STADT BAD DOBERAN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
- DRÜMPEL -
PLANZEICHNUNG TEIL A

Bad Doberan

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V (LBauO M/V) vom 26. 4. 1994 (GVOBl. M/V Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreter vom ..... und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Drümpel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Bad Doberan, den

Siegel

Bürgermeister

Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB unter Beachtung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466).

„ 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), getändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)"

PLANUNGSSTAND MAI 1996

planungsbüro hauffmann
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Wismarsche Straße 51 18236 Kröpelin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MI	- MISCHGEBIET -	§ 6, BauNVO

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

0,5	Grundflächenzahl	§ 19, Abs. 1, BauNVO
1,0	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 20, Abs. 2, BauNVO
II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20, Abs. 1, BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in - m - über Bezugspunkt	§ 16, Abs. 2, BauNVO

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

o	offene Bauweise	§ 22, Abs. 4, BauNVO
	Baugrenze	§ 23, BauNVO
	Baulinie	§ 23, BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23, BauNVO

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4, BauGB)

	GEMEINDESTRASZE	

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

	Straßenverkehrsflächen	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
V	verkehrsberuhigter Bereich (Geschwindigkeitsdämpfung 30 km/h	
P	öffentliche Parkfläche	
	Fußgängerbereich	

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN, BESTAND
(§ 9, Abs. 1, Nr. 13)

	unterirdische Leitungen	Bezeichnung der Leitungsart sh. Planzeichnung
	oberirdische Leitungen	

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

	öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung
	Spielplatz
	Parkanlage
	private Grünflächen

8. 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 und die Regelung des Wasserabflusses
R	Regenrückhaltebecken

9. MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen
	Erhaltung von Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Bäumen

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB
	Böschung	
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	

Baugestaltung (§ 86, BauO)

SD	Satteldach
WD	Walmdach

Nutzungsschablone

Baugebiet + Ordnungsnr. d. Baufelder	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Firsthöhe	Dachform

Firsthöhe: siehe Text Teil B Punkt 2

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9, Abs. 7, BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäudebestand
49,25	vorhandene Höhe nach HN
94/9	vorhandene Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen Bestand
1	Ordnungsnummer der Baufelder
S	Sichtdreieck gem. EAE 85
	Böschung
	Hauptfirstrichtung
	Wegesystem

TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

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

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB, § 1-11, BauNVO)

Ausschluß von Nutzungen entspr. § 1 Abs. 5-9, BauNVO

Maßgebend für die Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe in Bezug auf den Schutz der Wohnruhe ist § 15 BauNVO.

Vergnügungsstätten mit einer gewerblichen Nutzungsart als Diskothek oder Spielhalle sind nicht zulässig. Ebenfalls sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

Die Summe der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines Baufeldes darf 250 m² Verkaufsraumfläche nicht überschreiten

In den gekennzeichneten Mischgebieten sind, entsprechend § 1 Abs. 5, BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

In den gekennzeichneten Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3, BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Dachgeschossen sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können Büro- und Praxisräume zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Kleintierställen als Nebenanlage wird entspr. § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen entspr. § 12 Abs. 6 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB und § 16, BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II bzw. III als Höchstmaß festgesetzt.

Als Bezugspunkt für Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe als Höchstmaß) für die Baufelder 1 + 2 ~~Grundschnitt~~ ist die Oberkante Straßendecke an der grundstücksseitigen Straßenkante in der Mitte der Straßenfrontlänge des jeweiligen Grundstückes. Für das Baufeld 3 gilt als Bezugspunkt die mittlere Geländehöhe von 17,05 m ü. HN.

Als Firsthöhe ist hierbei das Abstandsmaß von der vorhandenen mittleren Geländehöhe bis Oberkante Dachhaut des Firstes zu verstehen.

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB und § 22, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand auf generell 3,00 m begrenzt wird (Mindestabstand entsprechend § 6, LBauO Meckl./Vorp.).

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m zur festgelegten Baulinie bzw. eine Überschreitung der Baugrenze bis 2,0 m mit Gebäudeteilen, wie Balkone, Erker und Treppenhausvorbauten ist zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

4. Die Waldfläche am Drümpel wird als Erholungsfläche eingestuft. Der Waldcharakter bleibt jedoch erhalten.

5. Vorhandene Buschreihen und Einzelbäume sind weitestgehend zu erhalten.

6. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind folgende Laubgehölze zulässig:

* Aesculus carnea (rotblühende Kastanie)
* Acer platanoides (Spitzahorn)
* Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
* Salix sepularis, Tristis (Trauerweide)

8. Auf der Grundlage des § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10. 7. 1992 (GVOBl. M/V, S. 31) i. V. m. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- einseitige Pflanzung von Winterlinden (Tilia cordata) in Baumschulqualität (2 x verschult, Stammumfang 12-14 cm), in einem Abstand von 20 m entlang des Anliegerweges aus Richtung Friedrich-Franz-Straße.

- Im Bereich des öffentl. Parkplatzes sind je 10 Stellflächen 1 Spitzahorn (Acer platanoides) in Baumschulqualität (2 x verschult, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.

- Die Pflanzungen sind mindestens 2 Jahre zu pflegen und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Die Bäume entlang der Zufahrtsstraße sind mittels Dreibock zu sichern und die Pflanzscheiben sind abzumulden.

- Im Bereich des Grabens am Parkplatz ist ein Teich mit Zu- und Ablauf in einer Mindestgröße von 400 m² herzurichten. Der überwiegende Teil des Teiches ist als Flachzone mit 40-50 cm Wassertiefe auszubilden und ein Anteil von mindestens einem Drittel der Fläche ist mit einer Mindesttiefe von 1,20 m zu gestalten. Die Böschungen sind möglichst flach herzurichten (nicht steiler als ein Böschungsverhältnis von 1:5).

- Als perspektivische Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahme für die Grünordnung ist ein Ersatz der vorh. Pappelreihe im Parkplatzbereich durch Neuanpflanzung von Schwarzerlen (alnus glutinosa), beidseitig des Grabens in Form eines buchtbegleitenden Erlensaumes vorzunehmen. Hierzu ist das Bodenniveau im Grabenbereich auf Höhe Wasserlinie abzusenken.

9. Restflächen sind mit Rasen zu begrünen und mit bodendeckenden Gehölzen und landschaftstypischen Bäumen zu bepflanzen.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO Meckl./Vorp.)

10. Fassadengestaltung

Wandflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, müssen aus Glattputz, Fachwerk oder Ziegelmauerwerk bestehen. Im Sockelbereich sind Natursteine, im Giebelbereich hölzerne Verkleidungen zulässig. Kunststoffverkleidungen jeglicher Art zu unzulässig. Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbanstriche sind unzulässig.

Als Fassadenmaterial sind Sichtmauerwerk, Putz- und Sichtmauerwerk-Putzmischflächen zulässig. Ziegelsichtmauerwerk und Ziegelausfachungen sind in ziegelroter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Glasierte Ziegel sind nur als Ziersteine zulässig.

Putzbauten dürfen in weiß oder hellen Farbtönen entsprechend der Gestaltungssatzung gestrichen werden. Grelle, leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig.

Doppelhäuser sollten grundsätzlich gleich behandelt und gestaltet werden.

Anbauten müssen sich deutlich dem Hauptgebäude unterordnen.

11. Dachform und Dacheindeckung

In den Baufeldern 1+2 sind für die Hauptgebäude sowohl Satteldächer, als auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Pult- und Flachdächer sind nur für Nebengebäude zulässig. Im Baufeld 3 gibt es keine Einschränkung hinsichtlich der Dachform. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln in den Farben rot bis rotbraun einzudecken.

12. Nebengebäude und Garagen sind in ihrer äußeren Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen

13. Die Tragschichten befestigter Flächen sind vorzugsweise versickerungsfähig auszuführen (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. a.).

14. Rundfunk- und Fernsehantennen sind vorzugsweise unter Dach zu montieren. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie bei traufständigen Häusern auf der, von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen über Dach nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden. An senkrecht aufgehenden Wänden sind Antennenanlagen unzulässig.

15. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als

- Laubgehölze - Hecken bis 1,30 m Höhe
- Ziegelmauer bis 1,30 m Höhe
- Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stab- oder Gitterwerk bis 1,30 m Höhe ab Oberkante Bordstein zulässig.

Die Mindesthöhe von Einfriedungen sollte 1,00 m betragen

16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Baufeldern 1 und 2 werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bei geplantem Neubau passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht gemäß DIN 4109 angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße für Außenbauteile zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
IV	40dB	35dB
V	45dB	40dB

Hinweis

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9, Abs. 2 „Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler" der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... (durch Abdruck in der ..... am ..... erfolgt.

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, BauGB beteiligt worden.

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

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

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

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

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten 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, am ..... in .....

in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt.

Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den Leiter des Katasteramtes

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

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

9. 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 ausgelegen.

montages - donnerstags von .....
freitags von .....

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, am ..... in ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Daher wurde eine beschränkte Beteiligung nach § 3, Abs. 3, Satz 2 in Verbindung mit § 13, Abs. 1, Satz 2, BauGB durchgeführt.

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

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

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ....., Az. ....., mit Nebenbestimmungen und Hinweisen, erteilt.

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ....., Az. ..... bestätigt.

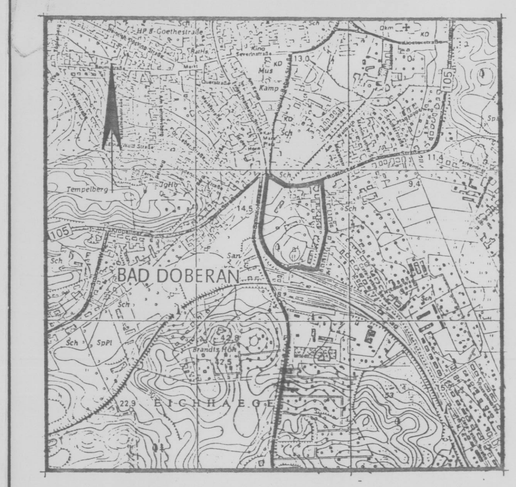
Bad Doberan, den Der Bürgermeister

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

Bad Doberan, den Der Bürgermeister

14. 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 ..... in ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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, den Der Bürgermeister



STADT BAD DOBERAN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
Entwurf

„DRÜMPEL"

Bad Doberan, den Bürgermeister