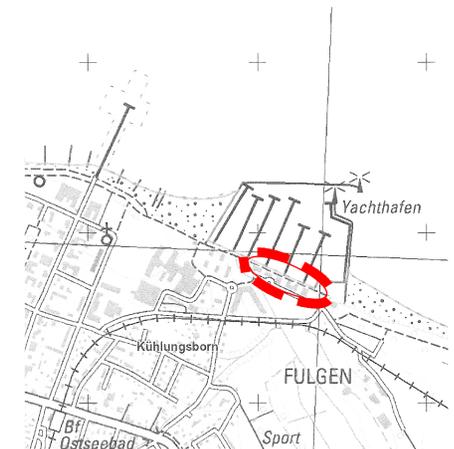
- (8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiemit ausgefertigt.

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 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 Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan

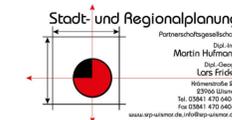


## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 12/1 teilw. und 11/10 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Satzungsbeschluss

08.09.2011





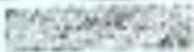






**GAZDARICI DUA STADT OSTBERGHAUSEN UNTERBERG  
 (KURZ UND LANGFRISTIGES PLANUNGSGEBIET N- ST  
 FÜR DEN SAISONBEREICH ST. AMBROSIUSBERG)  
 (ALTE PLANUNGSGEBIETE OSTBERGHAUSEN)**

ALTE PLANUNGSGEBIETE



**LEGENDE**

	Wohngebiet
	Grüngebiet
	Freizeitgebiet
	Freizeitgebiet
	Freizeitgebiet
	Freizeitgebiet

**1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

1.1. Zielsetzung und Zwecksetzung

1.2. Geltungsbereich

1.3. Planungsziele

1.4. Planungsgrundsätze

1.5. Planungsstruktur

1.6. Planungsprozess

1.7. Planungsorganisation

1.8. Planungsrecht

1.9. Planungsabgrenzung

1.10. Planungsanforderungen

1.11. Planungsmaßnahmen

1.12. Planungsüberwachung

1.13. Planungsberichterstattung

1.14. Planungsänderung

1.15. Planungsauflösung

**2. PLANUNGSGEBIETE**

2.1. Wohngebiet

2.2. Grüngebiet

2.3. Freizeitgebiet

2.4. Freizeitanlage

2.5. Freizeitanlage

2.6. Freizeitanlage

2.7. Freizeitanlage

2.8. Freizeitanlage

2.9. Freizeitanlage

2.10. Freizeitanlage

2.11. Freizeitanlage

2.12. Freizeitanlage

2.13. Freizeitanlage

2.14. Freizeitanlage

2.15. Freizeitanlage

**3. PLANUNGSGEBIETE**

3.1. Freizeitanlage

3.2. Freizeitanlage

3.3. Freizeitanlage

3.4. Freizeitanlage

3.5. Freizeitanlage

3.6. Freizeitanlage

3.7. Freizeitanlage

3.8. Freizeitanlage

3.9. Freizeitanlage

3.10. Freizeitanlage

3.11. Freizeitanlage

3.12. Freizeitanlage

3.13. Freizeitanlage

3.14. Freizeitanlage

3.15. Freizeitanlage

