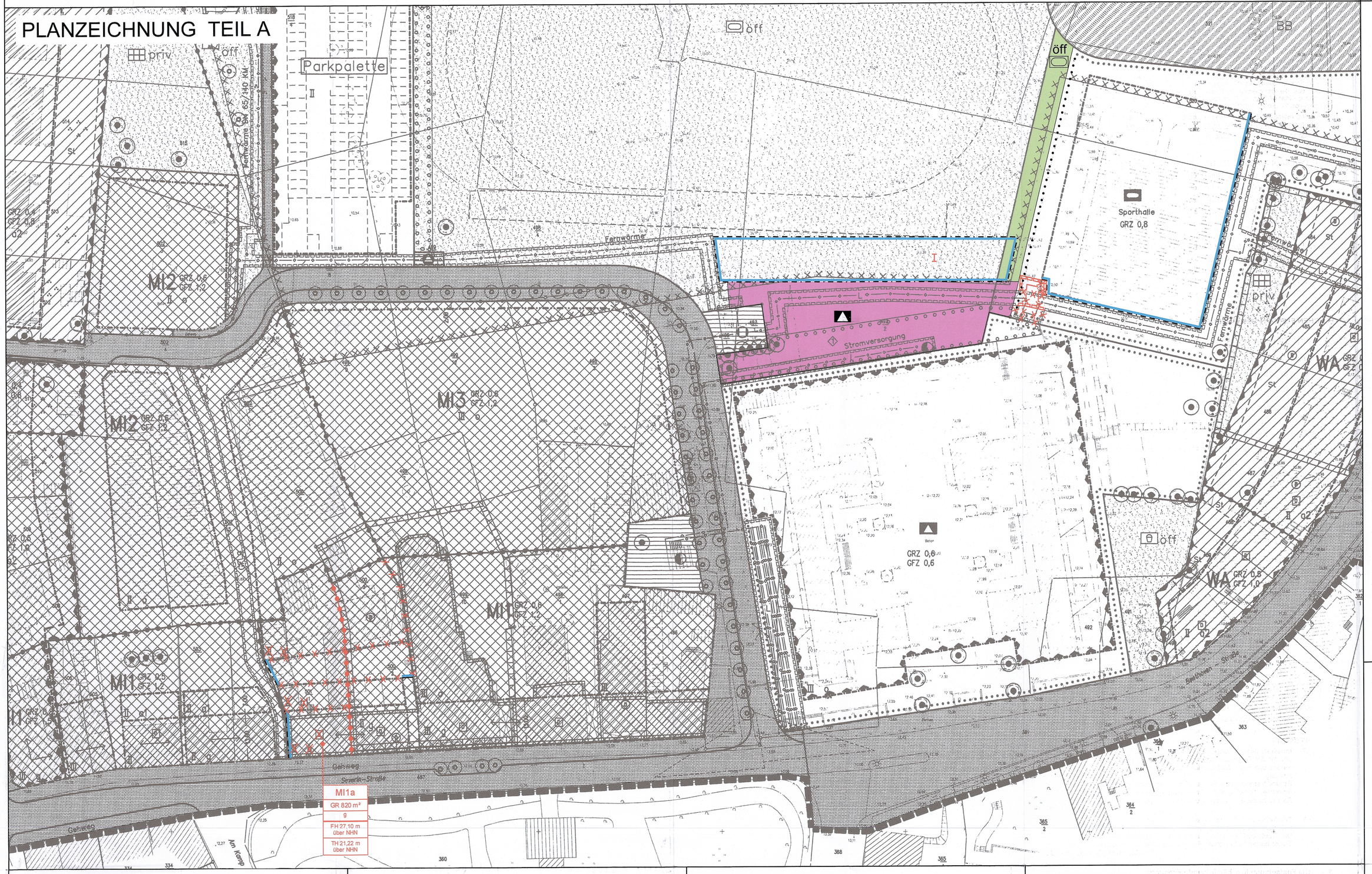
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 “QUARTIER SEVERINSTRASSE“

PLANZEICHNUNG TEIL A



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom .....2017 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 “Quartier Severinstraße“, begrenzt im Süden durch die Severinstraße und die Beethovenstraße, im Westen durch die Goethestraße, im Norden durch das Bollhäger Fließ und im Osten durch die Beethovenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

für die Änderungen

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 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Gegenstand der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die farbig vorgenommenen Festsetzungen auf der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung.

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

- GR — Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern (m²)
- X — entfallende Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN

- FH — Firsthöhe
- TH — Traufhöhe

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

- g — geschlossene Bauweise
- g — entfallende geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- entfallende Baugrenze
- entfallende Baulinie

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- Schule

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

- Grünflächen — öff — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Sportplatz

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)

- entfallende Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN

- MI1a — Bezeichnung des Baugebiets

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

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- entfallende unterirdisch
- unterirdisch

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 30.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im “OSTSEE-ANZEIGER“ - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 08.06.2016 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 14.02.2017 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
   Das wurde durch Abdruck im “OSTSEE-ANZEIGER“ - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 18.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Stadtvertreterversammlung hat am 29.05.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom .....2017 bis zum .....2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im “OSTSEE-ANZEIGER“ - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan -, am .....2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom .....2017 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
7. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....2017 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom .....2017 gebilligt.

   Bad Doberan, (Siegelabdruck) Thorsten Semrau, Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 “Quartier Severinstraße“ begrenzt im Süden durch die Severinstraße und die Beethovenstraße, im Westen durch die Goethestraße, im Norden durch das Bollhäger Fließ und im Osten durch die Beethovenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Bad Doberan, (Siegelabdruck) Thorsten Semrau, Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 “Quartier Severinstraße“ begrenzt im Süden durch die Severinstraße und die Beethovenstraße, im Westen durch die Goethestraße, im Norden durch das Bollhäger Fließ und im Osten durch die Beethovenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 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 der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 “Quartier Severinstraße“ ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

    Bad Doberan, (Siegelabdruck) Thorsten Semrau, Der Bürgermeister

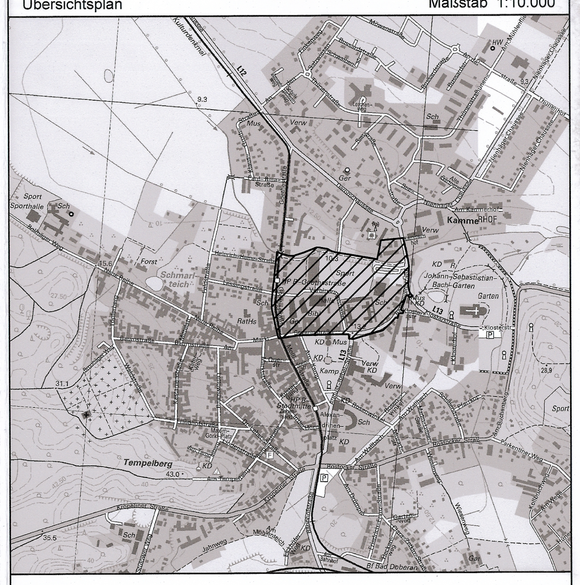
TEIL B TEXT

1. **Die Überschrift 1. erhält folgende Fassung:**
   „1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB“
2. **Hinter der Festsetzung 1.6 werden folgende Festsetzungen 1.7 und 1.8 eingefügt:**
   „1.7 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Errichtung einer Zuschauertribüne und eines Multifunktionsgebäudes für den Betrieb des Sportplatzes zulässig.
   Es sind Vereinsräume, Büros, Küche, Lagerräume, Trainer- und Schiedsrichterräume, Sanitärräume, Umkleideräume sowie weitere zweckgebundene Räume für die Sportplatznutzung und den Sportplatzbetrieb zulässig.“ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   „1.8 Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
   Die Traufe darf durch weiter aufgehende Giebel und Gebäudeteile und deren Traufe bis zur festgesetzten Firsthöhe teilweise durchbrochen werden.“ § 9 Abs. 3 und § 31 Abs. 1 BauGB
3. **Die Festsetzung II. erhält folgende Fassung:**
   „II. FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG M-V § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBauO M-V
   7.1 Im Baugebiet MI1a sind die Dächer der Gebäude an der Süd- und Westfassade nur als Mansarddach auszubilden.
   7.2 Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.“
4. **Die Hinweise III. werden um folgenden Punkt ergänzt:**
   „Artenschutz
   Beim Abriss von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Gebäuden ist im Vorfeld der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten dienen. Eine Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abriss bzw. Umbau von Gebäuden nachzuweisen. Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.“

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
   - WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
   - MK — Mischgebiete — § 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
   - GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
   - GRZ 0,6 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
   - o — Offene Bauweise — § 22 Abs. 1 BauNVO
   - g — Geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 1 BauNVO
   - a1 — Abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO
   - Baulinie — § 23 Abs. 1 BauNVO
   - Baugrenze — § 23 Abs. 1 BauNVO
   - Hauptfirstrichtung — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - Zweckbestimmung:
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Schule
5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
   - Parkpalette — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
6. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung:
   - BB — Busbahnhof
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB
   - Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
   - Zweckbestimmung:
   - Elektrizität
   - Fernwärme
   - Abwasser
     1 – Pumpwerk
     2 – Regenrückhaltebecken
   - Containerstandplatz
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
   - xyz — unterirdisch mit Kennzeichnung der Art der Leitung
9. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
   - Grünflächen
   - öff — öffentlich
   - priv — privat
   - Zweckbestimmung:
   - Grünanlage
   - Sportplatz
   - Spielplatz
   - Hausgärten
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 16 u.Abs. 6 BauGB
    - Wasserflächen
11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
    - Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
    - Erhalt von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB
12. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz — § 9 Abs.6 BauGB
    - Umgrenzung von Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen
    - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
    - 9 — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
13. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
    - Zweckbestimmung:
    - St — Stellplätze
    - A — Ausfahrt für Lieferverkehr
    - Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB
    - GFLa — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
    - GFs — Geh-, Fahrrecht zugunsten des STAUN
    - L — Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers
    - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
    - Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
    - Sichtdreieck
    - 8.50 — Bemassung

Übersichtsplan — Maßstab 1:10.000



Stadt Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 “Quartier Severinstraße“

begrenzt im Süden durch die Severinstraße und die Beethovenstraße, im Westen durch die Goethestraße, im Norden durch das Bollhäger Fließ und im Osten durch die Beethovenstraße

- Entwurf -

Bad Doberan, Mai 2017 — Thorsten Semrau, Der Bürgermeister

Arbeitsstand 27.02.2017

DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
R SEVERINSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (L-BauO M-V) vom 26.04.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechts vom 27. April 1998 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL. Nr. 2130-6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Bad Doberan für das "Quartier Severinstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
   - WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
   - MI — Mischgebiete — § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
   - GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
   - GRZ 0,6 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
   - o — Offene Bauweise — § 22 Abs. 1 BauNVO
   - g — Geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 1 BauNVO
   - a1 — Abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO
   - Baulinie — § 23 Abs. 1 BauNVO
   - Baugrenze — § 23 Abs. 1 BauNVO
   - Hauptfirstrichtung — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - Zweckbestimmung:
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Schule

5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
   - Parkpalette — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

6. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung:
   - BB — Busbahnhof

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB
   - Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
   - Zweckbestimmung:
   - Elektrizität
   - Fernwärme
   - Abwasser
     - 1 – Pumpwerk
     - 2 – Regenrückhaltebecken
   - Containerstandplatz

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
   - xyz — unterirdisch mit Kennzeichnung der Art der Leitung

9. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
   - Grünflächen
   - öff — öffentlich
   - priv — privat
   - Zweckbestimmung:
   - Grünanlage
   - Sportplatz
   - Spielplatz
   - Hausgärten

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 16 u.Abs. 6 BauGB
    - Wasserflächen

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Lanschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
    - Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
    - Erhalt von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB

12. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz — § 9 Abs.6 BauGB
    - B — Umgrenzung von Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen
    - D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
    - D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

13. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
    - Zweckbestimmung:
    - St — Stellplätze
    - A — Ausfahrt für Lieferverkehr
    - Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB
    - GFLa — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
    - GFs — Geh-, Fahrrecht zugunsten des STAUN
    - L — Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers
    - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
    - Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
    - Sichtdreieck
    - 8.50 — Bemassung

Text Teil B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1Abs. 6 Nr.1 BauNVO
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet 1 § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.
In den Obergeschossen der Gebäude entlang der Straßenverkehrsflächen sind Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Mischgebiet 2 § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.

1.4 Mischgebiet 3 § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.
Die im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als "Flächen für Stellplätze" festgesetzten Flächen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen unzulässig, in den Mischgebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Größe von 10 m umbauten Raum und einer GR von 6 m zulässig.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

2.1 Auf den mit abweichender Bauweise 1 festgesetzten Grundstücksflächen muß an die seitlichen Grundstücksgrenzen entweder direkt oder unter Einhaltung der gesetzlich geregelten Abstandsflächen herangebaut werden.

2.2 Auf den mit abweichender Bauweise 2 festgesetzten Grundstücksflächen darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf 2 m herangebaut werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Befestigte Flächen
Für die befestigten Flächen von Zufahrten und Stellplätzen etc. sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Kleinsteinpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu verwenden. Die auf dem Gelände anfallenden Niederschläge sind auf diesem zu versickern.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 An den zu nachstehenden Straßen ausgerichteten Gebäudeseiten müssen folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" an den Außenbauteilen der Gebäude vorgenommen werden:
- Beethovenstraße Allgemeines Wohngebiet Lärmschutzklasse V
- Beethovenstraße Mischgebiet Lärmschutzklasse V
- Goethestraße Allgemeines Wohngebiet Lärmschutzklasse III
- Goethestraße Mischgebiet Lärmschutzklasse II

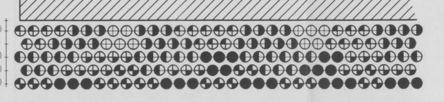
4.2 Schule
An den zu den Straßen ausgerichteten Gebäudeseiten müssen bauliche Schallschutzmaßnahmen der Lärmschutzklasse I gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" an den Außenbauteilen der Gebäude vorgenommen werden.
In den Unterrichtsgebäuden der Schule sind zur Planstraße Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten einzubauen.

4.3 Parkpalette
Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck – Parkpalette sind auf der Westseite der Hauptanlage im Bereich der Öffnungen aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von 2 m anzuordnen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

5.1 Private Grundstücksfläche
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je 150 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum aus Punkt 3.6.1 zu pflanzen. Innerhalb der Mischgebiete ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum aus Punkt 3.6.1 zu pflanzen. Bei Pflanzgebot von 2 und mehr Bäumen, ist mindestens 1 Baum aus Punkt 3.6.1.1 zu wählen. Vorhandene Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

5.2 Flächen mit Anpflanzgebot
Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 1 festgesetzten Fläche sind mit Sträuchern aus Punkt 5.4.2 zu bepflanzen.
Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 festgesetzten Fläche sind entsprechend dem Pflanzschema Sträuchern aus Punkt 5.4.2 anzupflanzen.



Pflanzschema

NAME	SYMBOLE
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster (2–3 m)
Prunus spinosa	Schlehe (4–5 m)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn (4–6 m)
Rosa carolina	Sand-Rose (bis 1,50 m)
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose (1–1.50 m)
Rosa multiflora	Büschel-Rose (2–3 m)
Symphoricarpus albus var. laevigatus	Gemeine Schneebeere (2–3 m)
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder (4–6 m)

5.3 Begleitgrün
Entlang der Erschließungsstraße sind Bäume aus Punkt 5.4.1 zu pflanzen.
Auf Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein Baum aus Punkt 5.4.1 zu pflanzen. Parkplatzanlagen sind durch Heckenpflanzungen, für die Sträucher aus Punkt 3.6.2 zu verwenden sind, einzufassen.
Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 3,0 m x 2,0 m anzulegen.
Im Bereich des Spielplatzes sind nicht giftige Sträucher aus Punkt 5.4.2 als Strauchgruppen zu pflanzen.

5.4 Artenauswahllisten

5.4.1 Neu zu pflanzende Bäume

5.4.1.1 Bäume 1. Ordnung
Verbindliche Pflanzgröße: 16 – 18 cm STU mit Ballen
Pflanzlochgröße: 2,0 x 2,0 x 1,5 m

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Tilia cordata	Winterlinde

5.4.1.2 Bäume 2. Ordnung
Verbindliche Pflanzgröße: 16 – 18 cm STU mit Ballen
Pflanzlochgröße: 1,0 m x 1,0 m x 1,0 m

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.4.1.3 Obstbäume (Hochstämme)
Verbindliche Pflanzgröße: 12 – 14 cm STU mit Ballen
Pflanzlochgröße: 1,0 m x 1,0 m x 1,0 m

Malus domesticus	Kultur- Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

5.4.2 Neu zu pflanzende Sträucher
Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 100 – 150 cm ohne Ballen
Pflanzverband: 1 Pflanze pro qm

Cornus mas	Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel*
Crataegus monogyna	Weißdorn*
Euyonimus europaea	Pfaffenhütchen
Genista sagittalis	Flügel- Ginster
Genista tinctoria	Färber- Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe*
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose*
Rosa canina	Hundsrose*
Rosa carolina	Sand – Rose*
Rosa pimpinellifolia	Bibernell – Rose*
Rosa multiflora	Büschel – Rose*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* nicht giftig! Geeignet für die Verwendung auf Spielplätzen

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

6.1 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

II. FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG M-V

7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 86 Abs. 1 Nr.4 LBauO M-V

7.1 Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so zu gestalten, daß sie von den öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

III. HINWEISE

Trinkwasserschutzzone III B
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III B.

Örtliche Satzungen
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Sanierungssatzung der Stadt Bad Doberan vom 07.01.94.
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan vom 21. 05. 1996.
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung der Stadt Bad Doberan vom 02. 09. 1993.

Bodendenkmale
In den als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereichen muß baubegleitend zu den Erdarbeiten während des Mutterbodenabtrags die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale durch qualifiziertes Personal sichergestellt werden. In Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan übernehmen die dortigen Mitarbeiter diese Arbeit. Dazu ist es erforderlich, den Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, möglichst 4 Wochen, mindestens aber 2 Wochen vor Realisierung schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Nur so kann gewährleistet werden, daß eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich geborgen und dokumentiert werden, um Verzögerungen der Baumaßnahme zu verhindern.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom................. . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis zum ..../ durch Abdruck im .... am .... erfolgt.

   Bad Doberan, — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

   Bad Doberan, — Bürgermeister

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

   Bad Doberan, — Bürgermeister

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

   Bad Doberan, — Bürgermeister

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

   Bad Doberan, — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom .... bis zum ....während folgender Zeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen:
   montags – donnerstags von ....bis.............
   freitags von .... bis ....
   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, — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   Rostock, Evershagen — Stechert, ObVI

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

   Bad Doberan, — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am .... von der Stadtvertetersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretersitzung vom .... gebilligt.

   Bad Doberan, — Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Bad Doberan, — Bürgermeister

11. Der Beschluß 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 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, — Bürgermeister

Auslegungsexemplar
ausgelegt am: 22.03.1999
abgenommen am: 24.04.1999

STADT BAD DOBERAN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"QUARTIER SEVERINSTRASSSE"

BEARBEITUNGSPHASE : Entwurf – § 3 (2) BauGB	PROJEKT-NR.: 240255.1 s:\doberan\bp8\bplan	PROJEKTBEARBEITER: C. Konrad/Ch. Heilemann
MASSTAB: M 1:500	GEZEICHNET: B. Lembke/M. Schneider	DATUM: 01.02.1999

ARCHITEKTEN CONTOR
FERDINAND • EHLERS + PARTNER

ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL
AUGUSTENSTRASSE 122 18055 ROSTOCK TEL. 0381/455558+59 FAX 455560

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "QUARTIER SEVERINSTRASSE"

Planzeichnung Teil A

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Mischgebiete — § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Fernwärme

Abwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

9. Grünflächen

Grünflächen

öff. — öffentlich

priv. — privat

Zweckbestimmung

Grünanlage

Sportplatz

Spielplatz

Hausgärten

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

11. Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

12. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

13. Sonstige Planzeichen

Zweckbestimmung

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Schichtlinie

Bemaßung

Text Teil B

Verfahrensvermerke

Bad Doberan,

Bürgermeister

STADT BAD DOBERAN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"QUARTIER SEVERINSTRASSE"