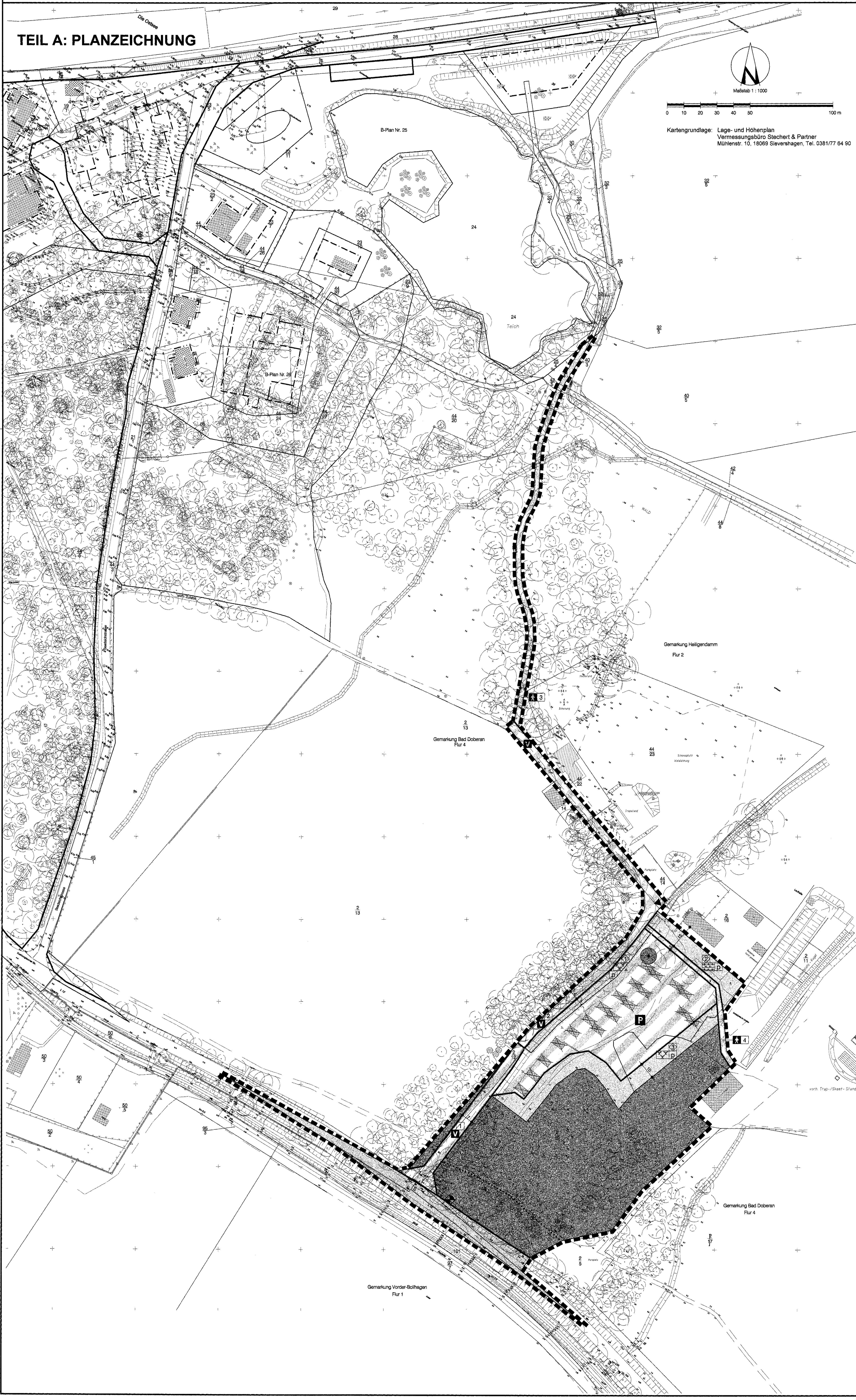
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 27

„Waldparkplatz“ für Heiligendamm im Großen Wohld

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 30.01.2006 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 27 „Waldparkplatz“ für Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V Mischverkehrsflächen
- P öffentliche Parkflächen
- Fuß- und Radweg
- Wanderweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- ▼ Einfahrt

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

- Grünflächen
- p private Grünfläche

Zweckbestimmung:

- extensive Wiese
- Wiese

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

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

- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- S Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 3 Nummer der Verkehrsfläche, hier z.B. Nr. 3
- 2 Nummer der Grünfläche, hier z.B. Nr. 2
- künftig entfallende hochbauliche Anlagen
- 10,0 Bemassung in m, hier z.B. 10 m
- Höhenbezugspunkt

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen | Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.1 Die Verkehrsfläche Nr. 2 ist nur als Anliegerstraße im Mischverkehr zulässig.

1.2 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen unzulässig, ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 5 m.

1.3 Es sind mindestens 5 Pkw-Parkplätze für Behinderte anzulegen..

1.4 Zur Verhinderung von Wildschäden sind Wildschutzzäune am Parkplatz erforderlich. Die Wildschutzzäune sind entlang der Parkstellplätze zu setzen.

1.5 Der offene Graben an der Verkehrsfläche Nr. 1 darf nur in der Länge von maximal 20 m überbaut werden. Auf den Fußwegen 3 und 4 ist eine Grabenüberbauung von je 3 m Breite zulässig.

2. Grünflächen: § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

2.1 Die Grünfläche Nr. 1 der Planzeichnung dient der Bestandserhaltung des Vorflutgrabens.

2.2 Die Grünflächen Nr. 1 und Nr. 3 der Planzeichnung dienen als Abstandsflächen.

2.3 Die Grünfläche Nr. 2 der Planzeichnung ist als Rasenfläche anzulegen. Parallel zum Weg Nr. 4 ist eine zweireihige Hecke der Art Carpinus betulus (Hainbuche) und der Qualität Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm zu pflanzen.

3. Wald: § 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB

3.1 Ein Teil der vorhandenen Waldfläche ist umzuwandeln. Als Ersatz ist Laubwald neu anzulegen. Die Neubegründung (2,0735 ha) erfolgt in der Gemarkung Vorderbollhagen, Flur 1.

3.2 Der Mindestabstand zwischen der Waldaußenkante und der Parkplatzfläche beträgt 10 m.

3.3 Die Verkehrssicherheitspflicht für öffentliche Verkehrsflächen obliegt nicht den Waldeigentümern. (§ 9 Abs. 4 BauGB)

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Die Grünfläche Nr. 3 der Planzeichnung ist als extensive Wiesenfläche anzulegen, die einmal jährlich zu mähen ist. Punktuell sind heimische, standortgerechte Sträucher als Einzelsträucher bzw. als Gruppen von bis zu drei Sträuchern zu pflanzen.

4.2 Die Parkstellflächen sind aus versickerungsfähigem Material (Rasen-Fugenpflaster) herzustellen. Die Fuß- und Radwege sind wasser- und gasdurchlässig auszubilden. Vollfugiges Pflaster ist nur auf den Fahrbahnen zulässig.

4.3 Die Fuß- und Radwege sind so anzulegen, dass Großbäume nicht gefällt werden müssen.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.1 Bei den Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus monogyna – eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Je 30 m² Grünfläche ist ein Strauch folgender Qualität zu pflanzen:
Strauch, verpflanzt, 3 bis 5 Triebe, Höhe 100 bis 150 cm

6. Zuordnung und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1a BauGB

6.1 Da die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind den Verkehrsflächen folgende Maßnahmen zugeordnet:
- Neubegründung eines Laubwaldes
- Renaturierung eines Salzgrünlandstandortes in der Conventer Niederung durch Wiedervernässung (Kostenäquivalent)

HINWEIS:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (DSchG §11).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 16.03.2004 und vom 21.02.2005 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.03.2004 bzw. am 23.03.2005 im „Ostseeanzeiger“ Bad Doberan veröffentlicht worden.

Bad Doberan, 23.02.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

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

Bad Doberan, 23.02.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.05.2005 durchgeführt worden.

Bad Doberan, 23.02.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.06.2005 und vom 27.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Doberan, 23.02.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 17.10.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Doberan, 23.02.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.11.2005 bis zum 19.12.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... im „Ostsee Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan, 23.02.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 23. FEB. 2006 (Siegel) öbVI

8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.01.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Doberan, 23.02.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.01.2006 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 30.01.2006 gebilligt.

Bad Doberan, 23.02.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

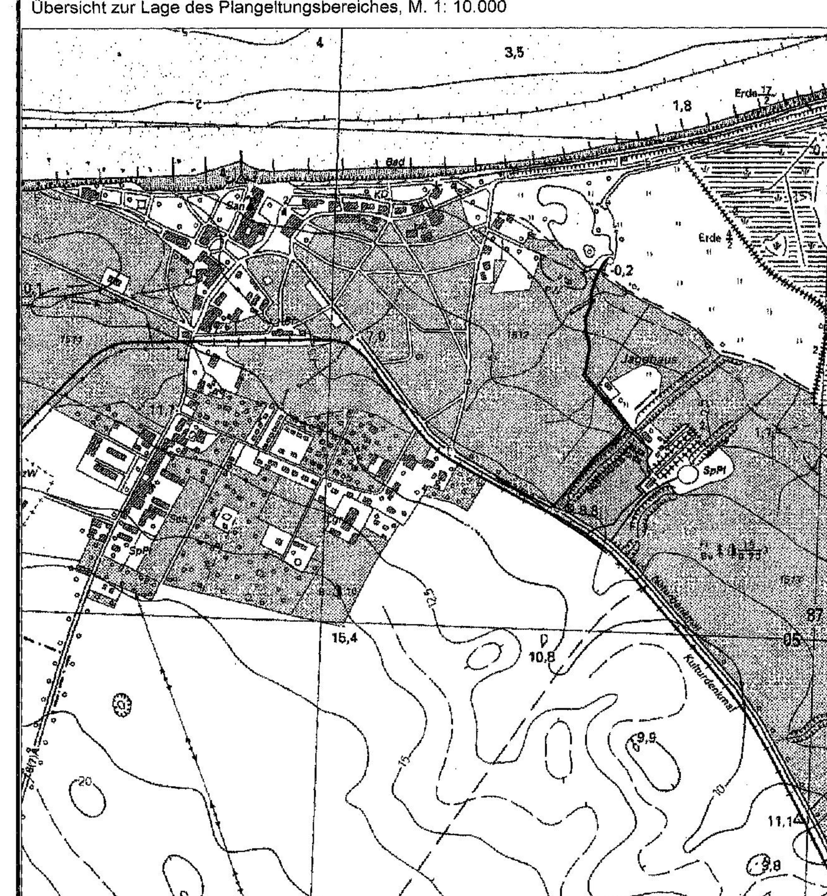
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Doberan, 23.02.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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 08.03.2006 im „Ostsee Anzeiger“ 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 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 08.03.2006 in Kraft getreten.

Bad Doberan, 09.03.2006 (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

Übersicht zur Lage des Plangeltungsbereiches, M. 1: 10.000



Stadt Bad Doberan

Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 27

- einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB -

„Waldparkplatz“ für Heiligendamm
im Großen Wohld

Stadt Bad Doberan, 09.03.2006 H. Polzin Bürgermeister