SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“

Teil A - Planzeichnung

M 1:750

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 den nachrichtlich übernommenen Bereichen 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 § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
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 unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Für das Plangebiet 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 den gesamten Geltungsbereich gilt nicht die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 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.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock, März 2012; Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn Januar 2018; Digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2018; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung; eigene Erhebungen.

Nutzungsschablone

SO Hotel	a
GRZ 0,7	DN ≤ 20°

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 69
23966 Lütsmor
Tel. 03841/8240700
info@srp-lutsmor.de www.srp-lutsmor.de

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, § 4 BauNVO)

SO Hotel — Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Ü — Übergang
- DN — zulässige Dachneigung

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Mischverkehrsfläche
- Fußweg
- Einfahrtbereich
- Internationaler Rad- und Wanderweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- p — Graben/Wiese, privat
- ö — Graben/Wiese, öffentlich

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

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unteschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 9/12 — Flurstücksnummern
- 2,15 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- 5,0 — Bemaßung in m
- Böschung
- 8 — Nr. des Baufeldes der Ursprungsplanung

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- GW IIIB — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Trinkwasserschutzzone IIIB
- BD2 — Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

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 nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen", gelegen östlich des Fulgenbaches an der Hafenstraße, umfassend das Baufeld 8 der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen am Bootshafen in Kühlungsborn Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

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

Die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen für den Geltungsbereich der 3. Änderung vollständig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 sowie § 12 Abs. 3a BauGB, §§ 1, 11, 16 - 20 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Hotel" dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ausschließlich als Hotel mit maritim-sportlicher Ausrichtung. Andere Beherbergungsformen wie Aparthotel, Pension, Gästehaus, Boardinghouse, Ferienwohnungen sowie Zweitwohnungen sind unzulässig.
Zulässig sind:
- max. 350 Hotelbetten,
- öffentlich zugängliche Restaurationen und Geschäfte,
- Veranstaltungs- und Vereinsräume,
- Wellness- und Fitnessbereiche,
- Anlagen und Nebenräume für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,
- Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.

1.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel" darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Terrassen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.3 Die zulässige Firsthöhe der viergeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 14,40 m über dem Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe der sechsgeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 20,80 m über dem Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe der eingeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 4,40 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Straßennniveau der nordöstlichen Hafenstraße von 2,00 m ü. HN. Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln, Geländer usw. dürfen die festgesetzten Firsthöhen um max. 1,50 m überschreiten.

1.4 Das oberste Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Die festgesetzten Baugrenzen stellen dabei jewells die maximale Ausdehnung dieses Staffelgeschosses dar. Dabei muss das oberste Vollgeschoss gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses an jeder Gebäudeseite um mind. 2,0 m zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig.

2. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel" unterliegt Folgendes der Genehmigung:
- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.

3.2 Die festgesetzte Baugrenze „Übergang" dient ausschließlich der Errichtung eines überdachten Überganges als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses.

3.3 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone ist unzulässig.

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

4.1 Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel" hervorgerufene Stellplatzbedarf ist durch die Errichtung von Garagengeschossen im Erdgeschoss und/oder in Tiefgaragen abzudecken.

4.2 Der festgesetzte Einfahrtbereich dient der Zufahrt zu Garagengeschossen und als Hotelvorfahrt. Außerhalb des Einfahrtbereichs sind ausschließlich Anlieferungsbereiche und fußläufige Zugänge zulässig.

4.3 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb des Gebäudes oder in einem Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola zulässig.

5. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 202 BauGB)

5.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.2 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Innerhalb der Sondergebietsflächen sind mind. 20 standortgerechte, heimische Einzelbäume (mind. Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, 16-18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung verschoben werden. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen. Entlang der südlichen gelegenen Hafenstraße sind die Baumanpflanzungen als Baumreihe vorzusehen. Für Gehölzanpflanzungen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt.

5.4 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Graben/Wiese" sind mit einer Landschaftsrasenmischung anzulegen und regelmäßig zu mähen. Im Bereich der Grabenböschung ist die natürlich aufgewachsene Vegetation zu belassen, Pflegmaßnahmen sind zulässig. Als Abgrenzung zum Graben ist eine Laubholzhecke aus heimischen Arten mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Baumanpflanzungen sind im Grabenbereich unzulässig.

5.5 Von den Dächern der eingeschossigen Gebäudeteile sind zusammen insgesamt mindestens 30 % als Dachgarten bzw. als Gründach auszuführen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Hotel" ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 61 dB(A) pro m² am Tag und von 46 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt.

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

7.1 Die Gebäudefassaden sind mindesten alle 6,0 m Länge baulich durch Vor- oder Rücksprünge, Fenster, Türen oder Balkone bzw. gestalterisch durch Materialwechsel zu untergliedern. Fensterlose Fassadenflächen über 6 m Länge sind zu begrünen.

7.2 Die Gebäudedächer sind nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 20° zulässig.

7.3 Der überdachte Übergang als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses ist ausschließlich vollständig verglast zulässig.

7.4 Der Bereich zwischen der nördlichen Gebäudefront und der nördlichen Hafenstraße ist als Flanierbereich zu gestalten. Die sonstigen Vorgärten sind außerhalb von Flächen für Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

7.5 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

7.6 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der südlichen Hafenstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Dabei sind die Sichtfelder auf den fließenden Verkehr zu beachten. Metall- oder Holzzäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig.

7.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

7.8 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Von See aus sichtbare, beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

7.9 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

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 18.10.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.11.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13a 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 ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 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

(4) 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

(5) 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

(6) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

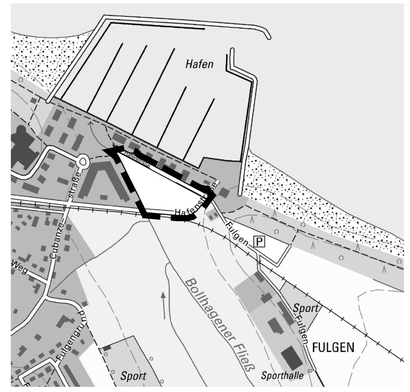
(Siegel) Der Bürgermeister

(8) 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 unter http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen 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 ..... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“

gelegen östlich des Fulgenbaches an der Hafenstraße, umfassend das Baufeld 8 der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen am Bootshafen in Kühlungsborn Ost

Entwurf

Bearbeitungsstand 22.03.2019