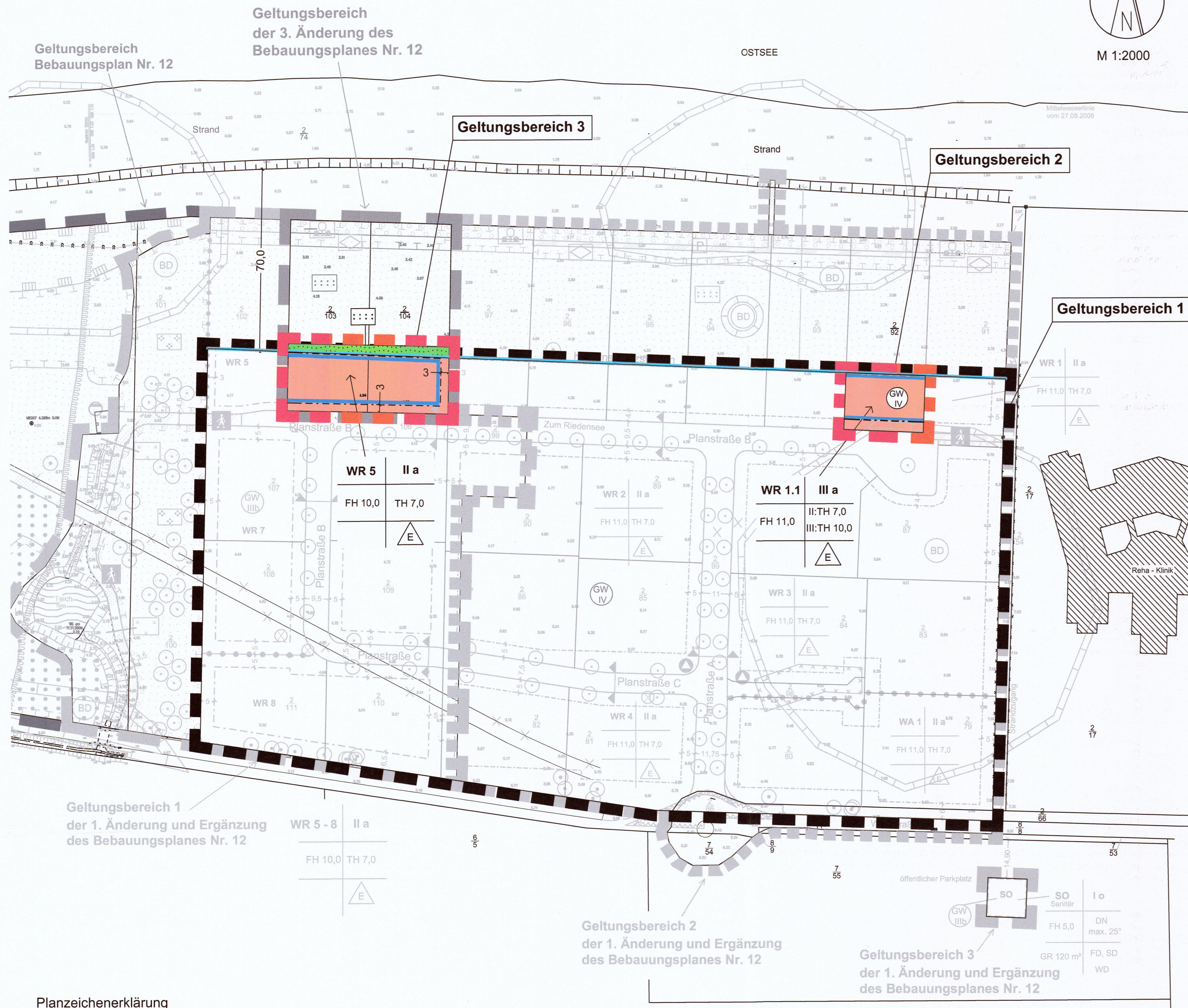


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnpark Am Rieden“

Teil A - Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)**

**WR 5** Reine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 3 BauNVO)

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

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH** Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

**FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

**a** abweichende Bauweise

**△** nur Einzelhäuser zulässig

**—** Baugrenze

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**GR** Grünflächen

**⊞** Hausgarten, privat

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

**⊞** Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IV

**Sonstige Planzeichen**

**⊞** Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Geltungsbereich 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**⊞** Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Geltungsbereiche 2 u. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**—** Küstenschutzstreifen

### 3. Darstellungen ohne Normcharakter

**—** vorhandene Flurstücksgrenzen

**103** Flurstücksnummern

**— 5,0 —** Bemaßung in m

**4.2** Höhenangaben in m ü. NN

### 4. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)**

**WA** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet für Sanitäranlagen (§ 11 BauNVO)

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

**o** offene Bauweise

**GR** Grundfläche als Höchstmaß

**DN** Dachneigung

**FD, SD, WD** Flach-, Sattel-, Walmdach

**Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**—** Straßenbegrenzungslinie

**—** Straßenverkehrsflächen, öffentlich

**⊞** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**⊞** Fußweg, öffentlich

**⊞** Fußweg, privat

**Flächen für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

**⊞** Bereitstellung für Abfallbehälter

**⊞** Abwasser - Pumpwerk

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**GR** Grünflächen

**⊞** Mähwiese, öffentlich

**⊞** Ortsrandbepflanzung, öffentlich

**⊞** Hecke, privat

**⊞** Sukzessionsfläche, privat

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

**⊞** Wasserflächen

**Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**⊞** Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälen Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V

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

**⊞** Flächen für Wald

**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)**

**⊞** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit lfd. Nummerierung

**⊞** Anpflanzung von Bäumen

**⊞** Erhalten von Bäumen

**⊞** Bäume künftig fortfallend

**⊞** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 23.06.2022 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den „Wohnpark Am Rieden“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind

- im Geltungsbereich 1 (ausschließlich Änderungen im Teil B - Text):
- die Ergänzung und Präzisierung der Festsetzung zum Bezugspunkt sowie zur Definition der Trauf- und Firsthöhen,
  - die Konkretisierung und Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen.
- im Geltungsbereich 2:
- die Änderung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III unter Beibehaltung der zulässigen maximalen Firsthöhe von 11,0 m, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszulassen ist, die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 10,0 m sowie die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung ausschließlich für Gebäude mit drei Vollgeschossen.
- im Geltungsbereich 3:
- die Anpassung der im Rahmen der 3. Änderung geänderten Festsetzungen an die ursprünglichen Festsetzungen des Gebietes WR 5 und der Grünflächen.

## Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB, §§ 1, 3, 16, 18, 19 und 22 BauNVO)**
- Die Festsetzungen 1.3 und 1.8 des Bebauungsplanes Nr. 12 i.d.F. der 1. Änderung und Ergänzung für den Geltungsbereich 1 sowie die Festsetzungen 1.2 und 1.7 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden wie folgt ersetzt:
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Ferienwohnungszulassung unzulässig ist.
- 1.8 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt in allen Baugebieten als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der fertiggestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße. Sofern diese unterschiedliche Höhen aufweist, ist das Mittel aus dem niedrigsten und dem höchsten Wert vor der Straßenfront des Gebäudes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist hierbei die Seite des Baugrundstücks maßgebend, auf der sich die durch die Erschließung vorgegebene Zufahrt befindet. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel. Die Traufhöhe definiert sich als Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe und somit gleichzeitig auch als Firsthöhe.

Die Festsetzung 1.10 wird für den Geltungsbereich 2 ergänzend neu aufgenommen:

1.10 Im Gebiet WR 1.1 ist das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss darf dabei auf maximal 2/3 der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausgebildet werden. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V). Dachterrassen oberhalb des obersten Geschosses sind unzulässig.

Die Festsetzung 1.8 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entfällt.

- Die Festsetzungen 1.3 und 1.6 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden für den Geltungsbereich 3 wie folgt ersetzt:
- 1.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die max. zulässige Grundfläche je Einzelhaus beträgt 250 m<sup>2</sup>.
- 1.6 In den festgesetzten Reinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig.

### 2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Die Festsetzung 2.2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird für den Geltungsbereich 3 wie folgt ersetzt:

- 2.2 Für Garagen, Carports und Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO ist je Einzelhausgrundstück eine maximale Grundfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> zulässig. Für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist je Einzelhausgrundstück eine maximale Grundfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> zulässig.

### Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 in der Fassung der 3. Änderung gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

### Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

Die folgende Festsetzung wird für den Geltungsbereich 2 neu aufgenommen:

1. In dem festgesetzten Gebiet WR 1.1 sind Hauptgebäude mit einer Traufhöhe über 7,0 m nur mit Dachneigungen zwischen 15° und 20° zulässig.

### Hinweise

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

## Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde am 16.12.2021 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.01.2022 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie auf der Internetseite der Stadt Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.06.2022  
Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.02.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis zum 29.04.2022 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 17.03.2022 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und auf der Internetseite der Stadt Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung überlieferten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.06.2022  
Der Bürgermeister

(3) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde am 23.06.2022 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.06.2022  
Der Bürgermeister

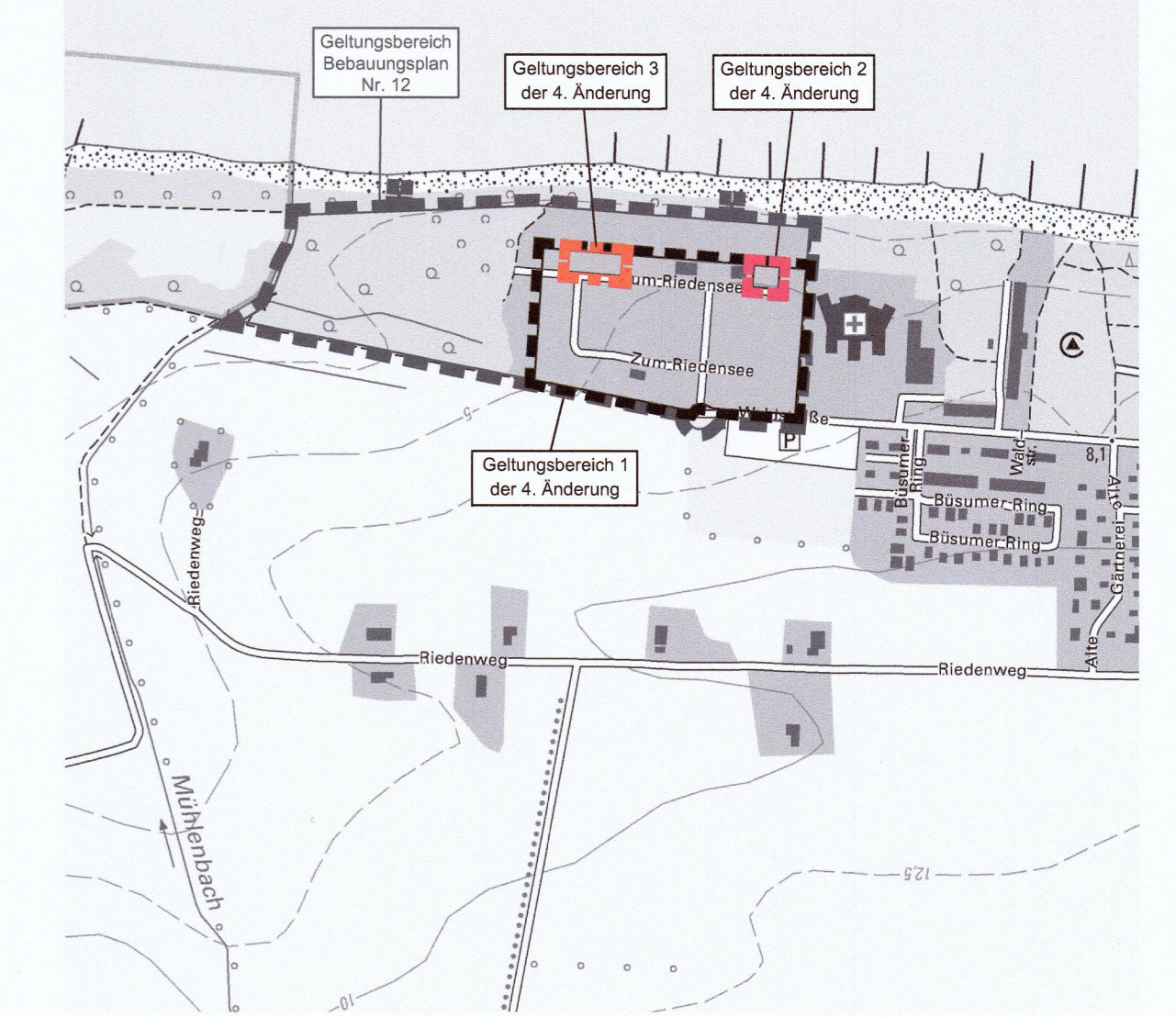
(4) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.06.2022  
Der Bürgermeister

(5) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.06.2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie auf der Internetseite 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.06.2022 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 01.07.2022  
Der Bürgermeister

## Übersichtspland



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBAS DEM-V 2021

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnpark Am Rieden“

Satzungsbeschluss

23.06.2022

