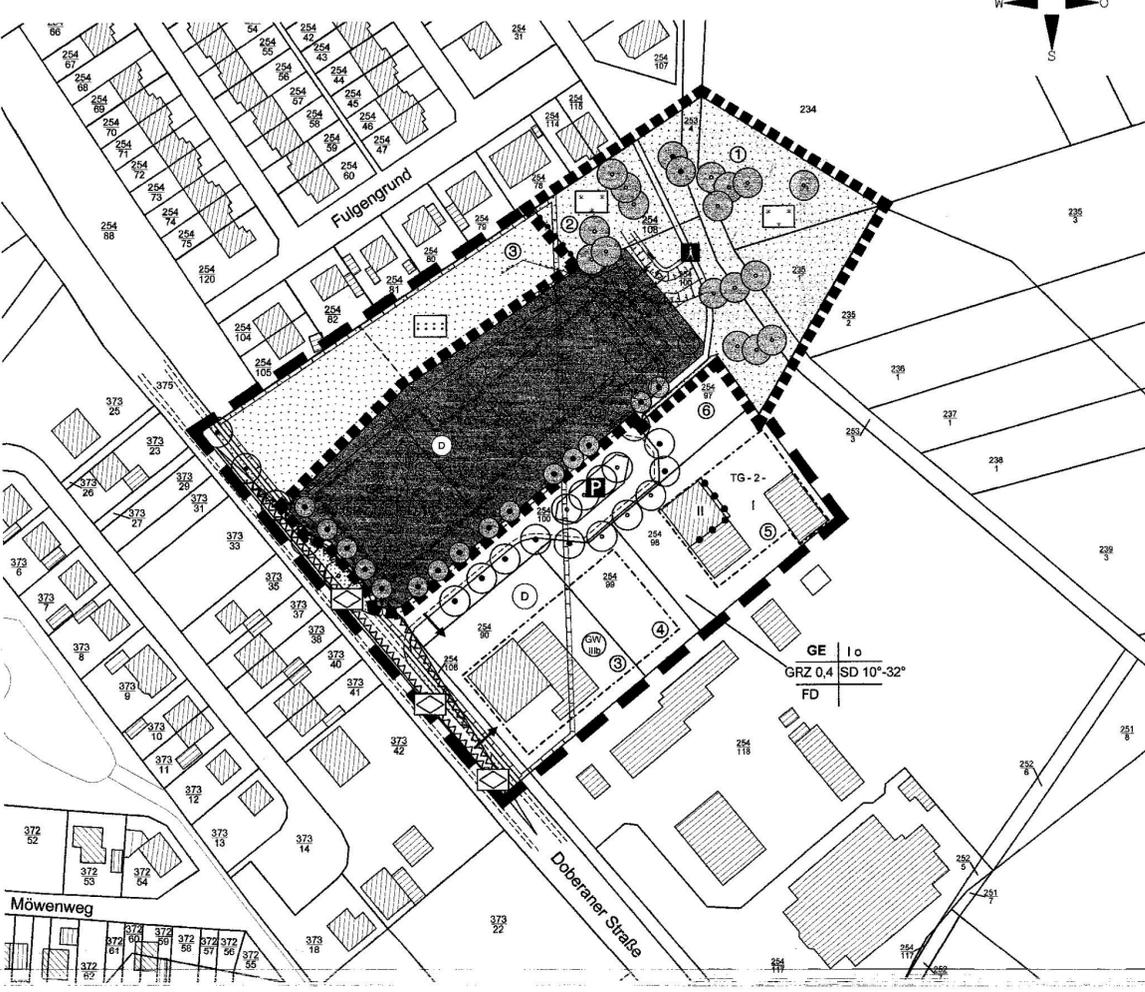


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet Fulgengrund"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1500



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung 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)**
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - SD Satteldach
 - DN 10°-32° zulässige Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünfläche
 - Parkanlage, öffentlich
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung, Trinkwasserschutzzone IIIb
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - TG - 1 Teilgebietsbezeichnung
 - Grundstücks- / Grünflächenbezeichnung
 - Bemaßung in m
 - Böschung
 - künftig fortfallend
- 3. Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmale)
- 4. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung (ohne Normcharakter)**
- 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
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Präambel
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 29.03.2012 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das "Gewerbegebiet Fulgengrund", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend den nordwestlich der Straßenzufahrt gelegenen Teil des Gewerbegebietes, nordöstlich der Doberaner Straße und südlich des Wohngebietes Fulgengrund, enthaltend die Flurstücke 254/95 und 254/96 sowie jeweils teilweise 234, 235/1, 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 Baunutzungsverordnung 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. 466)

- Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 86 LBauO M-V)**
Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes und der bebaubaren Grundstücksfläche in nordöstliche Richtung, verbunden mit einer Reduzierung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie einer Änderung der Bauweise. Festsetzungen zum Natur- und Landschaftsschutz werden ergänzt.
Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 und alle örtlichen Bauvorschriften unverändert für die Satzung über die 2. Änderung fort.
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 1, 19 u. 22 BauNVO)**
2.1 Pkt. 1.4 der Ursprungsplanung (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, deren Waren für den Verkauf an letzte Verbraucher bestimmt sind) entfällt.
2.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
2.3 Innerhalb des Gewerbegebietes darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
- 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 Als Ersatz für die künftig fortfallende, mehrstämmige Weide im Nordosten des Baufeldes sind auf dem Flurstück 251/9, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, westlich des Friedhofs vier Vogelkirschen (*Prunus avium*) und drei Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) als Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
3.4 Entlang der nördlichen Baugrenzen ist auf einer Länge von 50 m eine dreireihige Artenschutzhecke aus heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzarten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen. Die Pflanzung erfolgt in einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Abstand innerhalb der Reihe (Pflanzenabstand) von 1,0 m.

Pflanzenliste:

10 % Rosa canina	Hunds-Rose	Str. 2xv., 60-100 cm
10 % Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv., 60-100 cm
10 % Acer campestre	Feld-Ahorn	Str. 2xv., 60-100 cm
15 % Viburnum opulus	Schneeball	Str. 2xv., 60-100 cm
15 % Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2xv., 60-100 cm
20 % Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str. 2xv., 60-100 cm
20 % Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv., 60-100 cm

- Um die Eingriffe vollständig kompensieren zu können, sind Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der hierfür nötige, externe Ausgleich wird auf dem Flurstück 376/4, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn festgesetzt. Dort soll auf einer Ackerfläche von 500 m² eine natürliche Sukzession erfolgen.
- Die Maßnahmen nach den Punkten 3.2, 3.4 und 3.5 werden dem Eigentümer des Teilgebietes 1, Flurstücke 254/95 und 254/96, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

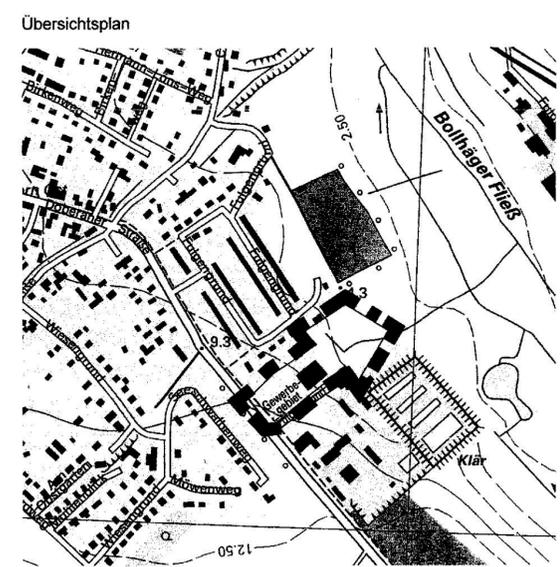
Hinweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisdenkmalpflege 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 Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. 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.

Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.7.2008; Grenzniederschrift vom 2.11.2011, Vermessungsbüro Bauer, Wismar; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Huffmann
Dipl.-Arch.
Lutz Fricke
Wismarstraße 05
23906 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

- Verfahrensvermerke**
- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am 16.12.2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.09.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.09.2011 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2011 bis zum 28.10.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.09.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 28.03.2011 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 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 04.04.2012 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
 - Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2012 (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 12.4.12 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.4.12 in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister



**SATZUNG DER
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 4
für das "Gewerbegebiet Fulgengrund"**

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend den nordwestlich der Straßenzufahrt gelegenen Teil des Gewerbegebietes, nordöstlich der Doberaner Straße und südlich des Wohngebietes Fulgengrund, enthaltend die Flurstücke 254/95 und 254/96 sowie jeweils teilweise 234, 235/1, 253/4, 254/100 und 254/108 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn