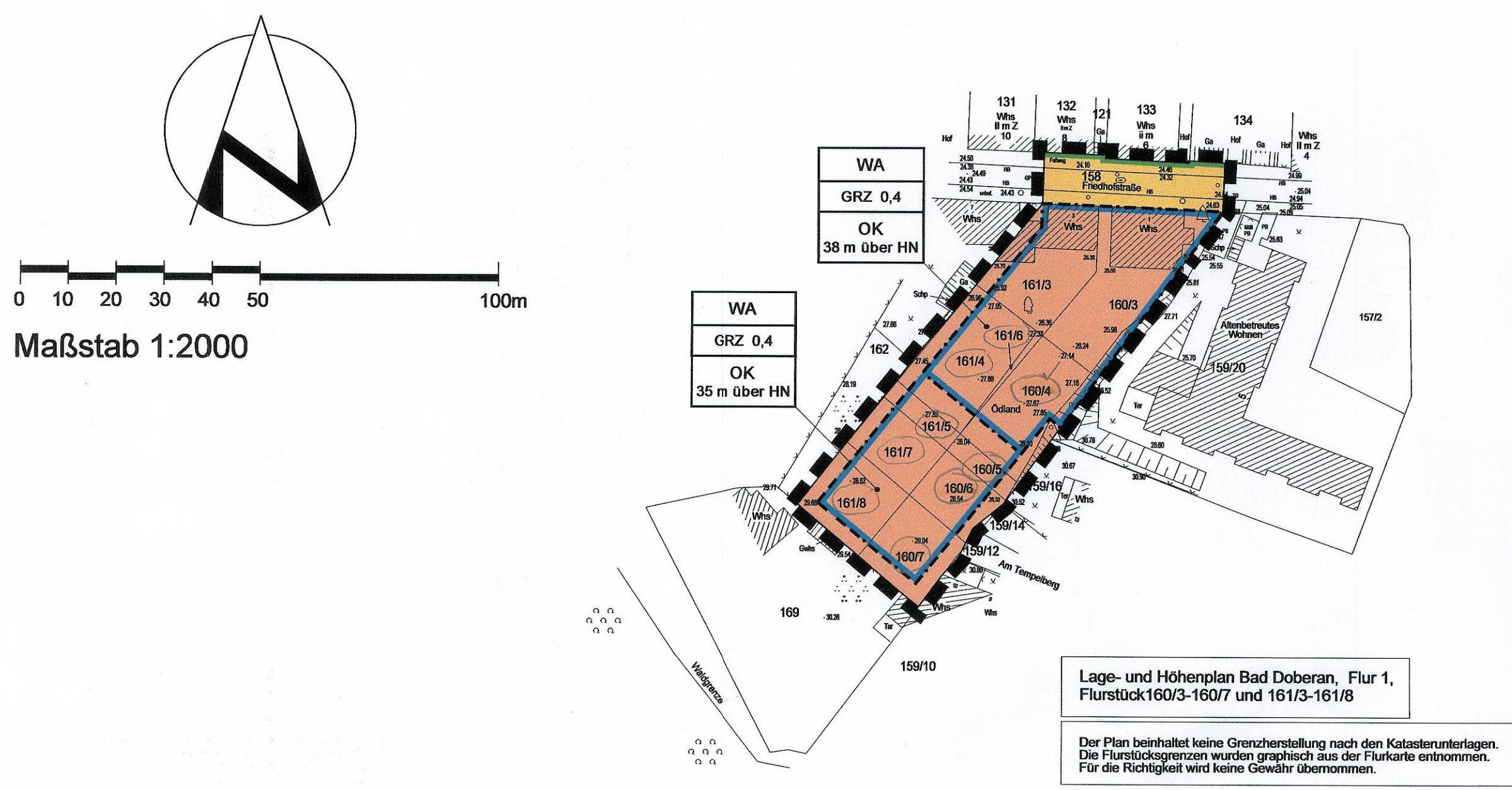


SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET MIT PFLEGEHEIM "AM TEMPELBERG" ZWISCHEN DEM TEMPELBERG UND DEM MAXIM-GORKI-PLATZ



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,4 Grundflächenzahl hier: 0,4		
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: 38 m über HN		
BAUGRENZEN		
BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
II. KENNZEICHNUNGEN		
	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	

TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Anlagen für Verwaltungen
allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
Auf den Flurstücken 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 161/4, 161/5, 161/6, 161/7 und 161/8 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die ganz für den besonderen Wohnbedarf pflegebedürftiger Menschen bestimmt sind. Zulässig sind auch die entsprechenden Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen für diese Wohnungen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.
- Stellplätze und Garagen § 21a Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauNVO
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Regelungen für die Sanierungssatzung § 9 Abs. 6, § 144 Abs. 1 BauGB
In dem nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossenen Sanierungsgebiet bezeichneten Gebiet bedürfen zur Sicherung der Sanierungsziele die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach §§ 64 und 65 LBauO M-V eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.
- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
Entgegen § 6 Abs. 5 LBauO M-V wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche zu den Flurstücken 158, 159/20 und 162 der Flur 1, Gemarkung Bad Doberan 0,2 H, mindestens jedoch 2,5 m beträgt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweis:
Innerhalb und an den bestehenden Gebäuden auf den Flurstücke 160/3 und 161/3 können sich aktive Fledermausquartiere befinden. Fledermäuse unterliegen den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BartSchV). Sollten durch Bauarbeiten oder Abriss dieser Gebäude schädliche Auswirkungen auf die Fledermausquartiere möglich sein, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 31 BNatSchG erforderlich. Vor dem Abriss der Gebäude oder vor Baumaßnahmen die schädliche Auswirkungen auf Fledermausquartiere haben können, ist das mögliche Vorhandensein von Fledermausquartieren festzustellen.
Im Falle des Vorhandenseins ist der Abriss der Gebäuden auf das notwendige Maß zu beschränken. Notwendiger Abriss sollte nur in den Wintermonaten nach erfolgter Auskühlung, möglichst nach mehrstündiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszu-schließen. Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut an den Quartierstellen erfolgen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quartiersersatz in ausreichendem Maß und in quartiergeleicher oder - ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgreifenden Quartiersersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollte zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der unteren Naturschutzbehörde hinzugezogen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Ostsee-Anzeiger", amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 19.01.2005 erfolgt.
Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.03.2005 durchgeführt.
Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister
- 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im "Ostsee-Anzeiger", amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 08.10.2004 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Kühlungsborn, (Siegelabdruck) Wieck ObVI
- Die Stadtvertretung 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) Polzin Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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, durch Abdruck im "Ostsee-Anzeiger", amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan, am ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das allgemeine Wohngebiet mit Pflegeheim "Am Tempelberg" zwischen dem Tempelberg und dem Maxim-Gorki-Platz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planverfasser: bpn
BAUPROJEKT NORD GmbH
Schweriner Str. 44
18069 Rostock
Dipl.-Ing. W. Schulze
TEL.: (0381) 8 01 80 38
FAX: (0381) 8 01 80 10
ISDN: (0381) 8 01 80 15
E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Stadt Bad Doberan

Land Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan
Bebauungsplan Nr. 28

Für das allgemeine Wohngebiet mit Pflegeheim "Am Tempelberg" zwischen dem Tempelberg und dem Maxim-Gorki-Platz

- Entwurf -