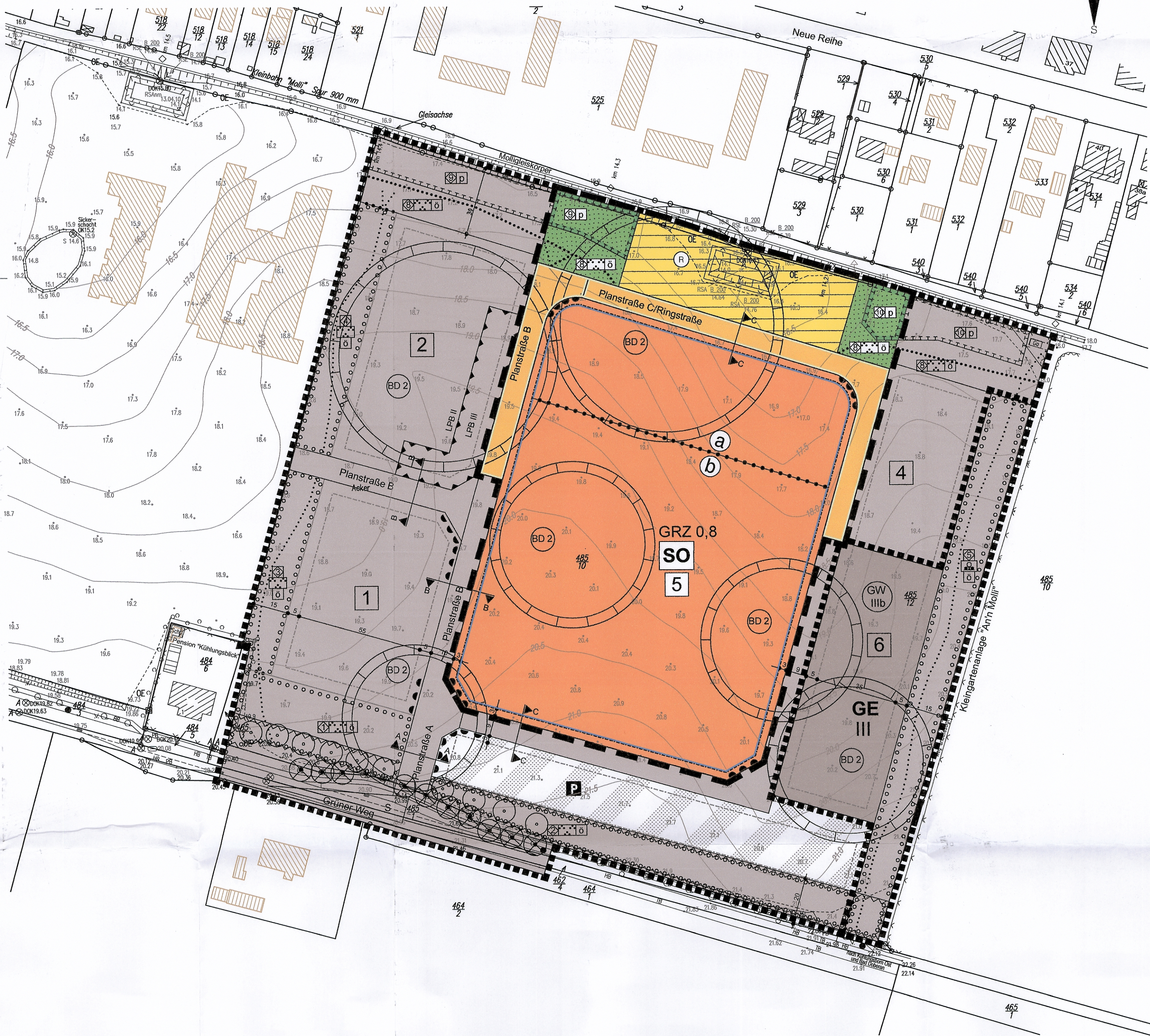


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 - Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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 5 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Sportanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Hauptfußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasser-beseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

R Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Parkanlage
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Geltungsbereich der Ursprungssatzung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche mit Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung
vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
Bemaßung in m
Straßenquerschnitt
Nummer des Baugebietes, mit lfd. Nummerierung
Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, mit lfd. Nummerierung

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8, 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: siehe Tabelle

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß über Straße/ HN
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Streuobstwiese

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

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Lärm
Lärmpegelbereich (LPB) III: <= 60 dB(A) tags (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreieck

4. Nachrichtliche Übernahmen

SW IIIb Schutzgebiet für Grundwasser- Trinkwasserschutzzonen IIIb
BD2 Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen
b Bereiche der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, Stand: 2010;
Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 i.d.F. der 1. Änderung;
Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DEM-V; eigene Erhebungen.

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist:

- die Vergrößerung des Baulfeldes Nr. 5 SO₅ "Sportanlage" und damit einhergehend die Verlängerung der Planstraße B nach Norden sowie die Verlagerung der Planstraße C/Ringstraße nach Norden
- der Wegfall des Baulfeldes Nr. 3 SO_{tour} "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen"
- die Anpassung der Größe des Regenrückhaltebeckens im Norden gemäß tatsächlichen Bedarf sowie
- der entsprechende Ersatz von ehemals festgesetzten Ausgleichsflächen.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbaulandordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen", gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

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

I. Änderungen

Im Punkt 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung - wird folgende Festsetzung der Ursprungsplanung inhaltlich ergänzt (fett gedruckt):

1.4 Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung sind zulässig:

- Sportanlage,**
- Kunstrasenspielfläche,
- funktionsbezogene Gebäude (z.B. Tribünen, Sanitärräume) und Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Anzeigetafeln, Ballnetze) sowie
- Parkplätze.**

Der Punkt 6 - Immissionsschutz- wird wie folgt teilweise neu gefasst:

6.1 Analog zur Ursprungsplanung i.d.F. der 1. Änderung gelten die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weiterhin fort. Die vormals festgesetzten Flächen SO 3 und SO 5 werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Bereiche a und b festgesetzt.

Bezeichnung Fläche	IFSP _{tags} a/R	IFSP _{tags} i.R.	IFSP _{Nachts}
Bereich a	62	59	50
Bereich b	62	61	0

II. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 1. Änderung gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

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

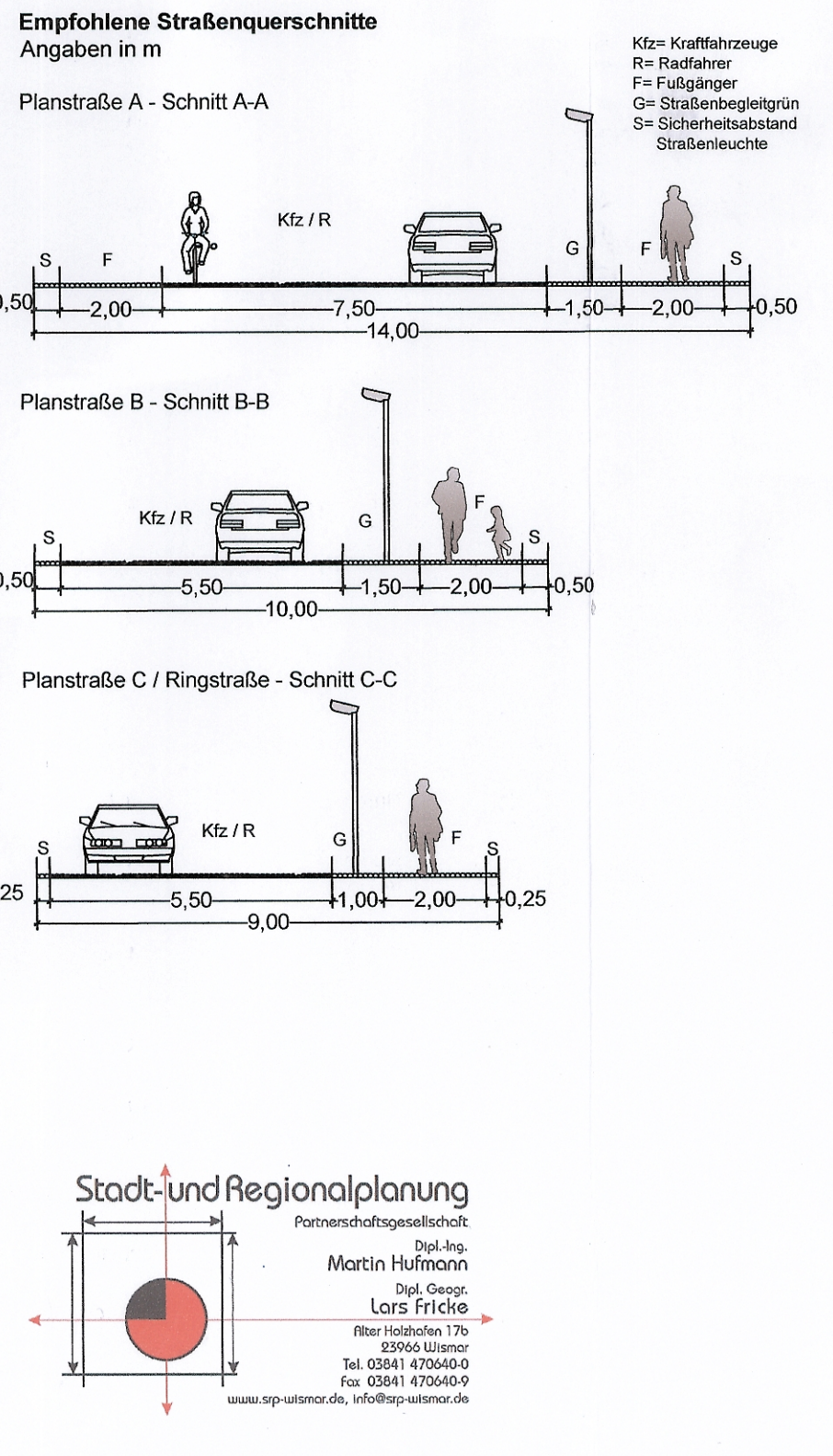
Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzzonien weiterhin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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (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). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erzielenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet weitere Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnitbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 5 236 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mahgut abzutransportieren.

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. 25 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Es wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden 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 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

(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. 25, 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. 25 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, 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 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 Fälle der Verletzung von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

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

KÜHLUNGSBORN

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich der Ursprungsplanung

ENTWURF
Bearbeitungsstand 27.09.2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 - Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen

zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis in Kühlungsborn

Teil A - Planzeichnung

M 1:1250



Tabelle Nr. 1					
Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	Grundfläche n-zahl (GRZ)	max. Gebäudehöhe über OK Straße in m	max. Gebäudehöhe über HN in m
1	SO _{Tour}	Touristische Mehrfachnutzung, Sport-, u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	30,50
2	SO _{JH}	Jugendherberge	0,80	12,00	30,50
3	SO _{Tour}	Touristische Mehrfachnutzung, Sport-, u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	31,00
4	SO _{Tour}	Touristische Mehrfachnutzung, Sport-, u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	31,00
5	SO _{Sp}	Sportplatzanlage	0,80	-	-
6	GE		0,80	12,00	31,00

Plangrundlagen:
Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, Architektur- und Planungs-
büro Dr. Mohr, Rostock sowie Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn

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, §§ 8, 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: siehe Tabelle

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GH	max. Gebäudehöhe als Höchstmaß über Straße/ HN
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Hauptfußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und die Abwasser-
beseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Parkanlage
	Streubstwiese
o	öffentliche Grünflächen
p	private Grünflächen

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)
	Anpflanzen von Bäumen
	Bäume, Neupflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Lärm Lärmpegelbereich (LPB) III: ≤ 60 dB(A) tags (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtdreieck
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

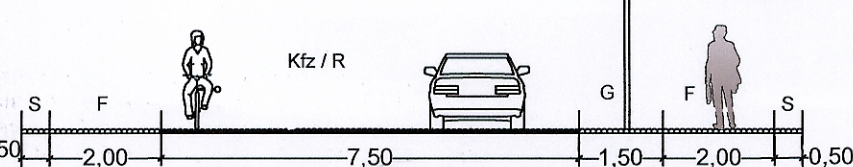
2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung
	vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
	vorhandene Flurstücksgrenzen
465/10	Flurstücksnummern
31,24	vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
5	Bemaßung in m
	Straßenquerschnitt
4	Nummer des Baugebietes, mit lfd. Nummerierung
	Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, mit lfd. Nummerierung

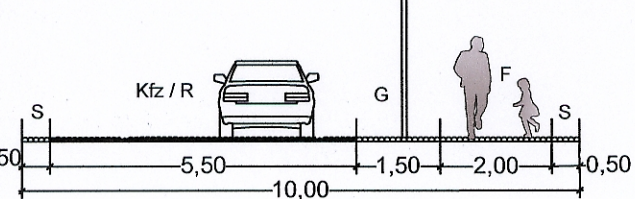
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

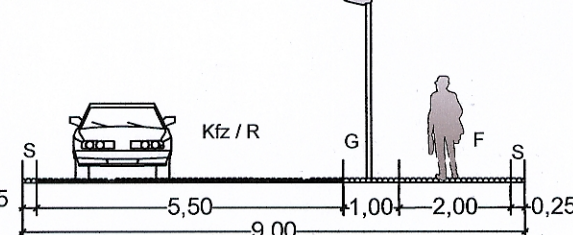
Planstraße A - Schnitt A-A



Planstraße B - Schnitt B-B



Planstraße C / Ringstraße - Schnitt C-C



Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
G= Straßenbegleitgrün
S= Sicherheitsabstand
Straßenleuchte

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Prof. Dr. Ing.
Martin Hüfmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Hofstr. 17b
22506 Ullensiek
Tel. 03841 47044-0
Fax 03841 47044-9
www.srp-ulster.de, info@srp-ulster.de

Planerläuterung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird eine Teilfläche des festgesetzten
sonstigen Sondergebietes Nr. 4 nach § 11 BauNVO in ein Gewerbegebiet gemäß § 8
BauNVO umgewidmet.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Be-
kannmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Än-
derungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der
Fassung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102), einschließlich aller rechtskräftigen Än-
derungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom
folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für
Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen", gelegen zwischen Grünem Weg und
Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 im östlichen
Geltungsbereich, 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 Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar
1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
(BGBl. I S. 1548).

I. Änderungen

In Punkt 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung - werden folgende Festsetzungen
eingefügt:

- 1.7 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art - mit nach-
folgenden Ausnahmen -, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro-
und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sonstige Zwecke allgemein zulässig.
Behandlungsbetriebe, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.8 Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten (GE) maximal 4 Wohnungen für
Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebspersonen, die in der Lage sind,
dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-
masse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und ge-
sundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Die Punkte 5 und 7 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen - werden wie folgt ergänzt:

5.6 Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden wie
folgt zugeordnet:

Baugebiete 4 und 6: Maßnahmenfläche 5 (anteilig bezogen auf die Grund-
stücksfläche)

- 7.1 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Grünflächen - Parkanlage,
öffentlich - sind jeweils mindestens 10 % der Grünfläche heimische, standort-
rechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Au-
ßerdem ist je 300 m² Grünfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauer-
haft zu erhalten. Außerhalb von Pflanzungen verbleibende Flächen sind mit Land-
schaftsrasen anzulegen und dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden.
Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Grünfläche Nr. 5 - Streu-
obstwiese, öffentlich - ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Es erfolgt die fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen als Regelhochstamm, Kron-
enansatz $\geq 1,80$ m Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unter-
lage veredelt. Pro 100 m² ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Wildverbiss-
schutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Rasensaatmischung mit hohem Kräu-
teranteil herzustellen, ein- bis zweimal im Jahr zu mahlen (Ende Juni und nach der
Obsternte). Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu ver-
wenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Der Punkt 6 - Immissionsschutz- wird wie folgt teilweise neu gefasst:

- 6.1 In den Baugebieten SO 1 - SO 5 und GE 6 der Planzeichnung sowie auf dem ge-
planten Parkplatz sind lärmemittierende Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren
Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen
flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (werktags sowie an Sonn-
und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) noch nachts überschreiten.
Die genannten Teilzeiten beziehen sich auf folgende Zeitabschnitte:
Montag - Samstag, außerhalb der Ruhezeiten (IFST_{tags, a.u.}) 8 - 20 Uhr
Sonn-/Feiertag, außerhalb der Ruhezeiten (IFST_{tags, a.u.}) 9 - 13 und 15 - 20 Uhr
Montag - Samstag, innerhalb der Ruhezeiten (IFST_{nachts}) 6 - 8 und 20 - 22 Uhr
Sonn-/Feiertag, innerhalb der Ruhezeiten (IFST_{nachts}) 7 - 9, 13 - 15, 20 - 22 Uhr
Nacht (IFST_{nachts}) 22 - 6 Uhr, Sonn-/Feiertag bis 7 Uhr

Bezeichnung	IFSP _{tags, a.u.}	IFSP _{tags, a.u.}	IFSP _{nachts}
Fläche			
SO 1	57	52	45
SO 2	57	53	44
SO 3	62	59	50
SO 4	63	59	50
SO 5	62	61	0
GE 6	63	59	50
Parkplatz	57	57	49

Die Einhaltung der IFSP ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Im-
missionsorten, die aus den jeweiligen IFSP ermittelt wurden, von den tatsächlichen
Immissionen der geplanten Anlage/Einrichtung eingehalten werden. Die Schallaus-
breitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind
zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{min} aber mit Berücksichti-
gung der Boden-Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Emissionsorten sind
mit 2 m anzusetzen. Die IFSP beziehen sich jeweils auf die gesamte Baugebiete-
fläche.
Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Einrichtungen hat entsprechend
der Sportanlagenlärmschutzverordnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen
Ausbreitungsbedingungen (Berücksichtigung von vorhandenen oder geplanten Ab-
schirmungen) zu erfolgen.

II. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Hinweise des rechtsgültigen
Bebauungsplanes Nr. 25 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert
weiter fort.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten ausschließlich für das festgesetzte
Gewerbegebiet (Baugebiet Nr. 6):

1. Die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude sind unterschiedlich mit hellem Glattsputz,
Holz oder Klinkern zu gestalten. Ein Materialtyp darf das Maximum von 70 % der
Fassadenflächen eines mehrgeschossigen Gebäudes nicht überschreiten.
2. Aufgeständerte Dach-Solaranlagen dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten.
3. Grundstückseinfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder
Zäune/Mauern mit außen vorgesetzten Laubholzhecken aus heimischen Arten oder
als dauerhaft mit Rankpflanzen begrünte Zäune oder Mauern zulässig. Dabei sind
Mauern als Grundstückseinfriedung nur bis zu einer Gesamtlänge je Grundstück von
insgesamt 50 m zulässig.
4. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m
einhalten und sind einzuhausen.
5. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich
bewegendem Licht sind unzulässig.
6. 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.

Hinweise

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

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 1. Än-
derung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am gefasst. Die ortsüb-
liche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch
Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad
Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 1. Än-
derung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen
Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu ha-
ben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom bis zum während der Dienstzeiten in der
Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche
Auslegung ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekannt-
machungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.
Es wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellung-
nahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt
bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung
unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom
Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht
wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schrei-
ben 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 lage-
richtigen 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeich-
nung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtver-
treterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

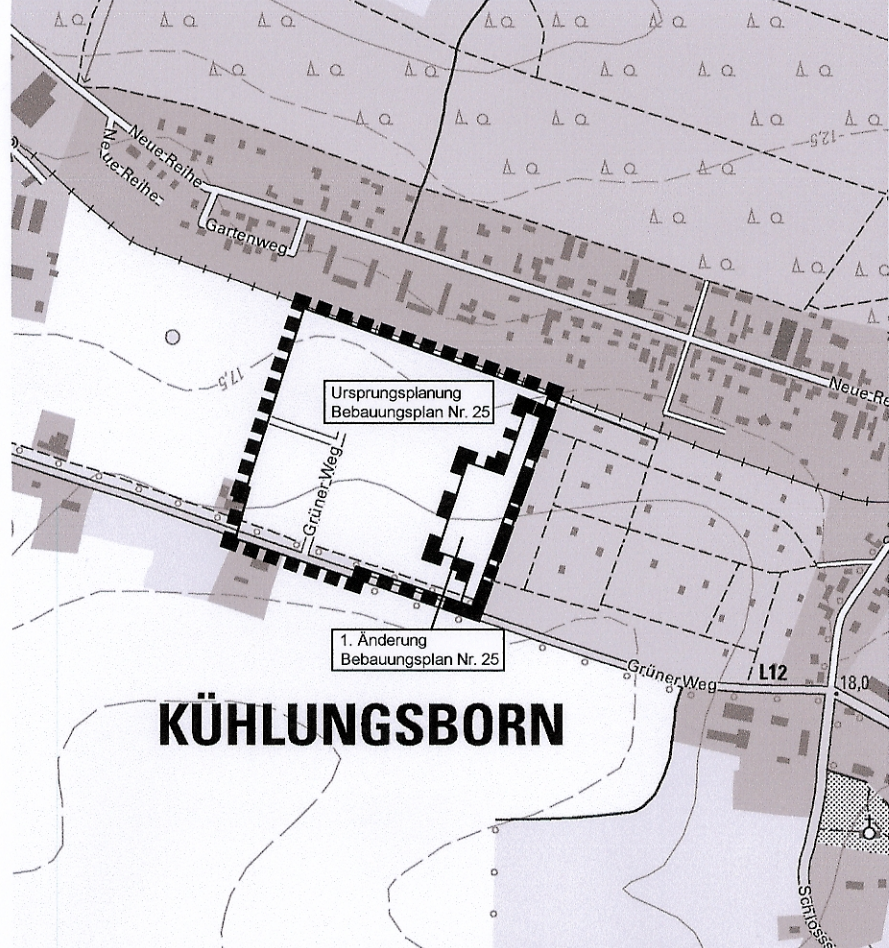
- (8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus
der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.

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 Bekannt-
machungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In
der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfah-
rens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die
Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Ent-
schädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist
am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich
der Ursprungsplanung

Entwurf

Bearbeitungsstand 30.11.2016

20K-2-059/03

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 25
Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen
zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis in Kühlungsborn



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Tabelle Nr. 1

Bau- gebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Bau- weise	maximale Gebäudehöhe über OK Straße in m	maximale Gebäudehöhe über HN in m
1	SO _{frei}	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,8	a	12,0	30,50
2	SO ₂₁	Jugendherberge	0,8	a	12,0	30,50
3	SO _{frei}	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,8	a	12,0	31,00
4	SO _{frei}	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,8	a	12,0	31,00
5	SO _{sp}	Sportplatzanlage	0,8	a	-	-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565) sowie nach § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-MV) vom 18.04.2006 (GVOB. M.V. S. 102), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOB. M.V. S. 729) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für das Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 1 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
- 1.1** In den Baugebieten Nr. 1, 3 und 4 der Planzeichnung sind zulässig:
- Gebäude für touristische Mehrfachnutzung
 - Sport- und Freizeitanlagen
 - Stellplatzanlagen
- Ausnahmsweise sind zulässig:
- Zwei Wohnungen je Baugebiet für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.2** Im Baugebiet Nr. 2 der Planzeichnung ist zulässig:
- Jugendherberge, Jugendhotel.
- 1.3** Im Baugebiet Nr. 4 der Planzeichnung sind zulässig:
- Sport- und Freizeitanlagen
 - Stellplatzanlagen
 - Bootshäfen mit kleinen Service-Einrichtungen im Gebäude, maximal 200 m² je Service.
- Ausnahmsweise sind zulässig:
- 4 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.4** Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung sind zulässig:
- Sportplatzanlage
 - Kurstrassenöffentliche
 - funktionsbezogene Gebäude (z.B. Tribünen, Sanitärraum) und Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Anzeigetafeln, Ballnetze).
- 1.5** Es gelten die Festsetzungen der Tabelle Nr. 1.
- 1.6** Ferienwohnungen sind in allen Baugebieten der Planzeichnung unzulässig.
- 2. Bauweise:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 2.1** In der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig, die länger als 50 m sind.
- 3. Freizeitanlagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- 3.1** Entlang der Straße „Grüner Weg“ ist im Abstand von 20 m von der nördlichen Fahrbahnkante die Grünfläche Nr. 1 der Planzeichnung von Bäumen freizuhalten, ausgenommen eine Buswarte an der Bushaltestelle.
- 4. Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 4.1** Auf der Planstraße A ist beidseitig ein Fußweg anzulegen, auf der Planstraße B und C ist einseitig ein Fußweg anzulegen.
- 4.2** Die öffentlichen Verkehrsflächen sind behindertengerecht auszuführen.
- 4.3** Auf der öffentlichen Parkfläche ist eine Parkpalette mit 3 Etagen zulässig, davon ist eine Etage abzugeben.
- 5. Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 5.1** Alle Grünflächen sind parkartig anzulegen.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.1** Der Regenrückhaltebereich ist in naturnaher Bauweise (Begrünung, flache Böschungswinkel) so zu gestalten, dass er Biotopcharakter entwickeln kann.
- 6.2** Die Maßnahmen – Grünflächen Nr. 9 und 10 der Planzeichnung – sind der Sukzession zu überlassen und dürfen nur 1 mal pro Jahr gemäht werden.
- 6.3** Auf den Grünflächen der Planzeichnung sind nur Wege aus versickerungsfähigem Material zulässig.
- 6.4** Zur Straßenbeleuchtung sind nur insektenchonende Leuchtmittel zulässig.
- 6.5** Entlang der Grenze zu Bahnanlagen ist ein mindestens 5 m breiter Streifen frei von Gehölzen zu halten.
- 6.6** Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind wie folgt zugeordnet:
- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Verkehrsflächen: | Grünflächen Nr. 1 und 2 |
| Baugebiet 1: | Grünfläche Nr. 3 |
| Baugebiet 2: | Grünfläche Nr. 4 |
| Baugebiet 3: | Maßnahmefläche Nr. 6 und 7 |
| Baugebiet 4: | Maßnahmefläche Nr. 5 |
| Baugebiet 5 (Sportplatzanlage): | Maßnahmefläche Nr. 9 und 10 |
- 6.7** Da die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsbereich, nicht vollständig kompensiert werden können, sind Maßnahmen außerhalb des Planungsbereiches erforderlich:
- Auf einer Teilfläche des Flurstückes 378/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Grütlberg) eine Sukzessionsfläche mit 10 % Gehölzanteil in einer Größe von 22.500 m² anzulegen.
- 7. Geh- und Fahrrecht:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 7.1** Zwischen Planstraße C und dem Randweg an der Kleingartenanlage „Am Moll“ ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kleingartenanwohner festgesetzt.
- 8. Immissionsschutz:** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 8.1** In den Baugebieten SO 1 – SO 5 der Planzeichnung sowie auf dem geplanten Parkplatz sind lärmempfindliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche in der nachfolgenden Tabelle angegebenen IFSP weder tags (werktags sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) noch nachts überschreiten.
- Die genannten Teilzeilen beziehen sich auf folgende Zeitabschnitte:
- | | |
|---|--------------------------------------|
| Montag – Samstag außerhalb der Ruhezeiten (IFSP _{tags,auR}) | 8 – 20 Uhr |
| Sonn-/Feiertag, außerhalb der Ruhezeiten (IFSP _{tags,auR}) | 9 – 13 und 15 – 20 Uhr |
| Montag – Samstag innerhalb der Ruhezeiten (IFSP _{tags,iR}) | 6 – 8 und 20 – 22 Uhr |
| Sonn-/Feiertag, innerhalb der Ruhezeiten (IFSP _{tags,iR}) | 7 – 9, 13 – 15 und 20 – 22 Uhr |
| Nacht (IFSP _{nacht}) | 22 – 6 Uhr, Sonn-/Feiertag bis 7 Uhr |
- Tabelle: Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP**
- | Bezeichnung | IFSP _{tags,auR} | IFSP _{tags,iR} | IFSP _{nacht} |
|-------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| SO 1 | 57 | 52 | 45 |
| SO 2 | 57 | 53 | 44 |
| SO 3 | 62 | 59 | 50 |
| SO 4 | 63 | 59 | 50 |
| SO 5 | 62 | 61 | 0 |
| Parkplatz | 57 | 57 | 49 |
- Die Einhaltung der IFSP ist nachzuweisen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen IFSP ermittelt werden, von den tatsächlichen Immissionen der geplanten Anlage/Einrichtung eingehalten werden. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{min} aber mit Berücksichtigung der Boden-/Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Emissionsrichtlinien sind mit 2 m anzusetzen. Die IFSP beziehen sich jeweils auf die gesamte Baugebietsfläche.
- Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Einrichtungen hat entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen (Berücksichtigung von vorhandenen oder geplanten Abschirmungen) zu erfolgen.
- 8.2** Gebäudesiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen einer Jugendherberge im Baugebiet SO 2 auf der Ost- und Südseite sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von R_{w,RA} = 35 dB zu errichten (LPB III).
- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 9.1** Innerhalb der mit einem Pflanzgebiet gekennzeichneten Grünflächen sind auf jeweils mindestens 10 % der Grünfläche heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist je 300 m ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerhalb von Pflanzungen verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen und dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden.
- 9.2** Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebieten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
- Bäume: verpflanzte Hochstämmen mit einem Stammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe
- Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.
- 9.3** Pflanzenliste:
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Baumarten: | Sträucher: |
| Acer campestre | Corylus avellana |
| Acer pseudoplatanus | Crataegus laevigata |
| Carpinus betulus | Elaeagnus europaeus |
| Fraxinus excelsior | Lonicera xylosteum |
| Malus sylvestris | Prunus spinosa |
| Prunus avium | Rosa rubiginosa |
| Quercus petraea | Rosa canina |
| Quercus robur | Rubus fruticosus |
| Salix alba | Salix caprea |
| | Sambucus nigra |
| | Viburnum opulus |
| | Gemeiner Schneeball |
- 10. Örtliche Bauvorschriften:** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-MV
- 10.1** Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 12 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen ist die Freihaltefläche entlang des Grünen Weges.
- HINWEIS:** Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (DSchG § 11).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1995 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 69).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

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

0,8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8

12,0 maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß über Straßen/HN

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

öffentliche Parkfläche

Bushaltestelle

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

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptfußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

Regenrückhaltebecken

Grünflächen

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

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmefläche)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgestaltung von Flächen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich (LPB) III: <= 60 dB(A) tags

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Nummer des Baugebietes, z.B. 2

455/10 Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmefläche, z.B. 3

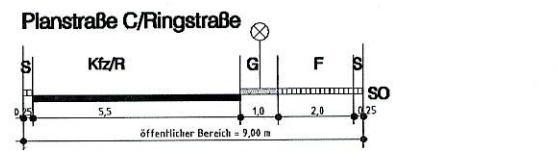
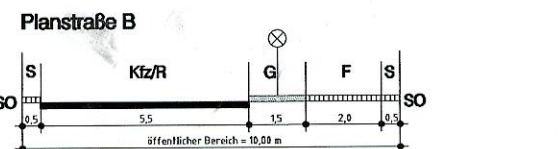
Flurstücksbezeichnung

Bemaßung (z.B. 20,0 m)

Schnittführung

STRASSENQUERSCHNITTE

EMPFEHLUNG: M. 1: 200, Maße in m

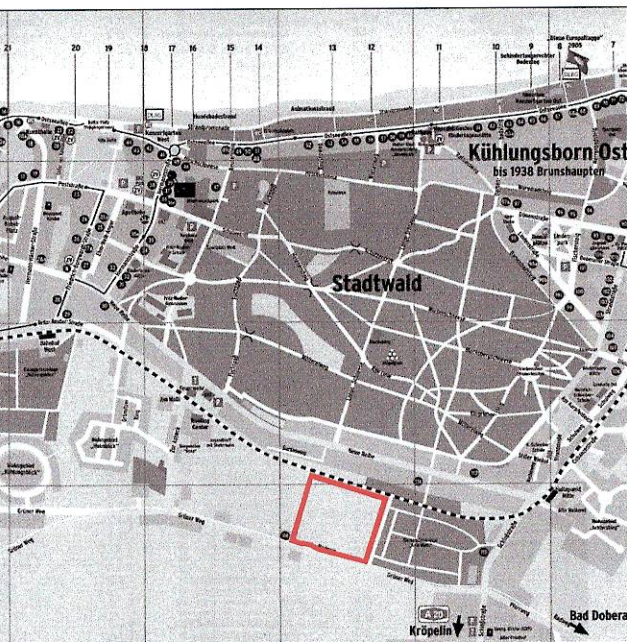


WZ = Kraftfahrzeug, R = Radfahrer, F = Fußgänger, G = Straßenbegrenzung, S = Sicherheitsabstand, dB = Öffentlicher Bereich, ☉ = Straßenbeleuchtung

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 07.11.2002.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.11.2002 in der Anlage zum Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Landkreises Bad Döberan erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.2008 und vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und des Umweltberichts haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand im Planungsbereich am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerichteten 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.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... gebilligt.
- Die Satzung ist am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Auszug aus dem Stadtplan, o.M.
mit gekennzeichnetem Bebauungsplan-Geltungsbereich



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 25

Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen
zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis in Kühlungsborn

- Entwurf -
Arbeitsstand: 19.11.2010

Ostseebad Kühlungsborn, Rainer Karl
Bürgermeister