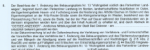


Aufgrund des § 10 Abs. 1 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) ist die Planung der Bebauung von 20 September 2004 (BauGB 17, 1474, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. November 2004 (BauGB 17, 1474, 1475)) als verbindlich festzulegen.

24.05.2005 wurde die 1. Änderung des Baugesetzbuchs Nr. 17 (Wohngebiet mit Freizeitanlagen) beschlossen. Aufgrund der 1. Änderung des Baugesetzbuchs Nr. 17 (Wohngebiet mit Freizeitanlagen) ist die Planung der Bebauung von 20 September 2004 (BauGB 17, 1474, 1475) als verbindlich festzulegen.

24.05.2005 wurde die 1. Änderung des Baugesetzbuchs Nr. 17 (Wohngebiet mit Freizeitanlagen) beschlossen. Aufgrund der 1. Änderung des Baugesetzbuchs Nr. 17 (Wohngebiet mit Freizeitanlagen) ist die Planung der Bebauung von 20 September 2004 (BauGB 17, 1474, 1475) als verbindlich festzulegen.



doi:10.1371/journal.pone.0141332.g002

Theodor Seuss Geisel

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:500

1:500

Straßenschnittskizze

Maßstab 1:100

Schnitt A-A'



Schnitt B-B'



Schnitt C-C'



Schnitt D-D'



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Legende

1. Bauland

2. Grünland

3. Wasser

4. Verkehrsfläche

5. Grünfläche

6. Grünfläche

7. Grünfläche

8. Grünfläche

9. Grünfläche

10. Grünfläche

11. Grünfläche

12. Grünfläche

13. Grünfläche

14. Grünfläche

15. Grünfläche

16. Grünfläche

17. Grünfläche

18. Grünfläche

19. Grünfläche

20. Grünfläche

21. Grünfläche

22. Grünfläche

23. Grünfläche

24. Grünfläche

25. Grünfläche

26. Grünfläche

27. Grünfläche

28. Grünfläche

29. Grünfläche

30. Grünfläche

31. Grünfläche

32. Grünfläche

33. Grünfläche

34. Grünfläche

35. Grünfläche

36. Grünfläche

37. Grünfläche

38. Grünfläche

39. Grünfläche

40. Grünfläche

41. Grünfläche

42. Grünfläche

43. Grünfläche

44. Grünfläche

45. Grünfläche

46. Grünfläche

47. Grünfläche

48. Grünfläche

49. Grünfläche

50. Grünfläche

51. Grünfläche

52. Grünfläche

53. Grünfläche

54. Grünfläche

55. Grünfläche

56. Grünfläche

57. Grünfläche

58. Grünfläche

59. Grünfläche

60. Grünfläche

61. Grünfläche

62. Grünfläche

63. Grünfläche

64. Grünfläche

65. Grünfläche

66. Grünfläche

67. Grünfläche

68. Grünfläche

69. Grünfläche

70. Grünfläche

71. Grünfläche

72. Grünfläche

73. Grünfläche

74. Grünfläche

75. Grünfläche

76. Grünfläche

77. Grünfläche

78. Grünfläche

79. Grünfläche

80. Grünfläche

TEIL B

TEXT

1. Bauland

2. Grünland

3. Wasser

4. Verkehrsfläche

5. Grünfläche

6. Grünfläche

7. Grünfläche

8. Grünfläche

9. Grünfläche

10. Grünfläche

11. Grünfläche

12. Grünfläche

13. Grünfläche

14. Grünfläche

15. Grünfläche

16. Grünfläche

17. Grünfläche

18. Grünfläche

19. Grünfläche

20. Grünfläche

21. Grünfläche

22. Grünfläche

23. Grünfläche

24. Grünfläche

25. Grünfläche

26. Grünfläche

27. Grünfläche

28. Grünfläche

29. Grünfläche

30. Grünfläche

31. Grünfläche

32. Grünfläche

33. Grünfläche

34. Grünfläche

35. Grünfläche

36. Grünfläche

37. Grünfläche

38. Grünfläche

39. Grünfläche

40. Grünfläche

41. Grünfläche

42. Grünfläche

43. Grünfläche

44. Grünfläche

45. Grünfläche

46. Grünfläche

47. Grünfläche

48. Grünfläche

49. Grünfläche

50. Grünfläche

51. Grünfläche

52. Grünfläche

53. Grünfläche

54. Grünfläche

55. Grünfläche

56. Grünfläche

57. Grünfläche

58. Grünfläche

59. Grünfläche

60. Grünfläche

61. Grünfläche

62. Grünfläche

63. Grünfläche

64. Grünfläche

65. Grünfläche

66. Grünfläche

67. Grünfläche

68. Grünfläche

69. Grünfläche

70. Grünfläche

71. Grünfläche

72. Grünfläche

73. Grünfläche

74. Grünfläche

75. Grünfläche

76. Grünfläche

77. Grünfläche

78. Grünfläche

79. Grünfläche

80. Grünfläche

VERFAHRENSVEREINBAR

1. Bauland

2. Grünland

3. Wasser

4. Verkehrsfläche

5. Grünfläche

6. Grünfläche

7. Grünfläche

8. Grünfläche

9. Grünfläche

10. Grünfläche

11. Grünfläche

12. Grünfläche

13. Grünfläche

14. Grünfläche

15. Grünfläche

16. Grünfläche

17. Grünfläche

18. Grünfläche

19. Grünfläche

20. Grünfläche

21. Grünfläche

22. Grünfläche

23. Grünfläche

24. Grünfläche

25. Grünfläche

26. Grünfläche

27. Grünfläche

28. Grünfläche

29. Grünfläche

30. Grünfläche

31. Grünfläche

32. Grünfläche

33. Grünfläche

34. Grünfläche

35. Grünfläche

36. Grünfläche

37. Grünfläche

38. Grünfläche

39. Grünfläche

40. Grünfläche

41. Grünfläche

42. Grünfläche

43. Grünfläche

44. Grünfläche

45. Grünfläche

46. Grünfläche

47. Grünfläche

48. Grünfläche

49. Grünfläche

50. Grünfläche

51. Grünfläche

52. Grünfläche

53. Grünfläche

54. Grünfläche

55. Grünfläche

56. Grünfläche

57. Grünfläche

58. Grünfläche

59. Grünfläche

60. Grünfläche

61. Grünfläche

62. Grünfläche

63. Grünfläche

64. Grünfläche

65. Grünfläche

66. Grünfläche

67. Grünfläche

68. Grünfläche

69. Grünfläche

70. Grünfläche

71. Grünfläche

72. Grünfläche

73. Grünfläche

74. Grünfläche

75. Grünfläche

76. Grünfläche

77. Grünfläche

78. Grünfläche

79. Grünfläche

80. Grünfläche

81. Grünfläche

82. Grünfläche

83. Grünfläche

84. Grünfläche

85. Grünfläche

86. Grünfläche

87. Grünfläche

88. Grünfläche

89. Grünfläche

90. Grünfläche

91. Grünfläche

92. Grünfläche

93. Grünfläche

94. Grünfläche

95. Grünfläche

96. Grünfläche

97. Grünfläche

98. Grünfläche

99. Grünfläche

100. Grünfläche

101. Grünfläche

102. Grünfläche

103. Grünfläche

104. Grünfläche

105. Grünfläche

106. Grünfläche

107. Grünfläche

108. Grünfläche

109. Grünfläche

110. Grünfläche

111. Grünfläche

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 100 m

WA	22, 23, 24
GRZ	0,3
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
38 - 47°	

WA	21, 27, 28
GRZ	0,3
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
38 - 47°	

WA	31
GRZ	0,3
II	O
TH	5,00 m
FH	11,00 m
SD	
38 - 45°	

WA	29, 30
GRZ	0,3
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
38 - 47°	

WA	14, 15, 16
GRZ	0,3
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
38 - 47°	

WA	9, 11, 13, 18
GRZ	0,3
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
38 - 47°	

WA	4, 5
GRZ	0,4
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
38 - 49°	

WA	2, 3
GRZ	0,3
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
38 - 47°	

WA	1
GRZ	0,3
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
38 - 47°	

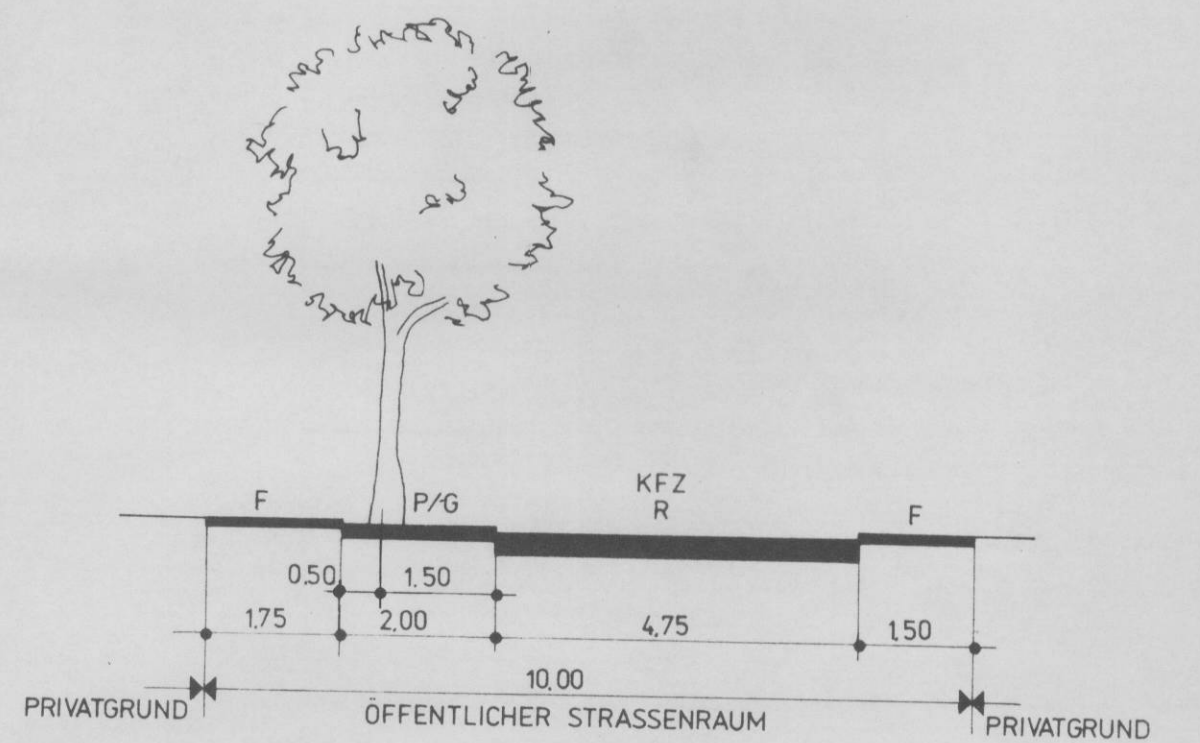
WA	10, 12, 17, 19
GRZ	0,3
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
45 - 50°	

WA	6, 7, 8
GRZ	0,3
II	O
TH	3,50 m
FH	9,00 m
SD	
38 - 47°	

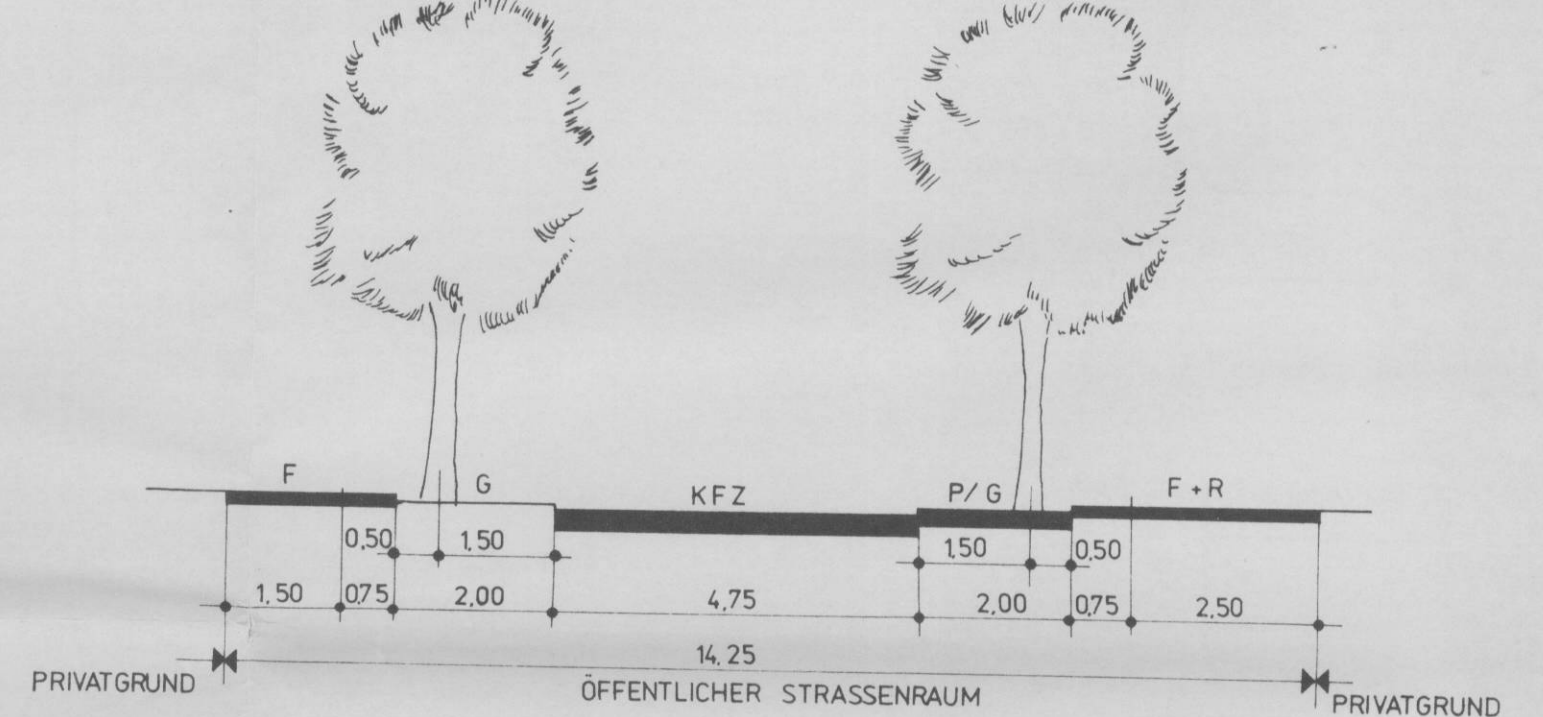
LAGEPLAN mit Höhen			
Gemeinde	Bad Doberan	Abstandung (m)	Bauart
Gemarkung	Bad Doberan/Althof		
Flur	10/1		
Bauvorhaben			
Plan Nr.	1043	Maßstab	1 : 1000
Angewiesen auf Grund der Höhenlagen und anderer örtlicher Verhältnisse			
W. Stechert + Partner, Rostock			
Vermessungs- und Ingenieurbüro			
Mühlentstraße 10, Postfach 88-89, 23511 Sierowitz			

Straßenquerschnitte
Maßstab 1 : 100

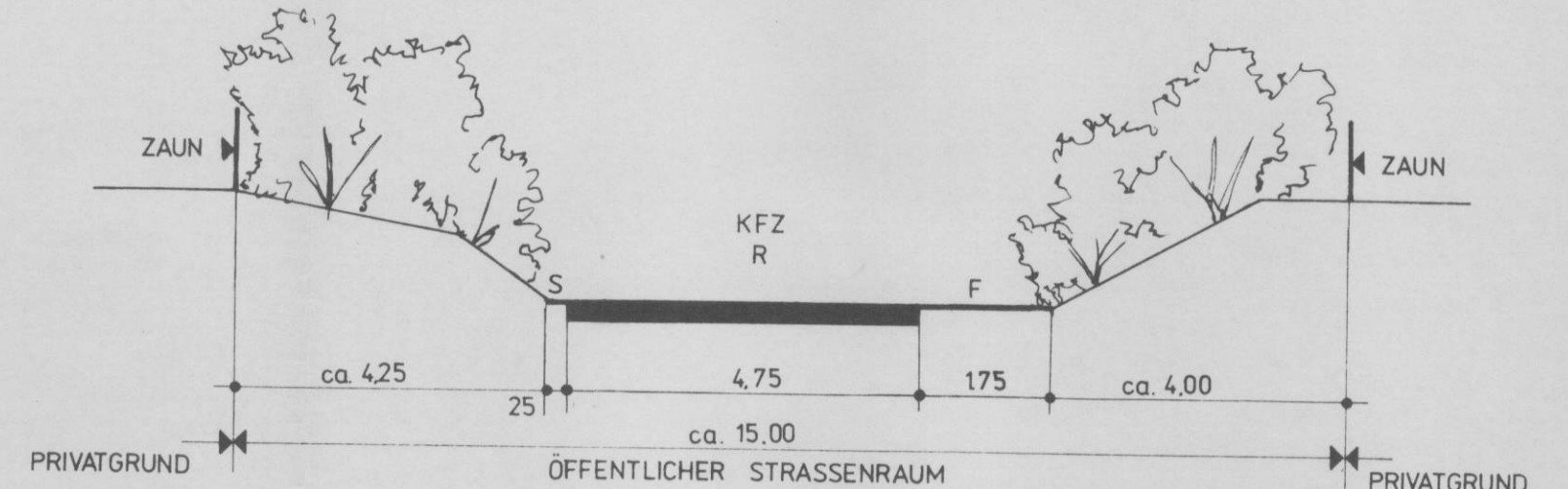
Schnitt A - A'



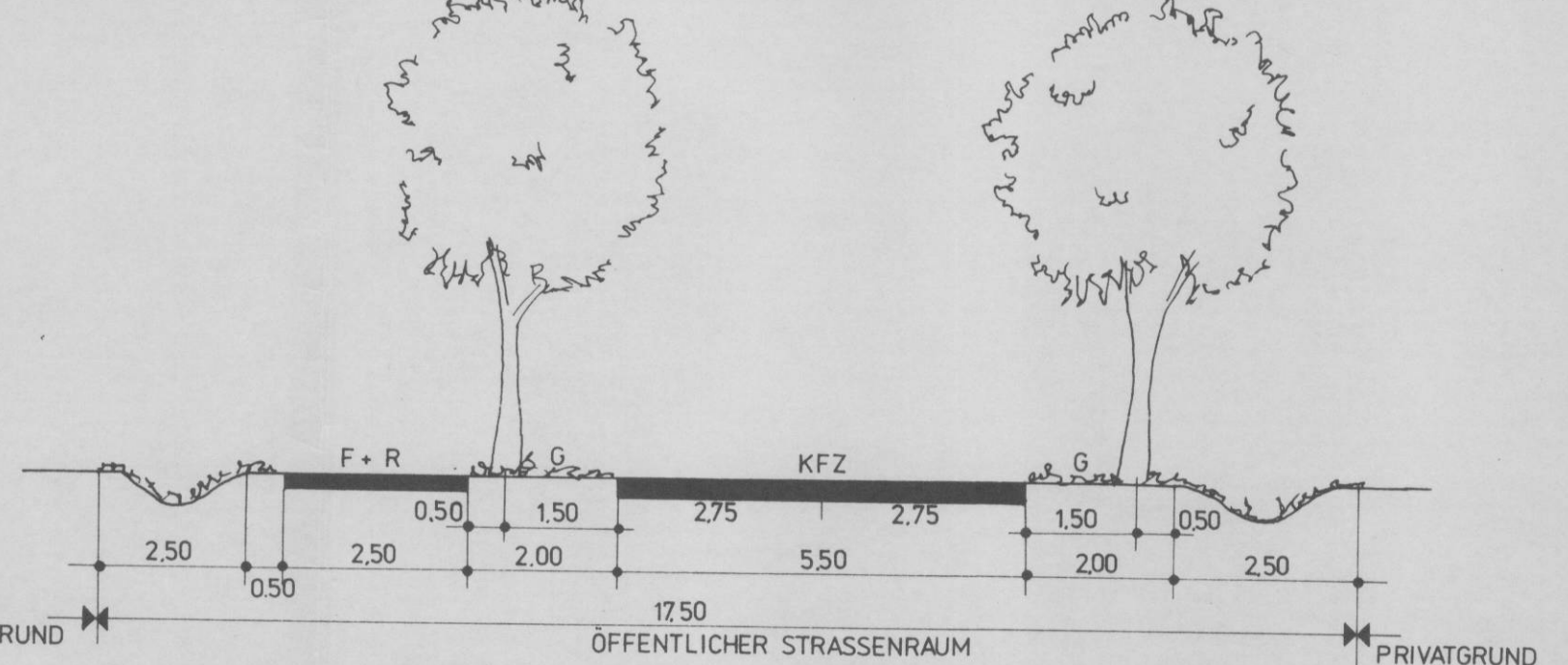
Schnitt B - B'



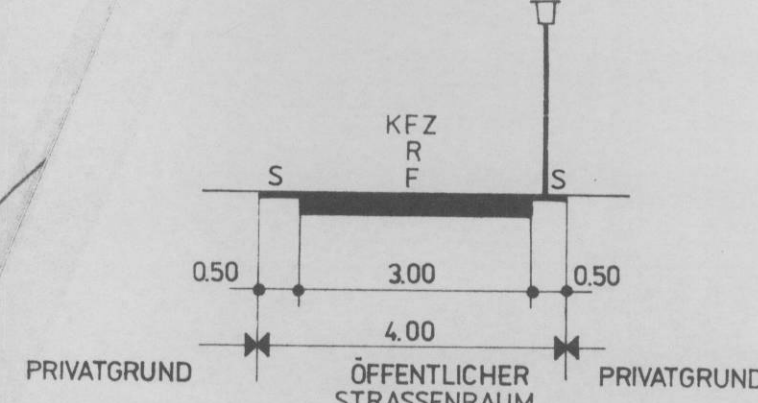
Schnitt C - C'



Schnitt E - E'



Schnitt D - D'



KFZ - Kraftfahrzeuge P - Parken G - Grünstreifen R - Radfahrer S - Sicherheitsabstand F - Fußgänger

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ZEICHEN DES BEWAHRUNGSPLANES

TEIL 2: PLANDRUCK



Maßstab 1 : 1000



Wohnungsbebauung
Maßstab 1 : 100

Maßstab 1 : 100



Maßstab 1 : 100



Maßstab 1 : 100



Maßstab 1 : 100



. 13 FÜR DAS WOHNGEBIET SÜDLICH DES PARKENTINER LANDWEGES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

1. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 und § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß (hier 0,4)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier II)

TH 3,5m

Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie (hier 3,5m)

FH 8,5m

Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie (hier 8,5m)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

R

nur Reihenhäuser zulässig

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D

nur Doppelhäuser zulässig

SD

Satteldach

SDK

Krüppelwalmdach

38°-49°

Dachneigung als Mindestmaß (hier 38° -49°)

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Wanderweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußweg

Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

O

öffentliche Grünflächen

P

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Extensive Wiese / Weide

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20c BNatSchG und § 2 Satz 1 des 1. Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

S

Sichtfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

29,4

vorhandene Höhe nach HN (hier 29,4)

13

Nummer des Baufeldes

vorhandene Flurstücksgrenze

4/53

Flurstücksbezeichnung (hier Flurstück 453)

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

DN 300 ND 25

vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen (hier Gashochdruckleitung DN 300 ND 25)

Bemaßung von Pflanzstreifen

unverbindliche Vormerkungen

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandener Bachlauf

Art der baulichen Nutzung

Baufeld

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise

maximale Traufhöhe in m

maximale Firsthöhe in m

Hausform

Dachform

Dachneigung

Planverfasser

Bauleitplanung:

APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächenmanagement, Bebauungspläne und Raumkonzepte
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-4d
Bautechniker: Ursula Schmidt
Stadtplanerin
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727

In Zusammenarbeit mit

INGENIEUR CONSULT HAAS & PARTNER GmbH

TEIL B

TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die angegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) dürfen nicht überschritten werden.
Als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO).
Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstück (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Die Höhen dürfen durch technisch und funktionell bedingte Teile baulicher Anlagen überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO
Die angegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) dürfen nicht überschritten werden.
Als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO).
Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstück (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Die Höhen dürfen durch technisch und funktionell bedingte Teile baulicher Anlagen überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

4. Nebenanlagen § 14 BauNVO
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ausgeschlossen werden Anlagen für die Kleintierhaltung.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der bebauten Grundstücksfächen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung in einer Höhe von 0,70m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50m Höhe.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Im Baufeld 16 ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstückseigentümer zu belastende Fläche festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im Plangebiet werden folgende besonderen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschrieben:
Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind so zu erhalten bzw. anzulegen, daß die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopverbundes mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sowie die Gestaltung des Ortsrandes gewährleistet ist.
Die vorhandene Wiesentfläche südlich und die Ackerfläche nördlich des Althöfer Baches ist extensiv zu entwickeln und zu pflegen sowie am Südrand mit einheimischen landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen und zu gliedern.
Die vorhandene Feldhecke am Parkentiner Landweg, der vorhandene Baumbestand und der offene Lauf des Gewässers (Althöfer Bach) sind zu erhalten und zu pflegen.

8. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.1 Erhalt bestehender Grün.
8.1.1 Die Feldhecke am "Parkentiner Landweg" ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25h BauGB dauerhaft zu erhalten.
Die vegetationsfreien Flächen sind in der Artenzusammenstellung und dem Schichtenaufbau in Anlehnung an die bestehende Vegetationsgesellschaft zu bepflanzen.
8.1.2 Die Pappeln an der Kleingartenanlage sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.
8.2 Schutz von Boden, Oberflächen- und Grundwasser.
8.2.1 Die Anwendung von chemischen Mitteln zur Unkraut- und Ungezieferbekämpfung, sowie zum Aufbauen ist nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Ausnahmen sind durch die zuständige Behörde zu genehmigen.
8.2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksfächen sind biologisch aktiv auszubilden und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
8.2.3 Flächen für Fußgänger- und Radverkehr sowie Zufahrten und PKW-Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Belag auszuführen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
8.2.4 Es sind Maßnahmen zur Schaffung zeitweiliger Wasserflächen und zur Erhöhung der Vorräte des Oberflächenwassers im Plangebiet gemäß den Ausführungen im Begründungstext (Punkt Grünordnung) vorzusehen.
8.3 Freiraumentwicklung
8.3.1 Öffentliche Freiräume
8.3.1.1 Alle Straßen sind ein- bzw. zweiseitig mit Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Straßenquerschnitte und Artenfestlegung im Textteil des Grünordnungsplanes).
Die Bäume erhalten auf den entsprechenden Pflanzstreifen eine Uterpflanzung mit bodenbedeckenden Gehölzen (Artenfestlegung siehe Text Grünordnungsplan), die Randstraße Rasenansatz § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
Die Bepflanzung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.
8.3.1.2 Die Schutzpflanzungen parallel zur Randstraße, zum Parkentiner Landweg sowie zur Kleingartenanlage sind mit landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen (Artenfestlegung siehe Text Grünordnungsplan) und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a,b BauGB).
8.3.1.3 Die als Parkanlage festgesetzte Fläche ist zu 65% mit RSM 7 Landschaftsbaums mit Kräutern und Leguminosen, zu 30% mit landschaftstypischen Gehölzen, ergänzt mit dekorativen Blüten und Immergrünen Gehölzen, sowie mit 5% wassergebundener Wegfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a,b BauGB).
Ausblicke auf Bad Doberan und Althof sind zu erhalten.
8.3.1.4 Drei dargestellte Spielplätze sind in die parkartige Gestaltung einzubeziehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
8.3.2 Halboffentliche Freiräume
8.3.2.1 Die Grünfläche (extensive Wiese/ Weide) nördlich des Althöfer Baches und die Grünfläche mit Gehölzgruppen südlich des Althöfer Baches ist teilweise neu zu schaffen und in der Gesamtheit dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).
8.3.2.2 Vorgärten sind als Wiesenfläche mit Gehölz- und Staudenpflanzungen auszubilden. Als Einfriedungen sollten Hecken in einer Höhe von 0,80 - 1,00m Verwendung finden. Der Bau geschlossener Wände als Einfriedung ist nicht statthaft.
Die Einheitlichkeit des Straßenbildes muß gewährleistet werden.
8.3.3 Private Freiräume
Die nicht bebauten Grundstücksfächen sind zu begrünen.
Der Flächenanteil an unüberbauter Fläche bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt mind. 70%, bei Reihenhäusern mind. 60%.
Für jede 350qm der nicht überbaubaren Grundstücksfäche sind mind. 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume anzupflanzen. 15% der gesamten Freifläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.
Für mind. alle fensterlosen Fassaden, Pergolen, Carports u. a. sind Kletterpflanzen (siehe Artenfestlegung im Textteil des Grünordnungsplanes) vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

9. Gestalterische Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 12 und 83 BauO
Stellplatzflächen sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (Schotterrasen, Betonsteinrasen o. ä.)
Je Grundstück sind maximal 2 Garagen zulässig. Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptkörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten. Ein Mindestabstand von 3,0m vom Garagtor zu den Planstraßen darf nicht unterschritten werden.
Garagentore dürfen nur bis zu 0,50m unterhalb der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie liegen.
In den Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) entlang der Planstraßen sind notwendige öffentliche Stellplätze und Grundstückszufahrten unter Beachtung des Pflanzgebietes zulässig.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50cm über der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Die Mindestdachneigung in allen Baugebieten beträgt 38 Grad.
Die Stieldächer sind mit unglasierten Ton-Falzplanken in roter bis rotbrauner Farbe zu decken. Bei Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30 Grad zulässig.
Zulässig sind Rauh- bzw. Glattputzflächen für alle Fassadenabschnitte der baulichen Anlagen mit bzw. ohne Anstrich.
Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Klinker oder Holz als ortsbühler Baustoff bis zu einem Viertel der Fassadenfläche zulässig.
Kunststofferkleidungen sind unzulässig.
Putzbauten dürfen nur mit einem Reflexionswert von mindestens 40% in der Farbhelligkeit gestrichen werden.
Grelle und reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.
Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.
Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Zäunen, Außentreppen, Fensterläden, Balkon- oder Loggiaanlagen und Dächern.
Flächwerbeanlagen dürfen maximal den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche der Fassade nutzen.
Lichtwerbung in Wechselbetrieb ist unzulässig.
Höhenfestsetzung für Außenanlagen und maximale Flächenausdehnung von max. 4,0m².
Ausragende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70m aus der Fassadenfläche hervortreten.
Für die zusammenfassende Gebietswerbung zur Aufstellung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschilderungssystem vorgeschrieben.
10. Sonstige Festsetzungen
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt, ist die Fundstelle zu sichern und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

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

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 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: vorliegt. Regelaussprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock,

Siegel
des KV - Amtes

Im Auftrag

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

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

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

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az. bestätigt.

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

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

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bad Doberan,

(Siegelabdruck)

Grzech
Bürgermeister

Übersichtsplan

M 1 : 10 000

Stadt Bad Doberan
Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13
Entwurf
für das Wohngebiet südlich des Parkentiner Landweges
Bad Doberan, November 1992
Grzech
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1990 (BGBl. I S. 2353) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 13 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Wohngebiet südlich des Parkentiner Landweges bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

