

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER STADT BAD DOBERAN FÜR DAS WOHNGEBIET "QUARTIER GOETHESTRASSE - DAMMCHAUSSEE"

TEIL B - TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER STADT BAD DOBERAN FÜR DAS WOHNGEBIET "QUARTIER GOETHESTRASSE - DAMMCHAUSSEE" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Bebauungsplänen sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur hinter der straßenseitigen Gebäudfront des jeweils betrachteten Grundstücks zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind in den übrigen Teilen auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig, dabei gilt jedoch weiterhin die Anforderung gem. Satz 1. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen müssen hinter der straßenseitigen Gebäudfront des jeweils betrachteten Grundstücks zurückbleiben. Nebenanlagen sind an den übrigen Seiten auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig, jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Baugrenze unzulässig.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBAUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

5. HOHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachneige mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachneigen.

Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind ausnahmsweise in den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 bis zu max. 50cm zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen. Die Traufhöhe für Gebäude, die mit einer Stiehkappe hergestellt werden, darf maximal 4,00 m betragen. Die Firsthöhe für Gebäude mit Traufhöhe ist maximal 9,00 m zulässig. Die Traufhöhe für zweigeschossige Gebäude darf maximal 7,00 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf für diese Gebäude maximal 9,00 m nicht überschreiten.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrhöhe des zugehörigen Straßenschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansicht von 2,50 m.

7. FESTSETZUNGEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor den Lärmimmissionen des vorbeistimmenden Verkehrs auf der Goethestraße wird baulicher Schallschutz für die Außenbauteile der Wohnhäuser Nr. 20 und Nr. 22 festgesetzt. Die Außenbauteile müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1998), Tabelle 6, hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Westfassaden

Lärmpegelbereich IV mit dem Schalldämm-Maß

erf. R_{w,ext} = 40 dB

Nord- und Süd Fassaden

Lärmpegelbereich III mit dem Schalldämm-Maß

erf. R_{w,ext} = 35 dB

8. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (BauO M-V))

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan.

2. Über die Festlegung der Gestaltungssatzung hinaus werden für die Gebiete WA 4 - WA 7 des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

2.1 DÄCHER

Innerhalb des Plangebietes sind symmetrische und asymmetrische Dächer zulässig. Walddächer sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Mansarddächer, Satteldächer und Krüppelwalddächer sind zulässig. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind unzulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel, zugelassen sind engoblierte Dachziegel). Dachneigungen für Gebäude mit Traufhöhe mit maximal 4,00 m sind zwischen 38 Grad und 48 Grad zulässig. Dachneigungen für Gebäude mit der Traufhöhe von maximal 7,00 m sind mit einer maximalen Dachneigung von 30 Grad zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung nicht zuwendbar.

2.2 AUßENWÄNDE

Innerhalb des Plangebietes sind Außenwände nur als geputzte Fassaden mit farblicher Behandlung zulässig. Glatte verputzte Außenwänden sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb oder zulässig Holzfassaden und Fassaden ausschließlich aus Verbundmauerwerk sind unzulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstein, emailierte Elemente, Fliesen, Holzleiste, z.B. in Giebelbereich oder Verbänden für Lisenen sind zulässig, sofern es sich um einen untergeordneten Teil der Fassade, maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche handelt.

3. ABFALLBEHALTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. An Entsorgungslage sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großflächig verlegtem Stampfleier ohne Fugenvergruss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m (0,16 qm) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.

II. GRUNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 10 BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

11 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Plangebietes ist als 3,00 m breite Hecke auszubilden und mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m vorzusehen. Folgende Arten sind zu verwenden: Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister (2xv m.B. 200-225): Hanbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Sträucher (2xv 40-60): Eingriffeliger Weibdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Hirtengelb (Cornus sanguinea).

12 Entlang der nördlichen Begrenzung der neuen Wohnbauflächen, im Übergangsbereich zu den Villengärten, ist eine 5,00m breite Hecke anzulegen. Es sind Arten und Pflanzqualitäten wie unter 11 zu verwenden.

13 In den Bereichen der ehemaligen Müde, die in den Vorfluter zum Bolthäger Fleiß mündet, sind flächige Gehölzplantagen aus standortgerechten heimischen Gehölzen vorzunehmen. Es sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,50 x 1,50m vorzusehen. Folgende Arten sind zu verwenden: Bäume: Schwarzerle (Fraxinus excelsior), Silber-Weide (Salix alba), Lorbeer-Weide (Salix pentandra), Sträucher: Wasser-schneeball (Viburnum opulus), Korb-Weide (Salix viminalis), Grau-Salix (Salix cinerea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).

14 Entlang des Vorfluters, der in den Bolthäger Fleiß mündet sind 2v verpflanzte Schwarz-Erlen (200-250) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 7,00m zu pflanzen. Zwischen den Erlen sind in Pflanz- und Reihenabständen Sträucher wie unter 13 zu pflanzen.

15 Entlang des nördlichen Ufers des Bolthäger Baches ist bachbegleitend eine ergänzende Gehölzplantage vorzunehmen. Es sind Arten und Pflanzqualitäten wie unter 13 zu verwenden.

2. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die mit Erhaltungsgeboten belegten Grünflächen und Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen vorzunehmen.

3. ANPFLANZUNGEN VON EINZELBÄUMEN

Im Bereich des Straßennetzes der Erschließungsstraße ist eine Winter-Linde (Tilia cordata) zu pflanzen. Es ist ein 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18cm zu verwenden.

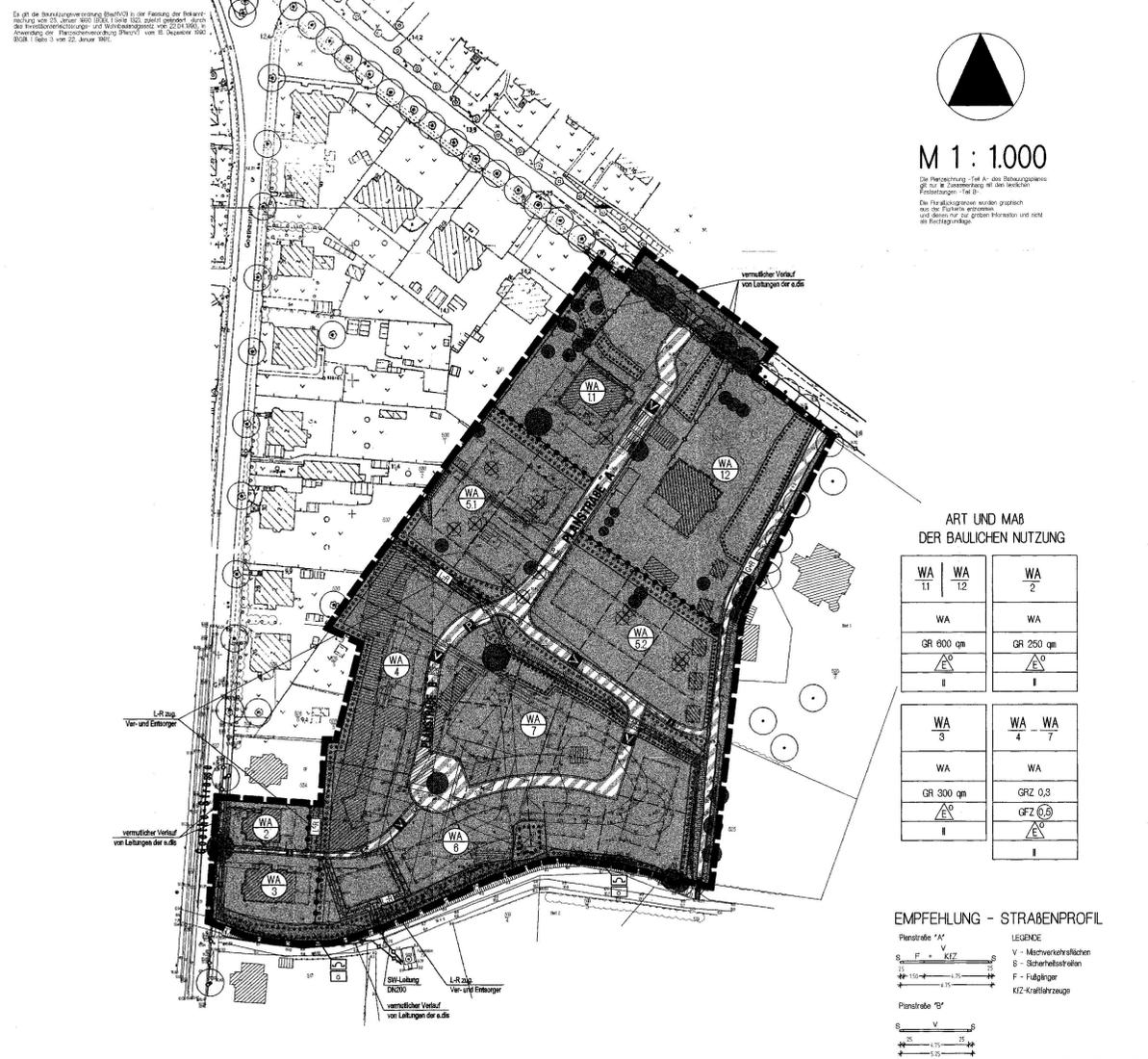
4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

4.1 Als Ersatz für den zu rodenden Walnusbaum (Juglans regia) sind innerhalb des Stadtgebietes von Bad Doberan zwei Linden (Tilia spec.) mit einer Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.8.2000. Die ursprüngliche Bestimmung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung vom 08.09.2003 erfüllt. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit nicht durchgeführt worden. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2001 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 17.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
1. Entwurf: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2001 bis zum 21.10.2001 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Auslegung vom 21.10.2001 öffentlich bekanntgemacht worden. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 17.09.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur große erfolgte, die rechtsveränderliche Punkte in Maßstab 1:1000 vorliegt. Regelsprüche können nicht angelehnt werden. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
2. Entwurf: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Stadtvertretung hat am 21.10.2001 den Erneuten Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie die Begründung in der Zeit vom 18.10.2001 bis zum 18.11.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Auslegung vom 21.10.2001 öffentlich bekanntgemacht worden. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.10.2001 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.10.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 21.10.2001 beschlossen. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Eine Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist nicht erforderlich, gem. § 5 AG BauGB M-V i.V. mit ArtVO, da die Stadt Bad Doberan für diesen Bereich über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt und mehr als 10.000 Einwohner hat. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister
- Die Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über die Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.10.2001 in der öffentlichen Bekanntmachung bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abgrenzung sowie die Rechte nach Par. 25 Abs. 1 BauGB und weiter auf die Folgen und Erbsen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.10.2001 Kraft getreten. Bad Doberan, den 16.09.2003. Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-------------|--|---------------------|
| Zeichen | Erklärung | Rechtsgrundlagen |
| WA | DE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB |
| 0,3 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB |
| z.B. 600 qm | Grundflächenzahl (GRZ) | Par. 10 BauNVO |
| 0,3 | Grundfläche (GR) | |
| GFZ | Geschäftlichkeitszahl (GFZ) | Par. 9 (1) 2 BauGB |
| I | Zahl der Vollgeschosse | Par. 23 BauNVO |
| o | BAUWEISE | |
| o | Offene Bauweise | Par. 9 (1) 2 BauGB |
| o | nur Einzelhäuser zulässig | Par. 23 BauNVO |
| — | Baugrenze | |
| — | VERKEHRSFLÄCHEN | Par. 9 (1) 11 BauGB |
| — | Straßenverkehrsflächen | Par. 9 (6) BauGB |
| — | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| — | Straßenbegleitgrün | |
| — | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| I | Fußgängerbereich | |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| P | Öffentliche Parkfläche | |
| GR | Geh- und Radweg | |
| — | HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | Par. 9 (1) 13 BauGB |
| — | oberirdisch | Par. 9 (8) BauGB |
| — | unterirdisch | |
| — | GRÜNFLÄCHE | Par. 9 (1) 15 BauGB |
| — | Grünfläche | Par. 9 (6) BauGB |
| — | öffentliche Grünfläche | |
| — | Schutzgrün | |
-
- | | | |
|---|---|------------------------|
| — | WASSERFLÄCHEN | Par. 9 (1) 16 BauGB |
| — | Wasserfläche, Graben | Par. 9 (6) BauGB |
| — | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | Par. 9 (1) 25 BauGB |
| — | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 (1) 25a BauGB |
| — | Anpflanzgebot für Bäume | Par. 9 (8) BauGB |
| — | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 (1) 25b BauGB |
| — | Erhaltunggebot für Bäume | Par. 9 (8) BauGB |
| — | Erhaltunggebot im Bereich der Zufahrt Dammchaussee | |
| — | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| — | Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen | Par. 9 (1) 21 BauGB |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Bad Doberan | Par. 6 BauGB |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes | Par. 9 (7) BauGB |
| — | | z.B. Par. 1 (4) BauNVO |
| — | | § 16 (5) BauNVO |
-
- ### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- | | |
|---|---|
| — | Flurstücksgrenze, Flurstücknummer |
| — | vorhandene Gebäude |
| — | künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude |
| — | künftig entfallende Darstellungen, z.B. Graben |
| — | Rodung von Einzelbäumen |
| — | Schlagsymbol |
| — | Müllbehälterstandplatz |

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER STADT BAD DOBERAN FÜR DAS WOHNGEBIET "QUARTIER GOETHESTRASSE - DAMMCHAUSSEE"

