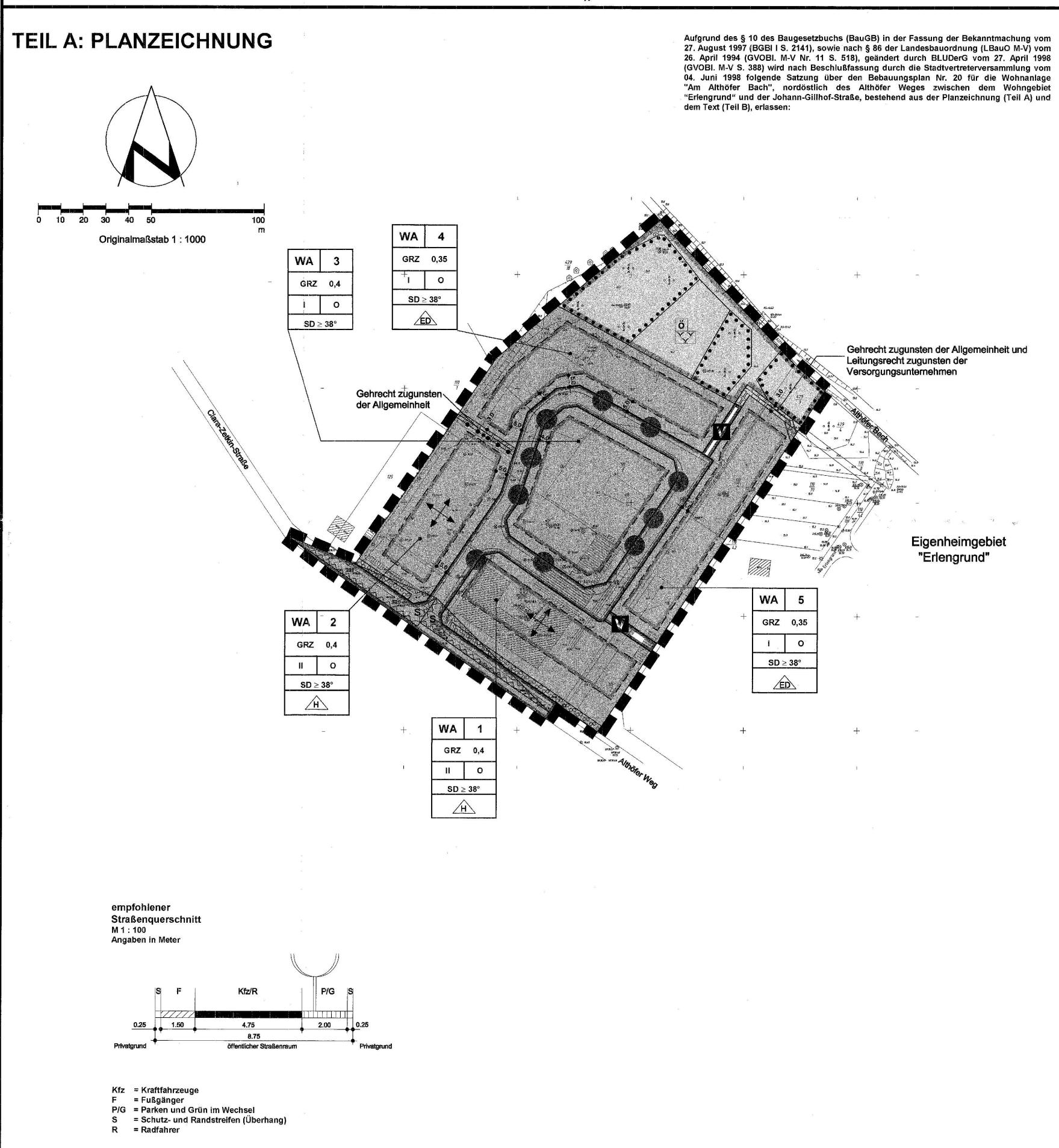
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 FÜR DIE WOHNANLAGE "AM ALTHÖFER BACH"

NORDÖSTLICH DES ALTHÖFER WEGES ZWISCHEN DEM WOHNGEBIET "ERLENGRUND" UND DER JOHANN - GILLHOF - STRASSE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es ailt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember

Planzeichen

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

Wohnbauflächen Wohnbauflächen

I. FESTSETZUNGEN

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Offene Bauweise

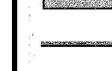
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig

II Zahl der Vollgeschosse

SD ≥ 38° Satteldach, Dachneigung größer gleich 38°

Baugrenze

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



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



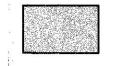
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

naturnahe Grünfläche

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen

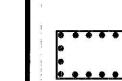
Zweckbestimmung:

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und 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, 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Kartengrundlage:

Vermessungs- und Ingeneurbüro Stechert + Partner Mühlenstraße 10 18069 Rostock Tel.: 0381/7699130 Fax: 0381/7699139



SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sichtfläche

II. KENNZEICHNUNGEN

→ Firstrichtung

→ 10,0 → Bemaßung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des

Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

vorhandene hochbauliche Anlagen

vorgesehene Straßenführung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalter

ze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420834, Fax.: 2420811

TEIL B

TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung Im aligemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von solchen für die Kleintierhaltung zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. 3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung in einer Höhe von 0,70m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50m Höhe.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2BauGB Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Bereich zwischen dem Baugebiet im Südwesten und dem Althöfer Bach festgesetzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind zu entfernen. Danach ist der Bereich der Eigenentwicklung zu überlassen.

Das von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur 1/4 des Spitzenabflusses des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers darf als Überschußwasser direkt an die öffentliche Regenwasseranlage abgegeben werden. Der übrige Regenwasseranfall darf bei Bedarf nur zeitverzögert an die öffentliche Regenwasseranlage abgegeben werden. PKW-Stellplätze innerhalb von Verkehrsflächen, private PKW-Stellplätze sowie Wege innerhalb von Grünflächen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a) BauGB Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" ist die Anlage eines Weges als Verbindung zum benachbarten Gebiet zulässig. Bauliche Anlagen und Ablagerungen sind zu beseitigen.

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

Entlang der Straßen sind kleinkronige Laubbäume der Art Crataegus laevigata (auch in Sorten) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m

Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 6 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter klein- bis mittelgroßkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen. Verwendung von Koniferen wird, mit

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Ergänzungspflanzungen sind nicht durchzuführen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V 6. Gestalterische Festsetzungen In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 38 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in rot, rotbraun, braun und anthrazit einzudecken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden. Doppel- und Reihenhäuser sind mit Dachziegeln / Dachpfannen gleicher Art und gleicher Farbe einzudecken. Die Fassaden der Doppelhaushälften sind aus gleichem Material und gleicher Farbe herzustellen. Für die Fassadengestaltung ist helltoniger Putz bzw. Anstrich zulässig. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke kann Klinker (möglichst Rottöne) oder Holz als ortsüblicher Baustoff verwendet werden. Eine Verklinkerung der Fassade ist zulässig. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Reflektierende Materialien bzw. Farb-gebungen sind nicht zulässig.

Flächen für Fußgänger- und Radverkehr sowie Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserund luftdurchlässigem Belag auszuführen (Schotterrasen, Betonrasensteine o. ä.). Je Grundstück sind maximal 2 Garagen zulässig. Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptkörpern anzupassen. Ein Mindestabstand von 3.00 m vom Garagentor zu den Planstraßen darf nicht unterschritten

Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde).

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M - V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie - abartiger Geruch, - anomale Färbung,

- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,

- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen

Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 27053, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354)

Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 24, 04, 1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee - Zeitung am 09. 05. 1997 erfolgt.



Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Bad Doberan,

Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient. Den Bürgern wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 14. 04. 1998 bis zum 15. 05. 1998 Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Darauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen worden?



Polzin

Bürgermeister

Bürgermeister

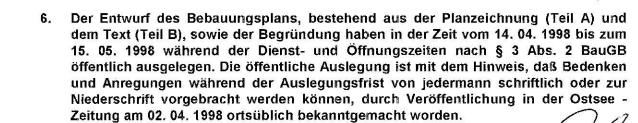
Bürgermeister

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10. 09. 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.



mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.





Der katastermäßige Bestand am 🤴 🗓 Juni 1997 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. 03. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04. 06. 1998 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 04. 06. 1998 gebilligt.



Bürgermeister



(Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von

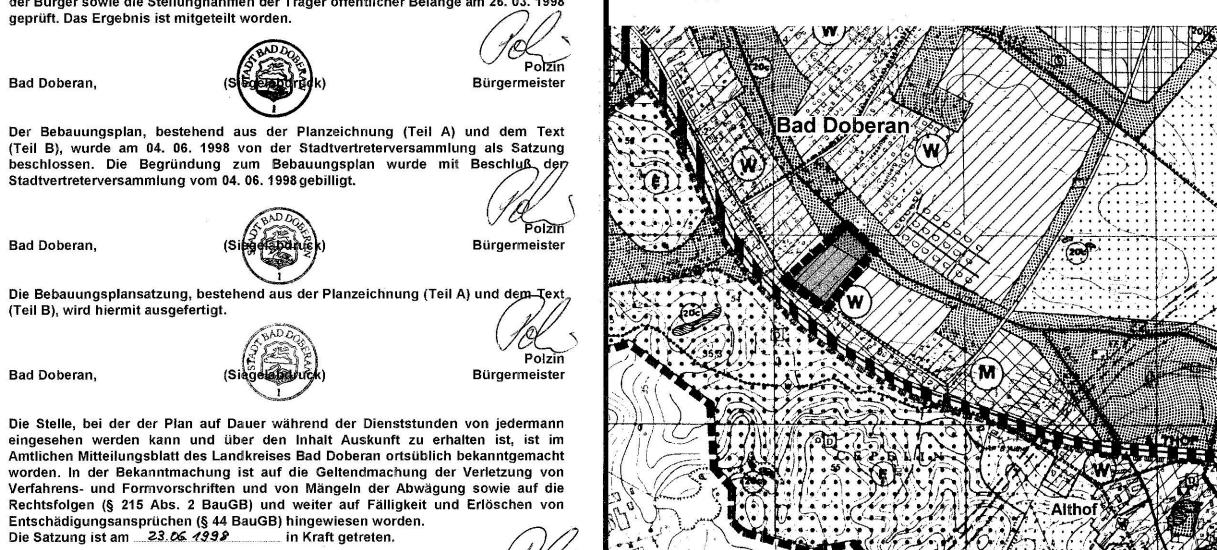
Bad Doberan,



Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 23.06 1998 in Kraft getreten.

Auszug aus dem Teil - Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberar für die Ortsteile Bad Doberan und Althof



Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 20

für die Wohnanlage "Am Althöfer Bach" nordöstlich des Althöfer Weges zwischen dem Wohngebiet "Erlengrund" und der Johann - Gillhof - Straße

Stadt Bad Doberan, Mai 1998

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock

Bearbeiter: Bau-Ing. Architektin für Stadtplanung U. Schmidt AK M-V 2040-95-3-d