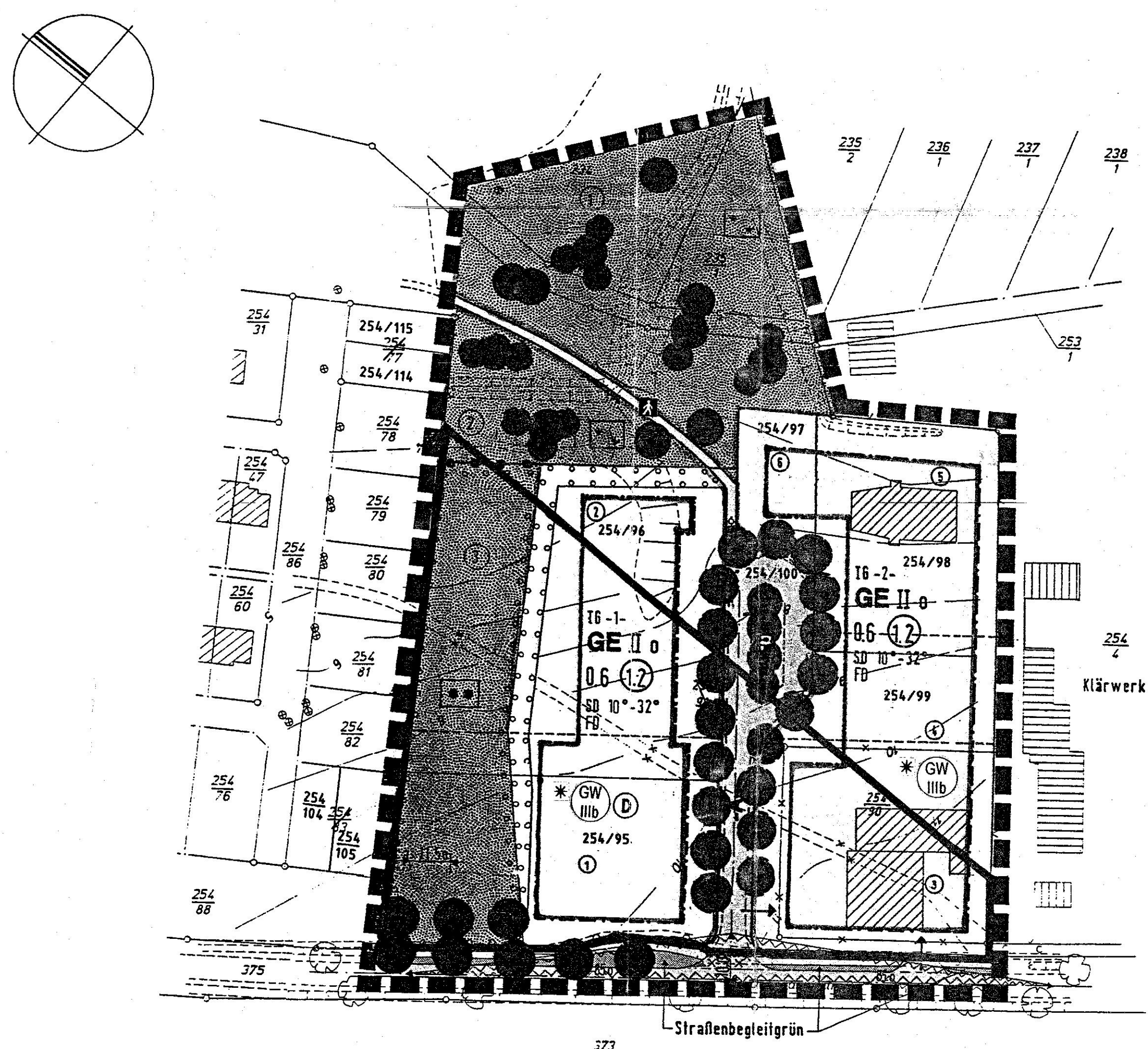


Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 4

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Gränze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6 Grundflächenzahl
12 Geschossflächenzahl

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

0 offene Bauweise
SD Satteldach
FD Flachdach
10°-32° zul. Dachneigung

Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreieck

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

Straßenverkehrsfläche, getrennte Verkehrsart
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegleitgrün
Fußweg öffentlich
Parkflächen öffentlich
Festsetzung von Zufahrten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage öffentlich

Inmisionsschutzgrün, öffentlich

Planungen und Maßnahmen 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

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

Sonstige Planzeichen

Agrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Grundstücksgrenzen
künftig fortfallend
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Böschung
Höhenlinien
TG-1 Teilgebietsbezeichnung
Grundstücksbezeichnung
Erdke geplant
Absperrpfosten umlegbar

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

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmale)

* zu 1. Festsetzungen

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

GW IIb Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung, Trinkwasserschutzzone IIb

planung: blank.
architektur stadtpflege landschaftsplanung verkehrswesen regionalentwicklung umweltschutz
Großschmiedestraße 23 D-23966 Wismar Tel. 0 38 41-20 00 48 Fax. 0 38 41-21 18 63

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Für Geschosshöhen größer als 3,50 m gilt:
In den Teilgebieten -1- und -2- bleibt gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO eine größere Geschosshöhe als 3,50 m außer Betracht, wenn diese ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes (z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Reinigungsanlagen) dient.
- Für beide GE-Teilgebiete wird festgelegt, daß gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufwands- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können.
- Für beide GE-Teilgebiete wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO als "Ausnahmsweise" genannten zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil der Satzung sind.
- In beiden GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, deren Waren für den Verkauf an letzte Verbraucher bestimmt sind, generell nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe, deren Waren in der direkten Nachbarschaft, d.h. auf dem Grundstück der Verkaufsstätte bzw. auf den direkt benachbarten Grundstücken, produziert werden, zugelassen werden.

2.0 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen -Sichtdreiecke- sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- oder Parkflächen unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe über 2,0 m.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

- Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Grünfläche, gekennzeichnet mit den Ziffern 1 und 2, ist als naturnahe Parkanlage zu gestalten. Dazu sind die Flächen als blütenreicher Landschaftsraum mit 15% Wildkräuterteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten sowie entlang des Fußweges Gehölzgruppen (Straucharten gem. 3.3) anzupflanzen. Die Gehölzgruppen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, die Grasflächen zweimal jährlich (Juni und August) unter Entfernung der Mahd zu mähen. Der Einsatz von Düngern und anderen Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

- Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern innerhalb des GE-Teilgebietes 1 ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind nur mittels folgender Artenauswahl auszuführen: Corylus avellana (Haselnuß), Rosa canina (Hundsrose), Prunus spinosa (Schlehe), Rubus fruticosus (Wilde Brombeere), Crataegus monogyna (Eingriffel-Weißdorn), Carpinus betulus (Weiß- oder Hainbuche).

- Auf der mit 3 gekennzeichneten Immissionsschutzgrünfläche ist eine mehrreihige gestufte Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist folgender Aufbau vorzunehmen:

Innenbereich: 3-reihige, mindestens 10,0 m breite Anpflanzung hochwüchsiger Büsche folgender Arten: Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Acer campestre (Feldahorn), Hainbuche (Carpinus betulus), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Euonymus europaeus (Pfaffenhölchen), Ilex aquilinum (Stechpalm), Salix caprea (Salweide), Salix nigra (Schwarzweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) und/oder Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), einmal verschult.

Weiter sind in unregelmäßigen Abständen Überhälter folgender Arten anzupflanzen: Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Sorbus aria (Mehlbäume) und/oder Sorbus aucuparia (Eberesche)

Mantelzone: In einer Breite von jeweils 5,0 m, beidseitig des Innenbereiches anzupflanzen, die niedrige Büsche folgender Arten: Cytisus scoparius (Besenginster), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Salix repens (Kriechweide), Rosa canina (Hundsrose) und/oder Rubus fruticosus (Brombeere)

Krautsaum: beidseitig, mindestens 2,0 m breiter Krautstreifen

- Die auf der mit 3 gekennzeichneten Dauergrünfläche anzupflanzende Hecke ist regelmäßig durch einzelstammweises Auf-den-Stock-setzen, d.h. durch Abschlagen der Büsche ca. 20 cm über dem Boden in Abständen von 7 bis 15 Jahren als mehrstufige Hecke zu entwickeln und zu pflegen. Die Überhälter sind von den Pflegemaßnahmen auszuschließen. Der Krautsaum ist spärlich (alle 3 bis 4 Jahre) zu mähen. Die Pflanzung ist mit einer ca. 0,60 m hohen Aufwühlung zu kombinieren. Siehe "Straßen- und Wegeprofil" Teil A-Planzeichnung (Schnitt).

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Planstraße -A- sowie entlang der LIO 6 sind mit Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) vorzunehmen. Die entlang der Planstraße -A- festgesetzten Baumpflanzungen sind, sofern sie sich auf den Privatgrundstücken befinden, in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

- Die ausgefallenden Alleebäume entlang der Doberaner Straße sind art- und sortengleich zu ersetzen.

- Das in der Planzeichnung -Teil A- dargestellte Straßenbegleitgrün ist mit folgenden Arten auszubilden: Symphoricarpos x chenaultii -Hancock- (Schneebeere), Potentilla fruticosa "Arduscula" (Fingerstrauch)

- Die erstmalige Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 3.1 bis 3.4 ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und 3.5 bis 3.7 spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen. Die Gewährleistungspflege der Neuanpflanzungen beträgt drei Jahre.

4.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- In den GE-Teilgebieten -1- und -2- sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das angrenzende Wohngebiet nicht über die im flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) pro m² und nachts 45 dB(A) pro m² nicht überschreiten.

5.0 Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- In den GE-Teilgebieten -1- und -2- sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das jeweils anstehende vorhandene Geländeebene, nur im Umfang bis zu 1,50 m zulässig. Abweichend davon kann im Bereich der Geländeverwerfung auf dem Grundstück 2 ein Auftrag bis maximal 2,50 m erfolgen. Bestehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

6.0 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO M-V)

- Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück.
Es wird wie folgt unterschieden:

a) Eigenständige Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. zur Kategorie b) gehörende freistehende bzw. baulich ver- oder angebundene, jedoch gestalterisch abgesetzte Gebäude für Büro- und Verwaltungszwecke.

b) Betriebsgebäude aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und sonstige Anlagen dieser Kategorie

Alle Gebäude- bzw. Gebäudeteile der genannten Kategorie a) sind auf den Baugrundstücken zur öffentlichen Planstraße -A- und zur LIO 6 hin zu orientieren. Alle Gebäude- bzw. Gebäudeteile der Kategorie b) sind auf den von diesen Straßen abgewandten, rückwärtigen, Grundstücksseiten zu placieren.

- Außenwände:
Es sind rote bis rotbraune, gelbe oder weiße Ziegelverblendungen oder geputzte Fassaden mit helldunkeltem Anstrich zulässig. Untergeordnete Fassadenteile (bis 40% der Gesamtaußenflächen incl. der Fenster-, Tür- und Torflächen gerechnet) sind auch in anderen Materialien und Farben zulässig.

- Dacheindeckung:
Zulässig sind dunkeltonige Eindeckungen aus Falzziegeln, Metall oder Bitumenpappe.

- Befestigung von Freiflächen:
Die Planstraße -A- ist als Asphaltstraße auszuführen. Wenig belastete Flächen und Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Der in der nördöstlichen Grünfläche dargestellte Fußweg ist in wassergebundener Bauart mit einer maximalen Breite von 2,0 m auszuführen. Alle anderen zu befestigenden Flächen sind mit Natur- oder Betonsteinen zu pflastern.

- Eingrünung von Stellplätzen:
In beiden GE-Teilgebieten sind die Stellplätze, soweit sie zum jeweils zugehörigen öffentlichen Straßenraum hin angeordnet sind, mit einem mindestens 4,0 m breiten Pflanzstreifen von diesem abzusetzen.

- Einfriedigungen:
In den GE-Teilgebieten -1- und -2- sind straßenseits bezogene Einfriedigungen nur mittels Hainbuchehecke zulässig. (Bei Pflanzung: 2x verschult, 1,00 m bis 1,25 m Höhe, 3 Pflanzen pro lfdm.)

- Seitliche Einfriedigungen sind auf ganzer Länge als Hecke mittels Pyracantha coccinea "Kasan" (Feuerdorn), Prunus spinosa (Schlehe) oder Rosa canina (Hundsrose) nach Wahl, jedoch auf ganzer Länge einheitlich herzustellen.

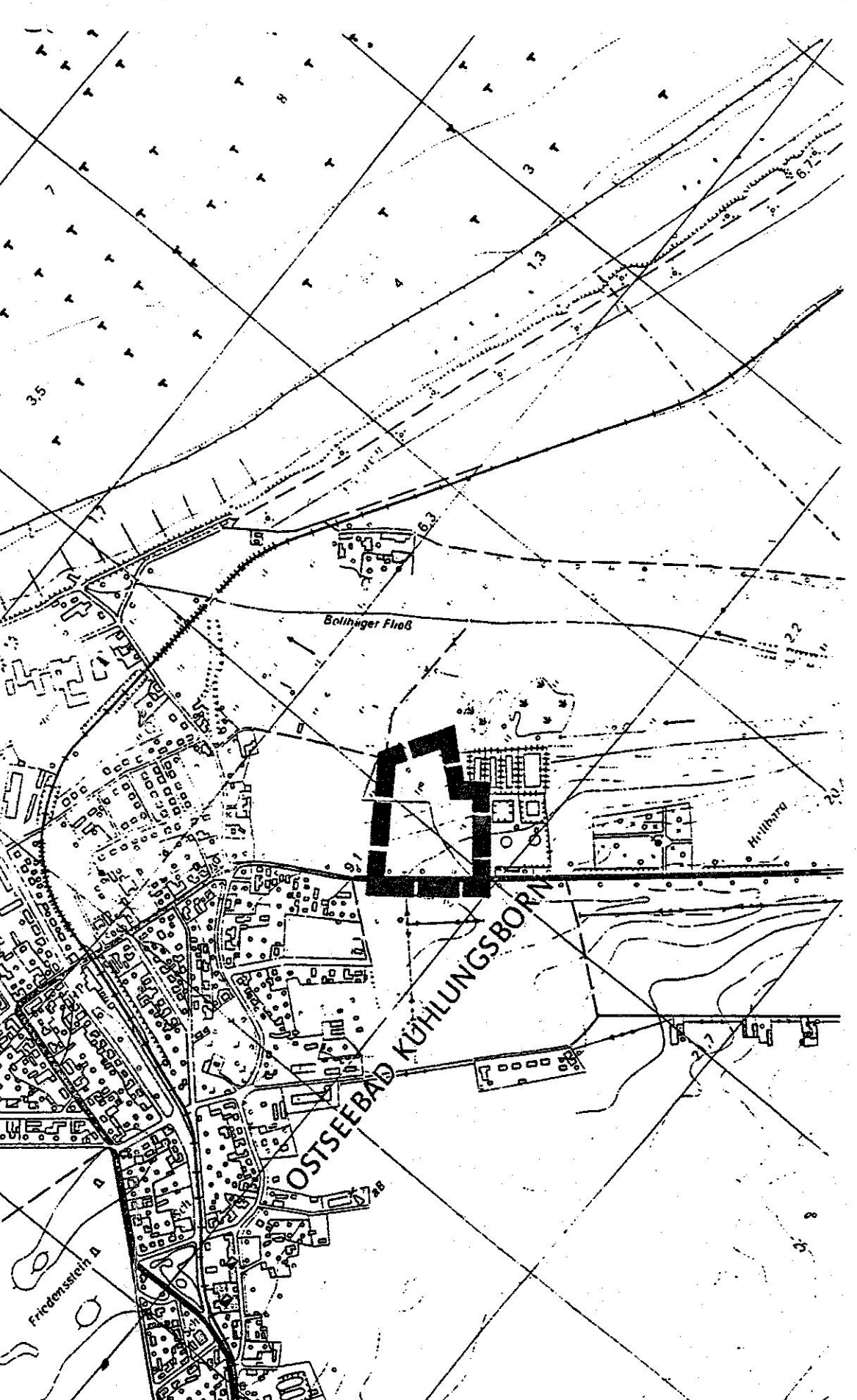
* Hinweise:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Bodendenkmale betroffen. Die Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, dürfen nur nach Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde verändert oder beseitigt werden (§ 7 Abs. 1 DSGH M-V). Um die Arbeiten archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher und verbindlich anzuzeigen. Die entsprechenden Stellen, an denen Bodendenkmale vermutet werden, sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen dargestellt und mit dem Planzeichen 14.2. PlanzV 90 gekennzeichnet.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone (Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung) IIb der Grundwasserfassung Bad Doberan/Kühlungsborn. Die Trinkwasserschutzzone endet an der Ostseeküste. Die Forderungen der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 101) für die Trinkwasserfassung Bad Doberan/Kühlungsborn sind einzuhalten. Zum Schutz des Grundwassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19i des Wasserhaushaltsgesetzes der Unteren Wasserbehörde des Kreises bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

geändert durch Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 25.8.1997

Übersichtsplan M 1:10000



Aufgrund der §§ 10 und 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M-V 1994, Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 30.1.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für die Gewerbegebiete in der Ortslage Kühlungsborn, Flurstück 235/1 (teilweise), 234 (teilweise), 253/1 (teilweise), 254/90 und 254/91 nördöstlich der LIO 6 nach Bad Doberan, nordwestlich des Klarwerkes, Gebietsbezeichnung "Gewerbegebiet Fulgengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfaßt die in der Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2 gelegenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4. Der Satzung ist eine Begründung sowie ein Übersichtsplan i.M. 1:10000 beigelegt.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.7.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der "Ostsee-Zeitung" am 14.12.1993 erfolgt.

Ostseebad Kühlungsborn, den 27.03.1997

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beigelegt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den 27.03.1997

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 14.12.1993 bis 20.1.1994 durchgeführt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den 27.03.1997

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.1.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den 27.03.1997

Die Stadtvertretung hat am 26.8.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Kühlungsborn, den 27.03.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.10.1996 bis 29.11.1996 während der üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den 27.03.1997

Der katastermäßige Bestand am 14.02.1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, daß die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Kühlungsborn, 14.02.97

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.1.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Kühlungsborn, den 27.03.1997

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B) wurde am 30.1.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 30.1.1997 beigelegt.

Ostseebad Kühlungsborn, den 27.03.1997

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.1997, Az.: 102/234-4-542.015-51.092 (S) erteilt.

Ostseebad Kühlungsborn, den 08.11.1997

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 05.11.1997, Az.: 102/234-4-542.015-51.092 (S) bestätigt.

Ostseebad Kühlungsborn, den 20.04.1998

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil-B), wird hiermit ausgeteilt.

Ostseebad Kühlungsborn, den 24.04.1998

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie 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 22.04.1998 im amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.04.1998 in Kraft getreten.

Ostseebad Kühlungsborn, den 24.04.1998

Ostseebad Kühlungsborn, den 24.04.1998

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Gewerbegebiet in der Ortslage Kühlungsborn, Flurstück 235/1, 254/90 und 254/91 nördöstlich der LIO 6 nach Bad Doberan, nordwestlich des Klarwerkes, Gebietsbezeichnung "Gewerbegebiet Fulgengrund", bestehend aus Flst.: 254/91 entfallen 254/95, 254/96, 254/97, 254/98, 254/99, 254/100