

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

SO 1	I
GR 2200	a
GH 8,0	
SO 2	I
GR 370	o
GH 8,5	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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 1 Sonstiges Sondergebiet, lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Nahversorgung

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

- GR Grundflächenzahl in m²
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. Gebäudehöhe in m ü. NN

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- naturnahe Grünflächen / Feuchtwiese, privat

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

- Wasserflächen
- Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

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

- Fläche für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Bäume, künftig fortfallend

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechte zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenpunkte
- Böschung
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Bach künftig fortfallend
- Bachverläufe in Planung
- berzeitige Waldkante
- Fläche für Waldumwandlung

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. 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-Ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angefordert, 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munition deponiert sein könnte. Aus diesem Grunde sind Tiefarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung mit Ausnahme des § 3 Abs. 4 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Hausvorbereichen). Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Gehölzbesetzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachtliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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

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

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße", umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14, 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 Bauzuteilungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2 u. 16 - 19 BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO 1 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.500 m² zulässig.
- 1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO 2 sind ein Getränkemarkt sowie nicht störende Gewerbebetriebe und im Obergeschoss eine Wohnung zulässig.
- 1.3 In den SO 1 und SO 2 sind darüber hinaus alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittel- bzw. Getränkemarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen u.a. nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten, überdachte Anlieferbereiche, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 1.4 Nur innerhalb des SO 1 ist die Errichtung eines Werbespylons mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem Straßenniveau der Reriker Straße zulässig.
- 1.5 Die zulässige Grundfläche (GR) darf in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 1.6 Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die mittlere Höhenlage der hergestellten, überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt.
- 1.7 Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimatechnik, Schornsteine, ein Werbeschild usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Errichtung von nicht aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ist zulässig.
- 1.8 Geländeveränderungen durch Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von max. 1,0 m zulässig. Die Höhenunterschiede sind durch begründete Böschungen auszugleichen, sichtbare Winkelstützelemente sind unzulässig.
- 1.9 Südlich des Baufeldes für das Marktgebäude im SO 1 ist eine mit Sträuchern zu begründende Anböschung am Marktgebäude bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

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

Im Baugelbiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestände sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb der Sonstigen Sondergebiete anfallende Niederschlagswasser ist über den verrohrten Graben in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken einzuleiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 5.1 Der Gebäudebruch, Bauschutt und Müllablagungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zu beseitigen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.2 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" ist als Feuchtwiese zu gestalten und zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Bauarbeiten zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 5.3 Gehölzbesetzungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.
- 5.4 Die neu zu schaffenden Kundenparkplätze sind gemäß Stellplatzsatzung je 4 Stellplätze mit einem Baum der Art /STU zu bepflanzen und zu untergliedern. Alle Bäume sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
- 5.5 Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahrensverlauf festzulegen. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließung vom Erschließungsträger durchzuführen und spätestens 12 Monate nach Erschließungsbeginn fertig zu stellen. Die Sicherung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines Immissionsschutzgutachtens getroffen.

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

- 7.1 Die Ausbildung des Hauptgebäudedaches ist als Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach zulässig.
- 7.2 Für die Dachdeckung sind nur nicht glänzende, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonplatten zulässig. Bei Dachneigungen unter 10° sind auch Dachdeckungen aus Bitumenbahnen oder Gründächer zulässig.
- 7.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Die Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
- 7.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Licht sind unzulässig.
- 7.5 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 7.6 Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 08.06.2017 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 15.06.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgearbeitet und sind in diesem Zeitraum auch im Internet verfügbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und sind in diesem Zeitraum auch im Internet verfügbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel) Öff. best. Vermesser

(7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung 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

(8) Der Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgeteilt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtskarte



Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße"

umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14

Vorentwurf
 Bearbeitungsstand 28.08.2017

Plangrundlagen:
 Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Zeh, Ribnitz-Damgarten, März 2017; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, © GeoBasis DE/M-V 2017; Flurkarte Kühlungsborn, Stand 27.06.2013, Bauamt Kühlungsborn, eigene Erhebungen

