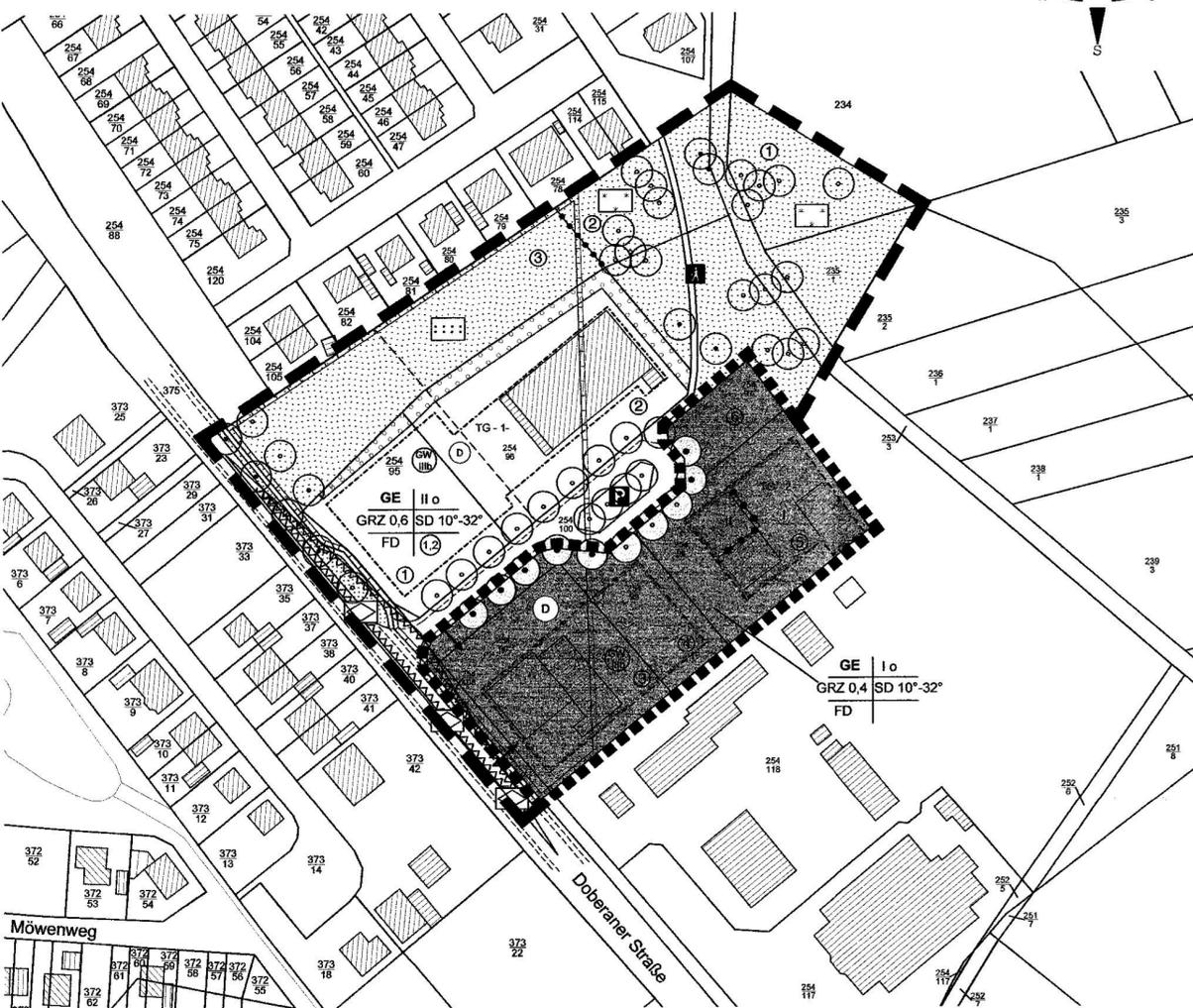


# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 1. 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)

**GE** 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)

**o** offene Bauweise  
**—** Baugrenze  
**SD, FD** Satteldach, Flachdach  
**DN 10°-32°** zulässige Dachneigung

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

**GW IIIb** 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  
**●** Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

**▭** Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
**▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**▨** vorhandene bauliche Anlagen  
**—** vorhandene Flurstücksgrenzen  
**254/98** Flurstücksnummern  
**TG - 1-** Teilgebietsbezeichnung  
**①** Grundstücksbezeichnung

#### 3. Nachrichtliche Übernahme

**⓪** 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)

**1,2** Geschossflächenzahl

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

**▭** Straßenverkehrsflächen, getrennte Verkehrsart  
**—** Straßenbegrenzungslinie  
**A** Fußweg, öffentlich  
**P** Parkflächen, öffentlich  
**→** Festsetzung von Zufahrten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**▭** Grünflächen  
**▭** Parkanlage, öffentlich  
**▭** Immissionsschutzgrün, öffentlich  
**▭** Straßenbegleitgrün, öffentlich

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

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

### 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 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 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das "Gewerbegebiet Fulgengrund", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend den südöstlich der Straßenzufahrt gelegenen Teil des Gewerbegebietes, nordöstlich der Doberaner Straße und nordwestlich des Zweckverband-Geländes, enthaltend die Flurstücke 254/90, 254/97, 254/98 und 254/99 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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 86 LBauO M-V)**  
Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie eine Änderung von Baugrenzen. Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 und alle örtlichen Bauvorschriften unverändert für die Satzung über die 1. Änderung fort.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)**
  - Eine zulässige Abweichung der in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Zahl von einem Vollgeschoss ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
  - Innerhalb der Gewerbegebiete darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

### 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 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 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; 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 Humann  
Dipl. Geogr.  
Lars Fricke  
Meddenburger Straße 32  
23906 Wissemar  
Tel. 03841-28 75 97/-98  
Fax 03841-28 75 99  
www.stadt-und-regionalplanung.de  
info: mail:stadtplanung@ostsb.de

### Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am 29.4.2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.8.2010 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den **15.08.2010**  
(Siegel) Der Bürgermeister

- Die Stadtvertreterversammlung hat am 29.4.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den **15.08.2010**  
(Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf der 1. 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 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.5.2010 bis zum 23.6.2010 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad 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 12.5.2010 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den **15.08.2010**  
(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 21.5.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den **15.08.2010**  
(Siegel) Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 31.07.07 wird als richtig festgestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... Wissemar, den **24.08.10**  
(Siegel) Öffentlich best. Vermessener

- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.8.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den **15.08.2010**  
(Siegel) Der Bürgermeister

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.8.2010 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den **15.08.2010**  
(Siegel) Der Bürgermeister

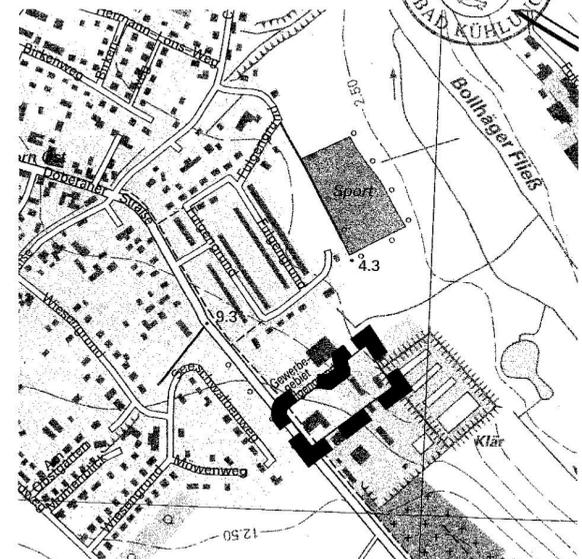
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den **15.08.2010**  
(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 26.8.2010 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 26.8.2010 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den **27.08.2010**  
(Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 für das "Gewerbegebiet Fulgengrund"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend den südöstlich der Straßenzufahrt gelegenen Teil des Gewerbegebietes, nordöstlich der Doberaner Straße und nordwestlich des Zweckverband-Geländes, enthaltend die Flurstücke 254/90, 254/97, 254/98 und 254/99 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Satzungsbeschluss

19.08.2010