

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet Fulgengrund"

### Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### 1. Festsetzungen

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

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

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

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

TG - 1 Teilgebietsbezeichnung

Grundstücks-/ Grünflächenbezeichnung

Bemaßung in m

Böschung

#### 3. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmale)

#### 4. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung (ohne Normcharakter)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

FD Baugrenze

SD Flachdach

DN 10°-32° Satteldach

zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsflächen, getrennte Verkehrsart

Parkflächen, öffentlich

Festsetzung von Zufahrten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Immissionsschutzgrün, öffentlich

Straßenbegleitgrün, öffentlich

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

Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung, Trinkwasserschutzzone IIIb

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

künftig fortfallend

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 05.09.2013 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das "Gewerbegebiet Fulgengrund" erlassen. Die Flurstücke 235/1 sowie jeweils teilweise 234, 253/4, 254/100 und 254/108 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 468)

- Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 BauGB und § 86 LBauO M-V)  
Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Ausweisung einer gewerblichen Lagerfläche anstelle einer ehemaligen Grünfläche sowie die Verlegung des öffentlichen Fußweges. Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 4 in der Fassung der 2. Änderung uneingeschränkt weiterhin fort.
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 1, 8 u. 17 BauNVO)  
2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes ist ausschließlich die Nutzung als Lagerfläche zulässig. Die Errichtung von Hochbauten ist unzulässig. Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte ist eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern unzulässig, eine eingeschränkte Nutzung als Lagerfläche z.B. für Stückgüter, Baustellenelemente oder Schuttgut mit max. 1,50 m Höhe ist zulässig.  
2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO max. 0,9.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)  
3.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.  
3.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume ist von einer Versiegelung freizuhalten. Gehölzrodungen sowie Schnittarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (März bis September) durchzuführen.  
3.3 Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgeborene Grünlandfläche östlich des Gnittharges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von 600 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DStG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Kühlungsborn-Süd Döberan. Die damit verbundenen 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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlastlagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltsamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

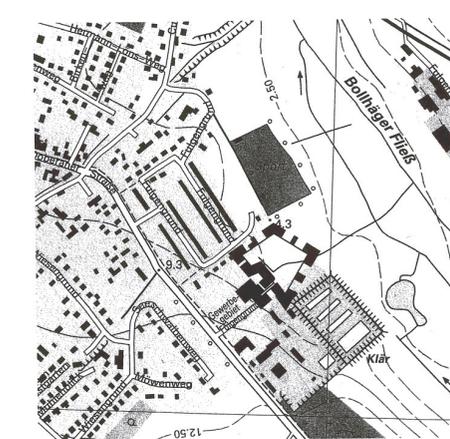
Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan 20.02.2013, Vermessungsbüro Bauer, Wismar; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 2. Änderung; Lagepläne, Bauamt Kühlungsborn; eigene Erhebungen



### Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am 06.12.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.12.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 13.12.2012 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.05.2013 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 16.05.2013 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2013 bis zum 05.07.2013 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.05.2013 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 23.05.2013 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 31.05.2013 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 29.9.2014 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.  
MismaT, den 29.09.2014 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.09.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 05.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.09.2013 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 05.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 05.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 10.09.2013 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 Fälligkeit und Erforschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.09.2013 in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 10.09.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 für das "Gewerbegebiet Fulgengrund"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 235/1 sowie jeweils teilweise 234, 253/4, 254/100 und 254/108 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Satzungsbeschluss  
05.09.2013