



# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 26

### „Strandwald“

Flächen für Wald und Sondergebiete zwischen  
Westgrenze Campingplatz und Ostseehotel im Osten

## 2. Änderung

im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

## Begründung

Satzungsbeschluss vom 06.09.2012

in Kraft seit 21.09.2012

Rainer Karl  
Bürgermeister

## **Inhalt / Umfang / Gliederung der Begründung**

1. Einführung
2. Verfahren zur 2. Änderung
3. Darstellungen, Inhalte und Auswirkungen der 2. Änderung mit:
  - Änderungsübersicht zu Änderungen in Teil A und B
  - 5 Änderungsbereiche (A3 im M. 1: 1.000 – verkleinert auf A4):
    - 4 Änderungsbereiche in 7 Sondergebieten
    - 1 Änderungsbereich - Grünfläche Nr. 4 betreffend

## **1. Einführung**

Die Stadtvertreterversammlung hat am 18.11.2010 den Beschluss zur 2. Änderung der Satzung über den B-Plan Nr. 26 „Strandwald“ gefasst.

Mit der 2. Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- a) Festsetzungen zu Zweckbestimmungen bzw. Nutzungen in bestimmten Geschossen oder Teilen baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung.
- b) Zusätzliche Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften (analog der Gestaltungssatzung) zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) M-V, einschließlich der Unzulässigkeit von Zelten.
- c) Aktualisierung zur Abgrenzung von Baugebieten und überbaubaren Grundstücksflächen.
- d) Aktualisierung der Festsetzungen zu den Vollgeschossen gemäß LBauO M-V, wobei Dachausbauten oftmals als Vollgeschoss gelten (§ 87 (2) LBauO M-V).

Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von der Umweltprüfung sowie von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen wurde abgesehen.

Zur Verhinderung von Missbräuchen bei baulichen Anlagen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 (21 überwiegend kleine Baufelder) sind weitere Örtliche Bauvorschriften und die Klarstellung zur Zahl der Vollgeschosse und ihrer Nutzung erforderlich.  
Da keine Grundsätze der Planung durch die 2. Änderung berührt werden, kann das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Aus der neuesten Fassung der städtischen Gestaltungssatzung wurden die städtebaulich relevanten Vorschriften zu Festsetzungen der B-Plan-Satzung.

Im Änderungsverfahren wurde die Forstbehörde (Landesforstamt, Forstamt Bad Doberan) beteiligt. Die Stellungnahme der Forstbehörde vom 18.04.2011 enthält Einwände und Forderungen, die bei der Weiterarbeit an der 2. Änderung der B-Plan-Satzung berücksichtigt wurden. In Abstimmungen am 13.05.2011 im Forstamt Bad Doberan und am 05.09.2011 im Stadtbauamt Kühlungsborn wurden einvernehmliche Lösungen für die Änderungsbereiche erreicht und erkannt, dass die generellen Forderungen der Forstbehörde zum Wald den gesamten Plangeltungsbereich betreffen.  
Daher wurde bei der nochmaligen Beteiligung betroffener Behörden sowohl die Gegenüberstellung der Änderungsbereiche wie auch der Gesamtplan ausgereicht.  
Die Zustimmung der Forstbehörde liegt mit der Stellungnahme vom 26.04.2012 vor.

## **2. Verfahren zur 2. Änderung:**

### **Übersicht zu den bisherigen Änderungen der B-Plan-Satzung**

#### **Erstfassung:**

Planaufstellungsbeschluss	12.12.2002
Satzungsbeschluss	15.06.2006
In Kraft seit	23.06.2006

#### **1. Änderung:** Fremdenverkehrsordnung betreffend

Planänderungsbeschluss	15.03.2007
Satzungsbeschluss	13.03.2008
In Kraft seit	20.03.2008

#### **2. Änderung**

Planänderungsbeschluss	18.11.2010
Erarbeitung des 1. Entwurfes	12/2010
Erörterung des Entwurfes im Bauausschuss	05.01.2011
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der SVV	24.02.2011
Beteiligung betroffener Behörden	03/2011
Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes	22.03. – 26.04.2011
Abstimmungen mit der Forstbehörde	13.05.2011 und 05.09.2011
Abwägung der Anregungen zum 1. Entwurf	02.11.2011
Erarbeitung des 2. Entwurfes für den gesamten Geltungsbereich	11/2011
nochmaliger Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	02.02.2012
nochmalige Auslegung	22.03.-26.04.2012
nochmalige Behördenbeteiligung	04/2012
Endabwägung	
Abwägungs- und Satzungsbeschlusses der SVV	06.09.2012
Inkraftsetzung	

### **3. Inhalte und Auswirkungen der 2. Änderung:**

Für 5 Änderungsbereiche liegen konkrete Planungen und Zustimmungen der Behörden vor. Ein Vorhaben im Baugebiet Nr. 2 ist nach der Abstimmung mit der Forstbehörde entfallen.

Die Änderungsübersicht enthält die neuen Festsetzungen zu Waldflächen, Waldparkflächen, und Waldwegen.

Außerdem waren für den gesamten Plangeltungsbereich Änderungen an den textlichen Festsetzungen (Teil B: Text) erforderlich.

Der Hinweis E unter den textlichen Festsetzungen verweist auf die Gültigkeit der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für alle Baugebiete. Bisher galt die Gestaltungssatzung nur für zwei Baugebiete des Plangeltungsbereiches.

Die städtebaulich relevanten Vorschriften aus der Gestaltungssatzung sind mit der 2. Änderung textliche Festsetzungen der B-Plan-Satzung. Die Einhaltung ist bei jedem Bauantrag zu prüfen.

Die Forstbehörde hat in der Stellungnahme vom 18.04.2011 mitgeteilt:

*„Der sogenannte „Strandwald“ Kühlungsborn ist eindeutig Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Im forstlichen Buch- und Kartenwerk sind diese Flächen außerdem als Teil der Forstabteilung 1482 (Wald nördlich Campingplatz West), bzw. Teil der Forstabteilung 1487 (nördlich Ostseeallee) verzeichnet.*

*Wir verweisen auf die zu beachtenden Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V, der Waldabstandsverordnung M-V und der Waldbrandschutzverordnung M-V.*

*Außerdem ist dieses Waldgebiet mit folgenden Waldfunktionen belegt, die außer den o.g. Bestimmungen zu beachten sind: - Wald mit Erholungsfunktion, - Wald mit Lärmschutzfunktion, - Wald mit Klimaschutzfunktion und – Wald mit Küstenschutzfunktion.*

*Insbesondere durch die geringe Breite des Waldstreifens, versehen mit zahlreichen Strandzugängen und Sondernutzungen (WC-Häuschen, Spielplätze, Gastronomie, Parkplätze ...), insbesondere im Bereich der Ostseeallee, ist das Maß der Belastbarkeit für diesen Wald längst erreicht.*

*Der betreffende Küstenschutzwaldstreifen wird wahrscheinlich keine intensive Waldbewirtschaftung erfahren. Trotzdem muss der Wald im Bedarfsfall auf den vorhandenen Wegen mit Maschinen und Einsatzfahrzeugen befahrbar bleiben.*

*Die Wege im Wald sind zugehörig zur Waldfläche und nicht getrennt zu betrachten. Das Betreten des Waldes (und damit der Waldwege) erfolgt auf eigene Gefahr. Sollte der Hintergrund für die Ausweisung als „Fußweg“ die Sperrung des Waldes für den Fahrzeugverkehr sein, so verweisen wir auf den § 28 Abs. 4 Landeswaldgesetz M-V, der dies für Waldflächen bereits eindeutig regelt. Die Definition „Verkehrsfläche“ innerhalb der Waldfläche würde eine Änderung der Nutzungsart bedeuten, was einer stillschweigenden Waldumwandlung gleichkäme.*

*Diesem Vorhaben können wir nicht zustimmen.*

*Ein Ausbau oder eine Versiegelung der Waldwege ist abzulehnen.*

*Die Darstellung des bereits in der Vergangenheit von der Forstbehörde abgelehnten „Mittelweges“ innerhalb des Strandwaldes ist nicht mit dem Landeswaldgesetz M-V vereinbar und darum aus der Planung (auch aus den Übersichtskarten) zu entfernen.*

*Die Ausweisung aller rund 20 Strandzugänge von der Ostseeallee in Richtung Strandpromenade durch den Strandwald als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg?)“ ist nicht mit dem Landeswaldgesetz vereinbar.“*

Die Forderungen der Forstbehörde wurden mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im 2. Entwurf zur B-Plan-Änderung berücksichtigt. Die Verkehrsflächen im Wald wurden zu Waldwegen und Waldparkplätzen. Mittelwege als Waldpfade sind im Plangeltungsbereich nicht mehr dargestellt.

Im Plangeltungsbereich sind auf Waldflächen 7 Parkplätze entstanden. Sie sind im 2. Entwurf zur 2. Änderung als Waldparkplätze festgesetzt. Hierzu hat die Forstbehörde am 06.09.2011 mitgeteilt:

*„Einer Ausweisung von PKW-Parkflächen **im Waldbereich entlang der Ostseealle** stimmt das Forstamt im Rahmen des vorhandenen Altbestandes zu. Die dauerhafte Zweckbestimmung soll für Behindertenparkplätze festgeschrieben werden. Nur mit dem Hintergrund, diesen Personen einen verkürzten Weg zum Strand zu ermöglichen, dulden wir diese Parkplätze im Wald. Eine zwingende Notwendigkeit für den Betrieb von allgemein nutzbaren Parkplätzen im Wald ist nicht erkennbar oder nachgewiesen. In Hinsicht auf die durchzuführenden Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an Bäumen ist der Waldbesitzer zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Gleiches gilt für die Waldbrandvorsorge. Werden die Parkflächen in Zukunft erneuert, ist der Waldboden zu entsiegeln und mit wasserdurchlässigem Baumaterial neu anzulegen.“*

Die nochmalige Stellungnahme der Forstbehörde enthält neben den Zustimmungen zu den Änderungspunkten Nr. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.9 Bedingungen für die Zustimmungen der Punkte 1.5 und 1.7. Sie wurden in der Änderungsübersicht berücksichtigt.

Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung befinden sich zwei Hotelanlagen. Zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB verfügt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn über eine entsprechende Satzung.

Durch folgende Festsetzung in B-Plan Nr. 26 – Fassung der 2. Änderung – wird die Zweckbestimmung des Baugebietes Nr. 5 gesichert:

*„Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Sondergebietes Hotels (SO H) wird für das Baufeld 5 der Planzeichnung als Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 Abs.1 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 Wohneigentumsgesetz) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohneigentumsgesetzes bezeichneten Rechten. Den Hotelzimmern zugeordnete Kochgelegenheiten sind unzulässig.“*

## Änderungsübersicht

Gegenüber der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 20.03.2008 wurden in der Fassung der 2. Änderung (2. Entwurf nach Globalabstimmungen mit der Forstbehörde) geändert:

### **1. Im Teil A: Planzeichnung/Planzeichenerklärung:**

- 1.1 Baugebiet Nr. 2: (1. Änderungsbereich)  
Wegfall des östlichen Baufensters, Verkleinerung der Baugebietsfläche um ca. 250 m<sup>2</sup>, weil für diese Fläche einer Waldumwandlung nicht zugestimmt wird und ein Neubau im 30 m-Waldabstand nicht zulässig ist.
- 1.2 Baugebiet Nr. 3: Westteil (1. Änderungsbereich)  
drei statt ein Baufenster gemäß Bestand  
Festsetzung eines alten Wegegrundstückes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“  
Festsetzung der südlich anschließenden Böschung (Teilfläche von 2/61) in 3 m Breite als Schutzgrünfläche zum vorhandenen Parkplatz
- 1.3 Baugebiet Nr. 4: (1. Änderungsbereich)  
Festsetzung von zwei statt einem Baufenster gemäß Bestand an Gebäuden. Kein weiteres Baufenster für ein Zelt.
- 1.4 Festsetzung des Längsweges zwischen den Baugebieten Nr. 1 und 2 („Riedensteig“) als Waldwege statt als Verkehrsflächen
- 1.5 Festsetzung aller Querwege durch den Küstenschutzwald zum Strand als Waldwege statt Verkehrsflächen. Die Forstbehörde hat hierzu am 26.04.2012 mitgeteilt:  
„Waldwege „befestigt“ bedeutet nicht gleichzeitig versiegelt. Keine Zustimmung zu weiteren Waldbodenversiegelungen. Bei künftigen Wegeerneuerungen sollen wasserdurchlässige Oberflächen hergestellt werden.“
- 1.6 Neues Planzeichen für befestigte Waldwege zur Unterscheidung von unbefestigten Waldpfaden
- 1.7 Festsetzung aller PKW-Parkflächen im Küstenschutzwald als Waldparkplätze statt als Verkehrsflächen. Die Forstbehörde hat am 26.04.2012 die Zustimmung mit folgenden Bedingungen erteilt:  
„Einer Ausweisung von PKW-Parkflächen im Waldbereich entlang der Ostseeallee stimmt das Forstamt im Rahmen des vorhandenen Altbestandes zu (30.04.2012).  
Die dauerhafte Zweckbestimmung ist für Behindertenparkplätze festzuschreiben. Nur mit dem Hintergrund, diesen Personen einen verkürzten Weg zum Strand zu ermöglichen, dulden wir diese Parkplätze im Wald. Eine zwingende Notwendigkeit für den Betrieb von allgemein nutzbaren Parkplätzen im Wald ist nicht erkennbar oder nachgewiesen.  
In Hinsicht auf die durchzuführenden Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an Bäumen ist der Waldbesitzer zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Gleiches gilt für die Waldbrandvorsorge. Werden die Parkplatzflächen in Zukunft erneuert, ist der Waldboden zu entsiegeln und mit wasserdurchlässigem Baumaterial neu anzulegen.  
Die Parkplätze unmittelbar am Konzertgarten Ost können bei Bedarf zeitweilig für die Organisation von Veranstaltungen im Konzertgarten Ost benutzt werden (Wegfall der Zweckbindung Behindertenparkplatz für den Veranstaltungszeitraum).  
Die Anzahl und Größe der Parkplatzflächen im Strandwaldbereich ist auf den heutigen Bestand begrenzt und nicht erweiterbar.“
- 1.8 Festsetzung der Flächen für Versorgungsanlagen (Trafos, Pumpstation) als Waldflächen statt Versorgungsflächen (hellgelb)
- 1.9 Kennzeichnung des 30 m - Waldabstandes um alle Baugebiete mit einer Wellenlinie

### **2. Änderungen, die schon im 1. Entwurf der B-Plan-Satzung enthalten waren und im 2. Entwurf fortgelten:**

- 2.1 Baugebiet Nr. 5, Hotel „Schloss am Meer“ (2. Änderungsbereich):  
zeichnerische Festsetzung der Baulinie entlang der Gebäudefront mit Vor- und Rücksprüngen;  
Vergrößerung des Baufensters um ca. 150 m<sup>2</sup> durch neue Baulinie und Baugrenzen:
  - 2 Vollgeschosse für unterkellerten Wintergarten (westliche Seeseite)
  - 1 Vollgeschoss für Seiteneingang (Westseite)
  - 1 Vollgeschoss für unterkellerte Terrasse (Seeseite)
  - 2 Vollgeschosse für Eingangsüberdachung (östliche Seeseite)gemäß Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde  
Textliche Festsetzung Nr. 1.5: „In den ein- und zweigeschossigen Anbauten des Hotels „Schloss am Meer“ sind nur Nutzungen zulässig, die dem Hotelservice „Wellness, Restaurant) dienen.“

2.2 Grünfläche Nr. 4 (3. Änderungsbereich):

Nutzung öffentlich (ö) statt privat (p)

2.3 Baugebiet Nr. 20 (4. Änderungsbereich):

Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) an der Ostseite des Flurstückes 2/5 und an der Westseite des Flurstückes Nr. 2/4 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn

2.4 Baugebiet Nr. 21/22 (5. Änderungsbereich):

- Zusammenlegung der Baugebiete Nr. 21 und 22 zum Baugebiet Nr. 21 und Vergrößerung um 100 m<sup>2</sup> auf 329 m<sup>2</sup>
- Einbeziehung der Informationstafeln am Zaun in die Baugebietsfläche
- Neufestlegung der Baugrenzen für 3 getrennte Baufenster (Turm, WC-Gebäude und Ausstellungspavillon) im Baugebiet Nr. 21
- keine Gehölz-Beeinträchtigung durch Pavillon-Neubau und WC-Vergrößerung
- Verzicht auf die Festsetzung von Fußwegen in der Grünfläche Nr. 13 als Verkehrsfläche, stattdessen Fußwege in der Grünfläche
- Verringerung der Fußwegbreite zwischen Ostseeallee und Promenade von 4 m auf 3 m, dadurch keine Verkleinerung der angrenzenden Grünfläche Nr. 13

**3. Im Teil B: Text**

3.1 Wegfall der Nr. 9.2 „fliegende Bauten“

- gemäß Anregung des Amtes für Kreisentwicklung

3.2 Ergänzung in Nr. 1.6, Rechtsgrundlage: § 22 (1) BauGB,

Zusatz: „Den Hotelzimmern zugeordnete Kochgelegenheiten sind unzulässig.“



**Im Teil B: Text (textliche Festsetzungen) sind alle Änderungen in Rot gekennzeichnet**

## TEIL B: TEXT

### Textliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlage

1. Horizontale Gliederung der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 7 BauNVO

- 1.1 Es gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle zu Art und Maß der baulichen Nutzung.
- 1.2 Wohnungen sind in Sondergebieten nicht zulässig.
- 1.3 Die Grundflächenzahl für alle Sondergebiete beträgt 0,9.
- 1.4 Die in der Tabelle „Art und Maß der baulichen Nutzung“ festgesetzten Nutzungen sind nur in den Vollgeschossen zulässig.
- 1.5 In den ein- und zweigeschossigen Anbauten des Hotels „Schloss am Meer“ sind nur Nutzungen zulässig, die dem Hotelservice (Wellness, Restaurant) dienen.
- 1.6 Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Sondergebietes Hotels (SO H) wird für das Baufeld 5 der Planzeichnung als Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 Wohneigentumsgesetz) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohneigentumsgesetzes bezeichneten Rechten.  
Den Hotelzimmern zugeordnete Kochgelegenheiten sind unzulässig.

2. Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 2.1 Für alle Sondergebiete ist die offene Bauweise festgesetzt.

3. Gemeinbedarfsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

- 3.1 Veranstaltungen auf den Gemeinbedarfsflächen unterliegen der Freizeidlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern.
- 3.2 Auf der Südseite der Gemeinbedarfsflächen Nr. 9 und 18 sind Lärmschutzbauwerke zulässig.

4. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.1 Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1 behindertengerecht auszubauen.
- 4.2 Die Promenade ist so herzurichten, dass Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

5. Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 5.1 Für die Nutzung der Grünflächen gilt die Tabelle „Grünflächen-Nutzungen“.
- 5.2 Auf Spielplätzen ist das Anpflanzen von giftigen Pflanzen und andere Pflanzen mit gefährlichen Elementen unzulässig.

6. Waldflächen, Küstenschutzwald: § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- 6.1 Im 30 m-Waldabstand sind nur bauliche Anlagen mit Bestandsschutz zulässig.
- 6.2 Waldparkplätze sind nur ausnahmsweise innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit wassergebundener Oberflächenbefestigung zulässig.
- 6.3 Waldwege sind nur in den gekennzeichneten Bereichen mit wassergebundener Oberflächenbefestigung zulässig.

7. Ersatzpflanzungen: § 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB

- 7.1 Für notwendige Gehölzfällungen sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

einstämmiger Fällbaum Stammumfang in 1,3 m Höhe:	Ersatzbäume Stammumfang in 1,3 m Höhe:
30 – 60 cm	1 Stück mit 12 – 18 cm
60 – 90 cm	2 Stück mit 12 – 18 cm
90 – 150 cm	3 Stück mit 12 – 18 cm
> 150 cm	4 Stück mit 12 – 18 cm

8. Denkmalschutz: § 9 Abs. 6 BauGB

- 8.1 Der Plangeltungsbereich ist Bodendenkmalbereich. Im Plangeltungsbereich befinden sich Baudenkmale. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

9. Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- 9.1 Reetdächer sind auf eingeschossigen Gebäuden bei einer Dachneigung von mindestens 50 Grad zulässig.
- 9.2 Die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 7,0 m, bei dreigeschossigen Gebäuden höchstens 10,0 m und für jedes weitere Geschoss jeweils höchstens 2,8 m zusätzlich betragen.

- 9.3 Turmartige Gebäudeteile sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 45°. Türme dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nur bis zur Hälfte der Höhe des Hauptdaches, maximal aber um 3,0 m überschreiten.
- 9.4 Anbauten müssen dem Hauptgebäude proportional untergeordnet sein und sich in der Baukörperform von diesem absetzen. First- und Trauflinie des Anbaus müssen niedriger sein als die des Hauptbaukörpers.
- 9.5 Dem Hauptgebäude vorgelagerte Veranden auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite, deren Breite mehr als 1/3 der Breite des Hauptgebäudes beträgt, dürfen maximal 2,50 m tief sein.
- 9.6 Dacheindeckungen mit glasierter oder glänzender Oberfläche sind unzulässig. Engobierte, nicht glänzende Oberflächen sind zulässig.
- 9.7 Liegende Dachfenster in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen dürfen jeweils nicht größer als 0,4 m<sup>2</sup> sein. Die Summe der Flächen der Dachfenster auf einer Dachseite darf 2 % der Dachfläche nicht überschreiten.
- 9.8 Dacheinschnitte sind auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.
- 9.9 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Ausgenommen sind Hausnamen. Die Einzelbuchstaben von Hausnamen dürfen maximal 0,60 m hoch sein.
- 9.10 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Bei Werbeanlagen können indirekt oder von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen verwendet werden. Für die indirekte Beleuchtung verwandte Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen; auf auskragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig. Leuchtkästen sind nur als Ausleger zulässig.
- 9.11 Das Aufstellen und Betreiben von fest installierten Warenautomaten ist in Hausvorbereichen unzulässig.
- 9.12 Vorrichtungen zur Zubereitung und/oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen unzulässig. Im Zeitraum vom 21.12 bis 2.1. und während Straßenfesten und Umzügen sind Vorrichtungen zum Ausschank auf einer Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.
- 9.13 Rampen zu Tiefgaragen sind in Hausvorbereichen unzulässig.
- 9.14 Fahnenmasten als Werbeträger sind nicht zulässig. Werbesegel und Werbebanner sind unzulässig.
- 9.15 Wer die örtlichen Bauvorschriften, Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.16 nicht einhält, handelt ordnungswidrig nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € geahndet werden.

**HINWEISE:**

- A Der Plangeltungsbereich liegt vollständig:  
- im 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen ab Mittelwasserlinie gemäß § 19 Abs. 1 LNatG M-V  
- im 100 m Bauverbotsstreifen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 LWaG  
Baumaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und durch die Untere Wasserbehörde.
- B 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 in 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).
- C Für den Bereich zwischen den Baugebieten 2 und 22 gilt die Erhaltungssatzung (Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in den Bekanntmachungsfassungen: Planungsbereich A vom 13. 08. 1993.
- D Für den Bereich zwischen den Baugebieten 2 und 22 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 am 20. 02. 2004 geänderten Fassung.
- E Für alle Baugebiete des Plangeltungsbereiches gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010.
- F Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14. Juni 2000, wirksam durch Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 18.07.2000.
- G Für die Waldflächen gilt vollumfänglich das Landeswaldgesetz M-V. Besonders hervorzuheben sind hierbei die §§ 18, 19, 20, 28 und 29. Alle forstrechtlichen / forsthoheitlichen Belange des Waldes werden durch die Forstbehörde vertreten.