SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11 FÜR DAS WOHNGEBIET „KAMMERHOF“

PLANZEICHNUNG TEIL A

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 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. 466) 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).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche im Bereich der Zufahrt

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Fernwärme, Abwasser, Abfall

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

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage, Lärmschutzwall 4,0 m Höhe mit Bepflanzung, Spielplatz, Schutzgrün, Grünverbindung, naturbelassene Grünfläche

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

- RRB –Regenrückhaltebecken-
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Schutzgebiet für Grundwassergewinnung)

GW IIIa Schutzzone IIIa, GW IIIb Schutzzone IIIb

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN 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
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbiopkten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- GB Gesetzlich geschütztes Biotop

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall 4,0 m Höhe mit Bepflanzung (§ 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)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugebietstyp

II. KENNZEICHNUNGEN

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- oberirdisch
- unterirdisch
- unterirdisch stillgelegt
- LPB II, LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB II - III nach DIN 4109)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Bodendenkmale, die nicht verändert werden dürfen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 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 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).

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), (§ 4 BauNVO)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Allgemein zulässig sind in allen allgemeinen Wohngebieten:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 **Mischgebiete (MI)** (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind in allen Mischgebieten:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb aller Wohn- und Mischgebiete sind Windkraftanlagen auch geringer Größe als Nebenanlagen unzulässig.

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 StrWG M-V).

In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der Nienhäger Chaussee und der Randstraße (20 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die dafür festgesetzten Flächen sind zugunsten der Versorgungsbetriebe und Anlieger zu belasten.

4. 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).

4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche im Bereich der Randstraße ist ein Lärmschutzwall festgesetzt. Er ist schlossen in die Landschaft zu integrieren. Die Höhe über Oberkante der Randstraße muss mindestens 4,0 m betragen.

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

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

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

4.3 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf dem lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, ist dies nicht möglich, sind als Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

4.4 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

4.5 Wird durch ergänzende Schallmessungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.2 und 4.3 abgewichen werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

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

5.1.1 Die vorhandenen Altebäume an der Nienhäger Chaussee sind in ihrem Bestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.2 Die vorhandene Allee im Bereich Nienhäger Chaussee ist mit Tilia cordata (Winter-Linde), Stammumfang 18/20 cm, 3 x v. Hochstamm zu ergänzen.

5.1.3 Das Regenrückhaltebecken zur Oberflächenentwässerung nördlich der Randstraße ist als naturnahes Feuchtbiotop mit Dauerwasserstand zu gestalten. Um das Regenrückhaltebecken sind heimische, standortgerechte Gehölzgruppen der Pflanzliste 1 anzulegen. Die Sträucher sind im Pflanzverband von mind. 1,00 x 1,00 m und in einer Baumschulqualität von mind. 2 x v anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bäume wird ein Stammumfang von mindestens 14/16, 3 x v, Hochstamm festgesetzt.

5.1.4 Zwischen der Randstraße und den südlich angrenzenden Baugebieten ist ein Lärmschutzwall mit abwechslungsreich gestalteten Gehölz- Wiesen- und Wasserflächen anzulegen. Auf dem Wall sind Bäume, Stammumfang mindestens 12/14, 3 x v, Hochstamm und Sträucher, im Pflanzverband von mind. 1,00 x 1,00 m und in Baumschulqualität von mind. 2 x v der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.5 Im südwestlichen Bereich des Bebauungsgebiets auf den privaten Grundstücksflächen nördlich der Gemeinschaftsstellplätze und zur Umgrenzung der Flächen für Versorgungsanlagen an der Dammchaussee ist eine 3-reihige, heckenartige und geschlossene Hecke im Pflanzverband 1,00 x 1,00 m, aus standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste 2 in mind. 2 x v Baumschulqualität anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.6 Die öffentlichen Grünzüge im Zentrum des Bebauungsplangebiets sind abwechslungsreich mit Gehölz-, Wiesen- und Wasserflächen zu gestalten. Die Pflanzungen in diesen Bereichen sind mind. zu 30 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 bis 3 vorzunehmen und zu erhalten.

5.1.7 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche- nördlich des Heizhauses sind die vorhandenen Vegetationsbestände zu erhalten und der weiteren natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind nicht zulässig.

5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.2.1 Entlang der Randstraße ist eine Allee mit Tilia cordata (Winter-Linde), Stammumfang 18/18 cm, 3 x v, Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten.

5.2.2 In den Straßen An den Salzwiesen, Am Brink und Thürenstraße sind zwischen dem Fuß- und Radweg und der Fahrbahn standortgerechte Bäume, Corylus colurna (Baumhasel), Stammumfang 18/18 cm, 3 x v, Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten.

5.2.3 Die Pflanzarbeiten sowie die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Gehölze in allen vorgenannten Festsetzungen sind nach DIN 18916 bzw. DIN 18919 vorzunehmen. Eventuelle Ausfälle sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

5.2.4 Auf den privaten Grundstücken darf der Anteil der Nadelgehölze nicht mehr als 20 % des entsprechenden Baum- und Strauchflächenanteiles betragen.

5.2.5 Für den Baumsatz von 5 Stieltraubeen ist mindestens 1 Hochstamm der Pflanzliste 3, Stammumfang 18/18, 3 x v, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

- Sträucher

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Corylus avellana	(Gemeine Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rubus fruticosus	(Gemeine Brombeere)
Salix alba	(Silber-Weide)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix cinerea	(Grau-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

- Bäume

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Pflanzliste 2

- Sträucher

Acer campestre	(Feld-Ahorn) 10 %
Corylus avellana	(Gemeine Hasel) 5 %
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn) 10 %
Euonymus europaeus	(Europäisches Pfaffenhütchen) 15 %
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche) 10 %
Prunus spinosa	(Schlehe) 10 %
Rosa canina	(Hundsrose 10 %
Rosa rubiginosa	(Weinrose) 10 %
Rubus fruticosus	(Gemeine Brombeere) 5 %
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball) 15 %

Pflanzliste 3

- Bäume

Acer platanoides "Columnare"	(Spitzahorn)
Crataegus laevigata "Paul´s Scarlet"	(Gefüllter Rotdorn)
Malus spec.	(Zierapfel)
Prunus cerasifera spec.	(Kirschpflaume)
Prunus padus "Mantet"	(Trauben-Kirsche)
Sorbus intermedia "Brouwers"	(Schwedische Mehlbeere)
Sorbus aria "Magnifica"	(Großblättrige Mehlbeere)

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V).

6.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

6.2 Die direkte Einleitung von Standorten beweglicher Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien ist durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen zu verhindern. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Die in die Planzeichnung übernommenen, mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmale dürfen nicht verändert werden.

Darüber hinaus sind im Gebiet des Bebauungsplans nahezu flächendeckend Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 8 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

Für weitere Auskünfte stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landrateses Rostock, August-Bebel-Straße 3, 18209 Bad Doberan (Herr Schacht: 038203/ 604-380) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 03866 568-79111) zur Verfügung.

2. Wärmeversorgung

Gemäß § 4 der Satzung über die Wärmeversorgung der Stadt Bad Doberan und des Ortsteiles Heiligendamm ist jeder Eigentümer eines Grundstücks, das durch eine Straße erschlossen ist, in der ein 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 Wärmeverbrauchsanlagen gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung Benutzerzwang. Ausnahmen werden im § 6 der Satzung geregelt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.04.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Ostsee-Anzeiger" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 20.04.2011 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass eine Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wird und dass ein vereinfachtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert worden soll.

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

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 29.08.2011 bis zum 14.09.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde ortsüblich durch Abdruck im "Ostsee-Anzeiger" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 24.08.2011 hingewiesen.

4. Die Stadtvertretung hat am 20.11.2011 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.11.2011 bis zum 30.12.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, bei denen es ausreichend erachtet wurden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm 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 16.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden soll.

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 09.11.2011 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.01.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtvertretung hat am 30.01.2012 den 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur verkürzten Auslegung bestimmt.

8. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (DR. 5) geändert worden. Daher haben die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung in der Zeit vom 09.02.2012 bis zum 24.02.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB erneut verkürzt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, bei denen es ausreichend erachtet wurde, dass Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm 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 01.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll.

9. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der geänderten Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 31.01.2012 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB erneut die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am 01.04.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die zeichnerischerische Fortführung LHLG, Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 27.02.2012 Hansch ÖVI

11. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 26.03.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2012 gebilligt.

Bad Doberan, 27.03.2012 Thomas Wagner Der Bürgermeister

12. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet „Kammerhof“, begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, den Geschosswohnungsbau im Süden und die vilenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Doberan, 27.03.2012 Thomas Wagner Der Bürgermeister

13. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet „Kammerhof“, begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, den Geschosswohnungsbau im Süden und die vilenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 04.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet „Kammerhof“ ist mit Ablauf des 04.04.2012 in Kraft getreten.

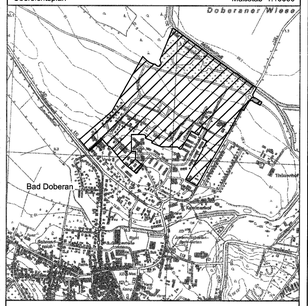
Bad Doberan, 05.04.2012 Thomas Wagner Der Bürgermeister

Verfasser 3. Änderung: TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Friedrich-Barnewitz-Str. 8
18107 Rostock
Niederlassung Schwerin
Wittenburger Straße 76
19055 Schwerin
Frau Dipl.-Ing. U. Nicewert

TEL.: (0381) 7703-446
FAX: (0381) 7703-450
E-MAIL: rostock@de.tuv-nord.de
TEL.: (0381) 7703-434
E-MAIL: schwerin@de.tuv-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11
Wohngebiet "Kammerhof"

begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, den Geschosswohnungsbau im Süden, die vilenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen

Bad Doberan, März 2012

Thomas Wagner
Der Bürgermeister