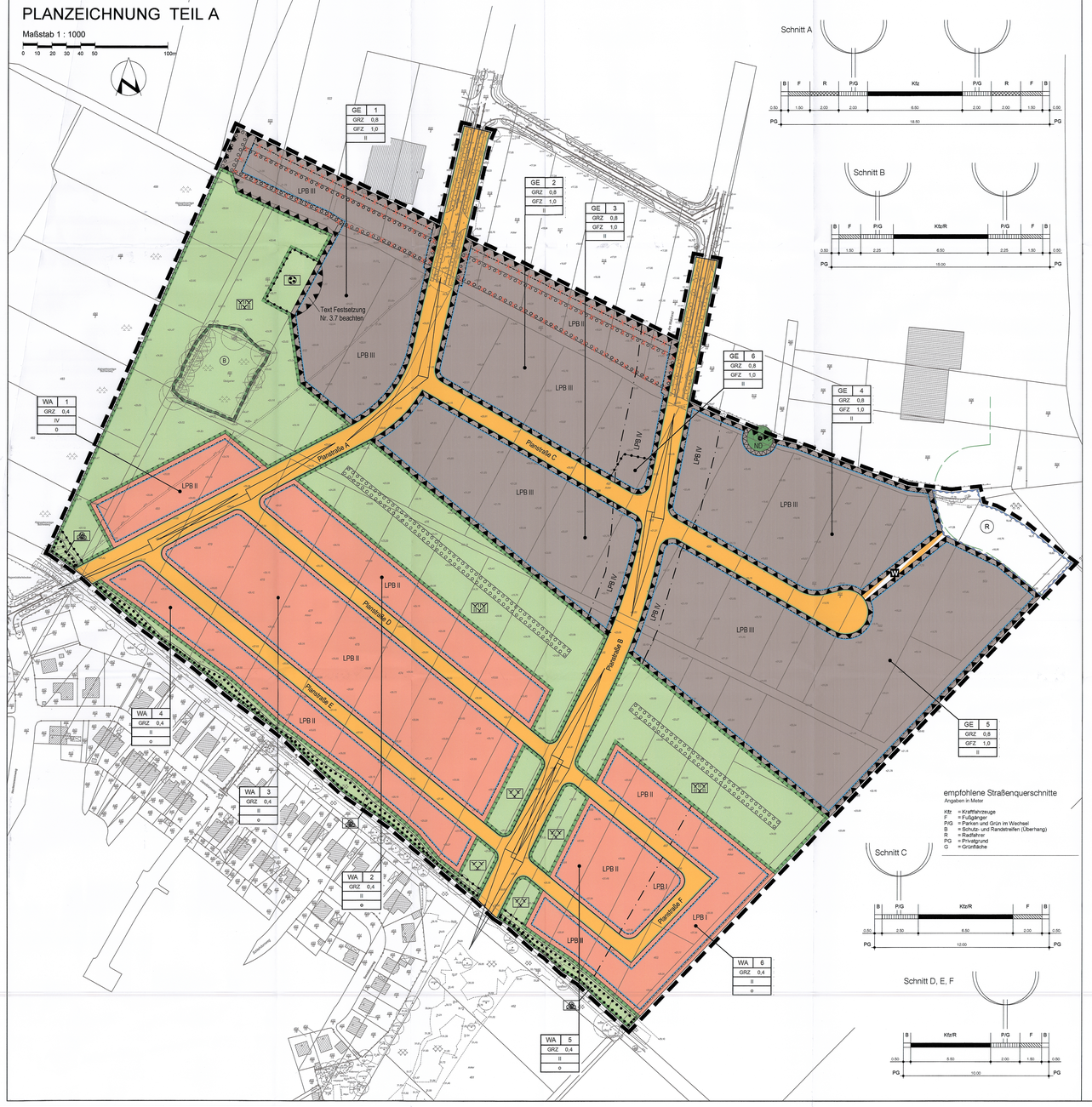
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET EIKBOOM"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 226), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom ..... 2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), bestehend aus dem Deckblatt und insgesamt Nr. 3 für die "Gewerbegebiet Eikboom" im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten, dem Gelbgießgraben im Westen und Bebauungsplan Nr. 13 für das "Wohngebiet Parkentiner Landweg" im Süden und der Kleingartenanlage "Buchenberg e.V." im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	entfallende Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	W Wirtschaftsweg	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:	Extensive Streuobstwiese mit Wegen	Bolzplatz
	naturbelassene Grünfläche	Gehölzhecke

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
(R) Retentionsanlage für Niederschlagswasser

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
(B) Gesetzlich geschütztes Biotop
ND

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. KENNZEICHNUNGEN

38.46 vorhandene Höhe in m nach DHHN

1 Nummer des Baugebietes

70 vorhandene Flurstücksgrenze
72/3 vorhandene Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB nach DIN 4109:1989-11)

Waldabstandsfläche (30 m)

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Zulässig sind in allen allgemeinen Wohngebieten:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stören- den Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind in allen Gewerbegebieten:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (1 Wohneinheit je 3,7 beschränken),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im GE 6.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten in den GE 1 bis GE 5. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO als Einzelhandelsnutzungen ausschließlich Verkaufsstätten für betriebsbezogene Waren oder Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein. Je Betrieb ist eine Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 100 m² zulässig. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO)

1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.4.2 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Windkraftanlagen auch geringer Größe als Nebenanlagen unzulässig.

1.4.3 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen im GE 4 sind zum Schutze des Baumes jegliche bauliche Anlagen, auch Wege- und Platzbefestigungen aus Schotter oder Rasengittersteinen, unzulässig.

3. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die jeweiligen in der folgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente Lw eweiligen Tage (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreitet.

Bezeichnung	Flächen Größe [m²]	Emissionskontingent L_{EK}[dB(A)/m²] tags	nachts
GE 1	14203	57,5	45
GE 2 und GE 6	16933	57,5	43
GE 3	12488	57,5	43
GE 4 und GE 5	42290	57,5	44

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen in den genannten Flächen so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu erfolgen.

3.2 Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil am maßgeblichen Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den geltenden Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

3.3 Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

3.4 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11*:

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w res [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Schlafräume und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	Bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

3.5 Für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

3.6 Wird durch ergänzende Schallumtersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 3.4 bis 3.5 abgewichen werden.

3.7 Im gesondert gekennzeichneten Bereich des GE 1 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

3.8 In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

3.9 Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Terrassen und Balkone auf der straßen- bzw. Bolzplatzabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone zu errichten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25 BauGB)

4.1 Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen

An den Grundstücksgrenzen entlang des Parkentiner Landwegs, die jeweils an die bestehende Hecke angrenzen, sind zum dauerhaften Schutz spätestens mit dem Abschluss der Erstfertigstellung Zaunanlagen mit einer Höhe von mindestens 1,00 m zu errichten.
Zu den öffentlichen Grünflächen (extensive Mähwiese mit Wegen und naturnahe Grünflächen) ist eine Abgrenzung der Privatgrundstücke durch dauerhafte Zäune, Hecke, Mauern durchzuführen (§ 1).

Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung von Bäumen durch einen 2 Meter hohen Bohlenschutz auszuschließen (§ 2).
Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).

4.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.2.1 Zur Durchgrünung des Plangebiet sind an den Straßen 60 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.
Anzahl und Arten:
- 10 Stk. Feld-Ahorn *(Acer campestre)*
- 10 Stk. Spitz-Ahorn *(Acer platanoides)*
- 10 Stk. Hainbuche *(Carpinus betulus)*
- 10 Stk. Vogel-Kirsche *(Prunus avium)*
- 8 Stk. Zerreiche *(Quercus cerris)*
- 4 Stk. Mehlbeere *(Sorbus aria)*
- 4 Stk. Kupfer-Felsenbirne *(Amelanchier lamarckii)*
- 4 Stk. Nelken-Kirsche *(Prunus serrulata)*

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu sichern. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt (A 1).

4.2.2 Innerhalb der 4 öffentlichen naturbelassenen Grünflächen sind auf einer Fläche von ca. 3.800 m² flächige Gehölzpflanzungen anzulegen.
Zu verwenden sind standortgerechte heimische Sträucher. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m.
ca. 1.800 Stk. Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm, o. B.
- Hasel *(Corylus avellana)*
- Rote Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
- Gewöhnlicher Schneeball *(Viburnum opulus)*
- Vieblütige Rose *(Rosa multiflora)*
- Kornelkirsche *(Cornus mas)*

Die Gehölzflächen sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu sichützen. Für die Pflanzungen wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Auf öffentlichen Grünflächen ist die Pflege für weitere 20 Jahre zu gewährleisten (A 3).

4.2.3 Zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebieten wird innerhalb der öffentlichen extensiven Mähwiese mit Wegen zwei freiwachsende Heckenanbauschritte mit einer Größe von 2.310 m² aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen. Die 3-reihigen Pflanzungen sind in einer Breite von 7 m, einschließlich eines 2 m breiten Krautsaums, sowie mit Zaunen von 200 m und 130 m anzulegen.
Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind im Pflanzverband 3 m x 3 m anzupflanzen.
ca. 860 Stk. Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm, o. B.
- Hasel *(Corylus avellana)*
- Vieblütige Rose *(Rosa multiflora)*
- Hundsrose *(Rosa canina)*
- Schlehe *(Prunus spinosa)*
- Kornelkirsche *(Cornus mas)*
- Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*
- Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
- Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*

ca. 100 Stk. Heister, 2 x v., 150 – 175 cm, o. B.
- Hainbuche *(Carpinus betulus)*
- Eiche *(Quercus robur)*
- Sandbirke *(Betula pendula)*

Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen.
Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 20 jährige dauerhafte Pflege (A 4).

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die öffentliche extensive Mähwiese wird erstmals durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat von regional- und standorttypischem Saatgut auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche hergestellt.
Während der Entwicklungspflege hat im 1. bis 5. Jahr eine 2 x jährliche Aushagerungsmahd zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu erfolgen mit Abtransport des Mähgutes. Ansaatflächen sind die Flächen ab dem 1. September höchstens 1 x jährlich zu mähen aber mindestens alle 3 Jahre mit Abtransport des Mähgutes. Die dauerhafte Unterhaltung ist abzusichern (A 2).

5. Artenschutzrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

5.1 Um eine Gefährdung von vorkommenden Brutvogelarten (Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) durch die Beseitigung von Gehölzen bzw. Schnittmaßnahmen an Gehölzen zu vermeiden, ist der Beginn der Einschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (V_{AR1}).

5.2 Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Neuanpflanzung von fähigen Gehölzgruppen auf etwa 2.310 m² vorgesehen (Maßnahme A 4). Die Maßnahme kann multifunktional für den Artenschutz angerechnet werden, da mit der Neuanlage der potenzielle Habitatverlust vorkommender Brutvögel und Amphibien im vorhandenen Gehölzbestand ausgeglichen wird (A_{VAR1}).

5.3 Zum Schutz von potenziell vorkommenden Bodenbrütern (v. a. Nestlingen) durch die Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke ist der Beginn der Einschließungsarbeiten auf den Ackerflächen außerhalb des Brutzeitraums (01. April - 31. Juli) durchzuführen.
Um einer Besiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachlegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April - 31. Juli) zu vermeiden.
Andernfalls sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vergrämungsmaßnahmen umzusetzen (V_{AR2}).

5.4 Um den potenziellen Habitatverlust vorkommender Brutvögel und Amphibien im vorhandenen Gehölzbestand auszugleichen, ist eine Neuanpflanzung von Gehölzgruppen auf etwa 5.850 m² durchzuführen (Maßnahme A 3 und A 4). Es sind heimische, standortgerechte Straucharten zu pflanzen, welche im Verbund mit den umliegenden Offenlandbereichen (Maßnahme A 2) eine Neuansiedlung von Brutvogelarten des Halboffenlandes begünstigen.
Die Neuanlage von Gehölzgruppen im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Plangebietes kann zudem mittelfristig Landlebensräume für Amphibien, insbesondere für Laubfrösche und Erdkröten schaffen. Zu verwenden sind u. A. dichte Gehölze wie Brombeere, Vieblütige Rose und Hundsrose sowie Stauden als einheimische Kräuter und es ist ein Abstand zu anderen artnahen Biotoptypen von mindestens 500 m zu erhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen keine Materialien mit glänzenden, spiegelnden oder leuchtfarbenen Oberflächen verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 1,00 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten.
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der öffentlichen Grünfläche nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

6.3 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist das oberste als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücksprringt.
Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.
Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

6.4 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen die Höhe der im Baugebiet vorhandenen hochbaulichen Anlagen nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

6.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- für die Dacheindeckungen Materialien mit glänzenden, spiegelnden oder leuchtfarbenen Oberflächen außer bei Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie verwendet,
- in den allgemeinen Wohngebieten Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Höhe von über 1,00 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet,
- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen mit einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante der öffentlichen Grünfläche errichtet,
- im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1das oberste als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss ausbildet, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücksprringt,
- über dem letzten festgesetzten Vollgeschossen im WA 1 weitere Geschosse errichtet,
- Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet oder die Höhe der vorhandenen hochbaulichen Anlagen überschreiten.

Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit ein Bodendenkmal bekannt.
Wenn weitere Funde bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen dieses Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

3. Wärmeversorgung

Gemäß § 4 der Satzung über die Wärmeversorgung der Stadt Bad Doberan und des Ortsteils Heiligendamm ist jeder Eigentümer eines Grundstücks, das durch eine Straße erschlossen ist, in der sich eine betriebsfertige Versorgungsleitung befindet, verpflichtet, sein Grundstück an die Versorgungsanlagen anzuschließen, sobald es mit Gebäuden bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen. Gemäß § 5 der Satzung besteht für den gesamten Wärmebedarf für Warmwasserbrauchzwecken gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung Benutzerzwang. Ausnahmen werden im § 6 der Satzung geregelt.

4. Flughafen Lage

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Flughafens Lage gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz. Vor der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe von über 30 m über Grund ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

5. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Um den Habitatverlust potenziell vorkommender Nistplätzen der Bodenbrüter (vorrangig Feldlerche) im vorhandenen Plangebiet auszugleichen, sind innerhalb der biogeografischen Region 15 Lerchenfenster anzulegen (Ausgleichsverhältnis 1:1,5).
Empfohlen wird eine Dichte von zwei bis maximal zehn Lerchenfenster pro Hektar mit einer Mindestgröße von 20 m². Bei Lerchenfenstern handelt es sich um künstliche Fehlstellen in Getreideschlägen. Bei der Anlage der Lerchenfenster sind Störquellen wie Straßen, Siedlungsbereiche etc. durch Mindestabstände (60-120 m) auszuschließen. Die Anlage in Windrichtung ist aufgrund des zeitigen Entstehens auszuschließen. Die Maßnahme ist vorrangig in der südöstlichen Ackerflur des Plangebietes und auf ökologisch bewirtschafteten Ackerflächen umzusetzen als auch über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu sichern (FCSure1).

Verbleibende Defizite des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden durch den Erwerb entsprechender Kompensationsäquivalente aus einem externen Ökokonto ausgeglichen.

6. Schutz vor Geräuschimmissionen

Die DIN 4109 (1989-11) „Schallschutz im Hochbau", auf die in den textlichen Festsetzungen 3.4 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Bad Doberan, Severinstraße 8 im 18209 Bad Doberan, einsehbar.

7. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Katasterwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock mit Stand vom 24.05.2017. Als Höhenbezug gilt DHHN 92, als Lagenetz ETRS 89 UTM.

8. Gehölz- und Baumschutz

Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan vom 30.05.2006.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretervversammlung vom 27.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, und im Internet am 12.04.2017 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Einwohnerversammlung am 20.09.2018 durchgeführt.
Dazu wurde durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 12.09.2018 eingeladen.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .....2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretervversammlung hat am .....2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .....2018 bis zum .....2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung ist durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am .....2018 und im Internet unter http://www.bad-doberan.de/bauen-wohnen-wirtschaft/bauleitplanung/aktuell/ erfolgt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden können, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB m