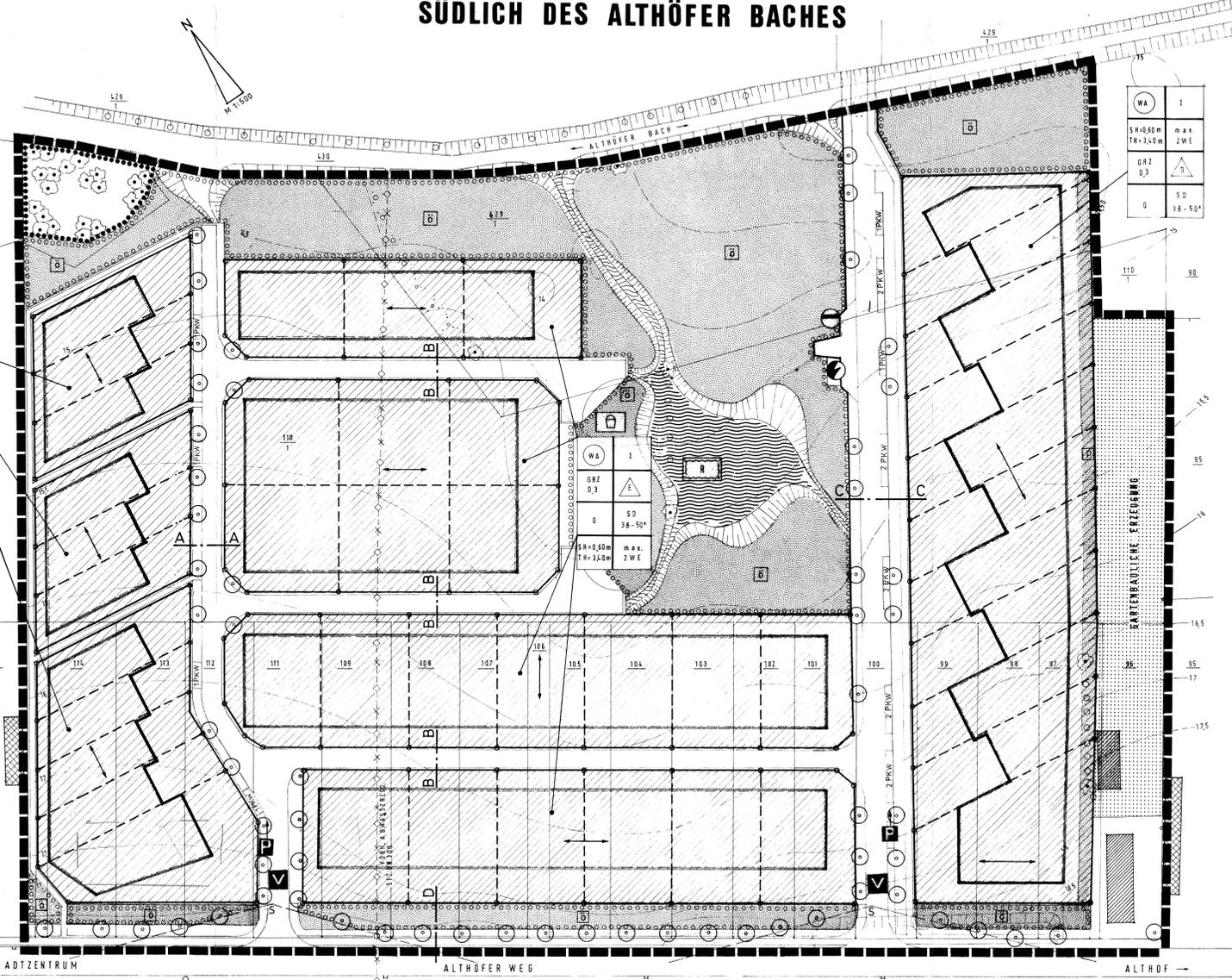
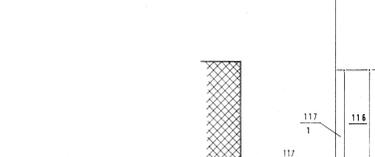
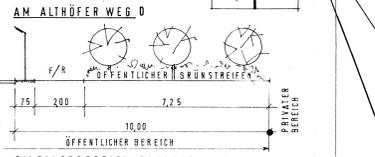
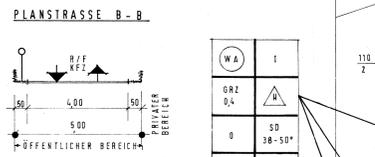
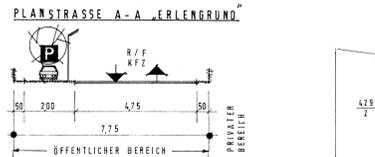
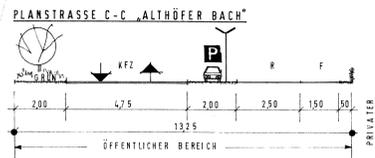


BAD DOBERAN

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 WOHNGEBIET „ERLENGRUND“ NÖRDLICH DES ALTHÖFER WEGES SÜDLICH DES ALTHÖFER BACHES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (GGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GGBl. 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 (GGBl. I S. 885; 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GGBl. I Nr. 50 S. 929), wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom ... 199 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet „Erlengrund“ in Bad Doberan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STRASSENQUERSCHNITTE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN RECHTSGRUNDLAGE

I. FESTSETZUNGEN (gem. PLANZ.V. vom 18.12.1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 61-71 BauNVO)

- WA ALLEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - Abs. 2 Nr. 3)
- ZWE max. 2 WOHNEINHEITEN JE ETW (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ GRUNDFLÄCHENANTL. ZAHL DER VOLLOGESCHOSSE max. SOCKELHÖHE U. DK STRASSE max. TRAGHÖHE U. DK STRASSE
- SH TH BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 62-72 BauNVO)

- D OFFENE BAUWEISE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- SD STEILDACH BAUGRENZE BAULINIE FIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 31 BauGB)

- VERKEHRSFÄCHEN
- STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
- ZWECKBESTIMMUNG:
 - P ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - VERKEHRSBEDINGTER BEREICH

FÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG U. ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 32 BauGB)

- ABWASSERPUMPSTATION
- TRAFOSTATION
- ABWASSERLEITUNG (ENTFERNEND)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- GRÜNFLÄCHEN B ÖFFENTLICH P PRIVAT
- ZWECKBESTIMMUNG:
 - S SPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- WASSERFLÄCHEN R REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN

FÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)

- GARTENBAULICHE ERZEUGUNG

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRÜNTE DES RÄUMLICHEN BELEGENSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- BÜSCHUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORH. HOCHBAULICHE ANLAGEN
- SICHTDREIECK
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- HÜHENLINIE (GANZE METER)
- HÜHENLINIE (HALBE METER)
- FLURSTÜCKSGRENZEN, NR.

FESTSETZUNGEN TEXT-TEIL B

1.0. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Im festgelegten „Allgemeinen Wohngebiet“ wird ausnahmsweise ein Gartenbaubetrieb zugelassen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und die Grundstücksfläche(n) werden Trauf- und Sockelhöhen festgelegt.
- 1.2. Baugestalterische Festsetzungen
- 2.1. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 38° bis 50° festgesetzt, bei den Hausgruppen und Doppelhäusern jeweils einheitlich. Die Dachdeckung hat mit roten oder rotbraunen Ziegeln zu erfolgen.
- 2.2. Für die Fassadengestaltung ist helltoniger Putz bzw. Anstrich mit einem geringen Klinker- oder Holzanteil bzw. eine Verklüngerung zulässig.
- 2.3. Die in der Niederung begrenzt mögliche Unterwallerung der Hauptgebäude wird vor dem Einbringen der Fundamente durch eine Baugrubenabnahme aktenkundlich festgelegt.
- 2.4. Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Im Sichtbereich zur Straße ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zu wählen.

3.0. Festsetzungen zu den Verkehrsflächen

- 3.1. Der Straßenbelag ist wie folgt festgesetzt: Planstraßen „A“ und „B“ Betonsteinpflaster unveriegelt und Planstraße „C“ Bitumen-Deckenschicht sowie für Rad- und Fußweg Verbundpflaster. Die öffentlichen Pkw-Stellplätze werden nicht versiegelt, sie erhalten Rasengraspflaster. An den beiden Straßeneinmündungen Althöfer Weg - Planstraßen „A“ und „C“ sind die Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm Höhe freizuhalten.
- 3.2. Die Straßenzufahrt zum Fuchberg ist zur Verkehrseinschränkung mit umlegbaren Pfosten zu versehen, um den Pkw-Durchgangsverkehr zu unterbinden.

4.0. Festsetzungen zu den Ver- und Entsorgungsanlagen

- 4.1. Das Regenwasser des öffentlichen Bereiches ist dem Rückhaltsbecken zuzuführen.
- 4.2. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll örtlich versickern.
- 4.3. Die vorhandene - das Baugelände kreuzende - Abwasserleitung (SZ 01 300) ist einzunehmen. Auf der nicht mehr genutzten Leitung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

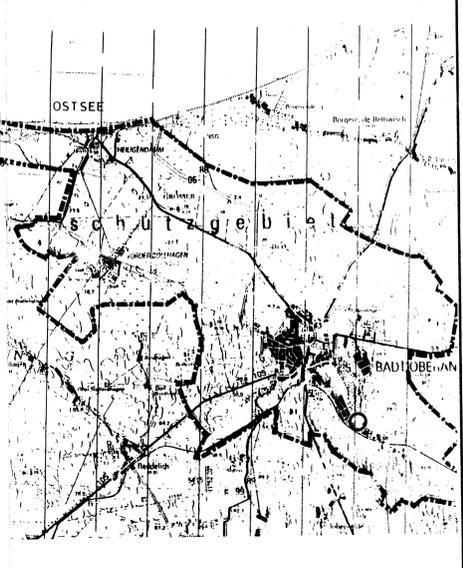
5.0. Festsetzungen gründerischer Belange

- 5.1. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB
- 5.1.1. Im Zuge der Parzellierung des Wohngebietes sind die straßenseitigen Einzünungen als grüne Zünne bis max. 1,00 m Höhe mit den angegebenen Pflanzen festzusetzen. (siehe Anlage 6 - Pflanzbindungen).
- 5.1.2. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen die im Planenteil festgesetzten Baupflanzungen in den Planstraßen „A“ und „C“ sowie am Althöfer Weg mit den angegebenen standorttypischen Bäumen (siehe Anlage 6 - Pflanzbindungen).
- 5.1.3. Auf allen privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum der angegebenen Hauptbaumarten zu pflanzen (siehe Anlage 6 - Pflanzbindungen).
- 5.2. Festsetzungen zum Naturhaushalt, zum Orts- und Landschaftsbild sowie zum Immissionschutz, zur Gesundheits- und Erholungsvorsorge (§ 3 Abs. 1 Nr. 1; 2; 3; 4 und 7 BauGB)
- 5.2.1. Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden die Flächen nördlich des Althöfer Weges (etwa 1.300 m²) als Schutzpflanzung mit einer Pflanzmischung der in Anlage 6 aufgeführten Bäume und Strucher bepflanzt.
- 5.2.2. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 wird zur Erholungsvorsorge die im Planenteil ausgewiesene Fläche von etwa 500 m² als Fläche für Gemeinschaftsanlagen wie z. B. ein Kinderspielplatz festgelegt.
- 5.2.3. Die Grundstücke längs der Gärtnerei sind mit einer 2 m hohen Strauchhecke als Sichtschutz zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 5.2.4. Unbefestigte öffentliche Flächen, Rest- oder Vorhalteflächen sind mit Rasen, bodenbedeckenden Gehölzen oder flächig zu bepflanzen bzw. der Spontanvegetation zu überlassen, soweit sie nicht anderer geordneter Nutzung unterfallen.
- 5.2.5. Der im Planenteil von Bebauung freizuhaltende Streifen von 20 m entlang des Althöfer Baches ist dauernd zu schützen. Festsetzungen zum Schutz von Boden, Oberflächenwasser und Grundwasser.
- 5.3. Die Anwendung von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln, chemischen Auftaunmitteln und Mitteln zur chemischen Krautreinigung ist untersagt (öffentliche Grünflächen).
- 5.4. Festsetzungen zu Maßnahmen für Ausgleichs- und Ersatzflächen.
- 5.4.1. Landschaftspflegerische Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (Ersatzmaßnahmen) sind in einer gesonderten Satzung zu beschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.1990. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Zusammenhang mit dem Bekanntmachungstafel vom 08.12.1990 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Bauplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 22.10.1991 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung hergeleitete öffentliche Belange sind mit Schreiben vom 22.07.1991 die Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 14.11.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.10.1991 bis zum 22.11.1991 nach § 3 Abs. 2 BauNVO 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 Zeit am 22.10.1991 durch die ... (Unterschrift) Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bebauungsplan vom ... 1991 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erleichtert, da die rechtliche verbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.1991 geprüft.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.11.1991 nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich bekannt gemacht. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.11.1991 ... (Unterschrift) Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.11.1991 durch die ... (Unterschrift) Bürgermeister
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) u Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
12. Die Erstellung 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 in der Zeit vom ... 1991 bis zum ... 1991 durch Aushang ort öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltung der Verordnungen zum Verfahren und Formvorschriften und dem Nachmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und dem Nachmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ausgesprochen (§ 44, 246 u. Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... 1991 in Kraft getreten.
13. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. 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 ortöffentlich bekannt gemacht worden.

ÜBERSICHTSPLAN BAD DOBERAN



AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



BAD DOBERAN
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN
BEBAUUNGSPLAN NR.4
-ERLENGRUND-

BAD DOBERAN, 30.10.1992
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: HANSE-PROJEKT GmbH BAD DOBERAN
GRÜNDNERISCHE BELANGE:
FRAU DILLING WEBERINKE ROSTOCK