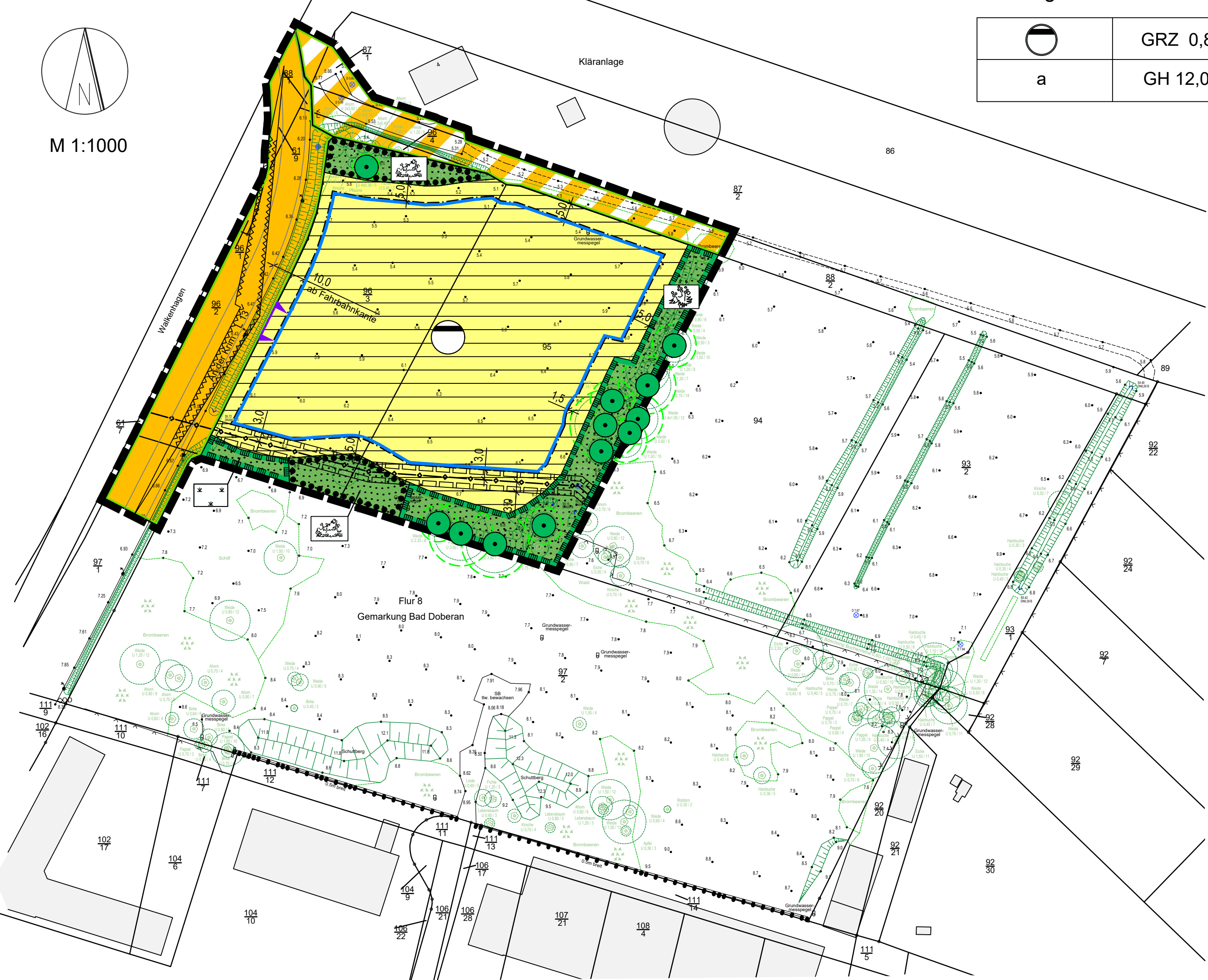


SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN

über den Bebauungsplan Nr. 43 "Walkenhagen"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH	zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

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

a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

---	Straßenbegrenzungslinie
---	Straßenverkehrsflächen
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Erschließung
---	Einfahrtbereich

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

---	Zweckbestimmung: Flächen für die Abwasserbeseitigung
-----	--

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

---	Hauptwasserleitung unterirdisch
-----	---------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

---	Grünflächen, priv.
---	Siedlungsgehölz
---	Feldgehölz
---	Feuchtbiotop

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

---	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - nach § 20 NatSchAG MV geschütztes Gehölzbiotop i.V.m. § 9 Abs. 6 GB
-----	---

---	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-----	---

---	Erhaltung von Bäumen
-----	----------------------

Sonstige Planzeichen

---	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-----	--

---	Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-----	--

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

---	vorhandene bauliche Anlagen
---	vorhandene Flurstücksgrenzen
---	Flurstücksnr.
---	vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 2016)
---	Böschung
---	Bemaßung in m
---	vorhandener Baum mit Wurzelschutzbereich

Nutzungsschablone

---	GRZ 0,8
a	GH 12,0

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Bad Doberan vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 „Walkenhagen“, begrenzt im Norden durch die Kläranlage, im Osten durch die Landesstraße 13 „An der Krim“, im Süden durch die Flächen der ehemaligen Chemischen Werke Doberan und im Westen durch einen Gehölzstreifen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 1, 12, 14, 16, 18, 19 BauNVO)**
 - Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung sind Anlagen und Einrichtungen der Verwaltung (Büros), Sozialgebäude, Kfz-, Maschinen- und Lagerhallen, Lagerplätze, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Kläranlage, Klärbecken, Abwasser- und Abwasserbehandlungsanlagen, Klärschlamm- und sonstige Abwassergerichte verursachende Anlagen sind unzulässig.
 - Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung ist einschließlich der Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 zulässig. Eine weitere Überschreitung der GRZ ist unzulässig.
 - Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 12,0 m. Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Höhe von 6,5 m ü. NHN (DHHN2016). Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Be- oder Entlüftungsschächte, Fahrstuhlschächte usw., dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LbauO M-V zulässig.
- Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)**
 - Zur Löschwasserversorgung ist der über die Grundversorgung von 48 m³ über einen Zeitpunkt von 2 Stunden hinausgehende Bedarf an Löschwasser entsprechend der jeweiligen Nutzung auf dem Grundstück vorzuhalten.
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine eigene Rückhaltung auf dem Grundstück mit einem gedrosselten Abfluss von max. ... l/s in die Vorflut (Graben 12:14/3) einzuleiten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a sowie Abs. 1a BauGB)**
 - Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
 - Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz“ ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Das gesetzlich geschützte Feldgehölz nach § 20 NatSchAG M-V innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ ist zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Das gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feuchtbiotop“ ist zu schützen und zu erhalten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Verkehrslärms sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen so auszuführen, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen müssen die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten.
 - Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper vermindert, sind diese Maßnahmen nicht erforderlich.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Vermeidungsmaßnahmen/ Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachtliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Grünordnerische Belange

Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten. Zusätzlich liegt für die Stadt Bad Doberan eine Gehölzschutzsatzung vor, die nach § 2 der Gehölzschutzsatzung alle Gehölze ab einem Stammumfang ab 0,50 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden als Schutzgegenstand erklärt. Es ist nach § 4 der Gehölzschutzsatzung Bad Doberan verboten, geschützte Gehölze zu entfernen, zu zerstören, zu beeinträchtigen oder zu verändern.

Bodenschutz / Abfall

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbauer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde wird hingewiesen.

Munitionsfunde

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweis zu den herangezogenen Gesetzen und Verordnungen

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt für Stadtentwicklung, SG Bauleitplanung, Severinstr. 6, 18209 Bad Doberan, während der Dienststunden eingesehen werden.

Sonstiges

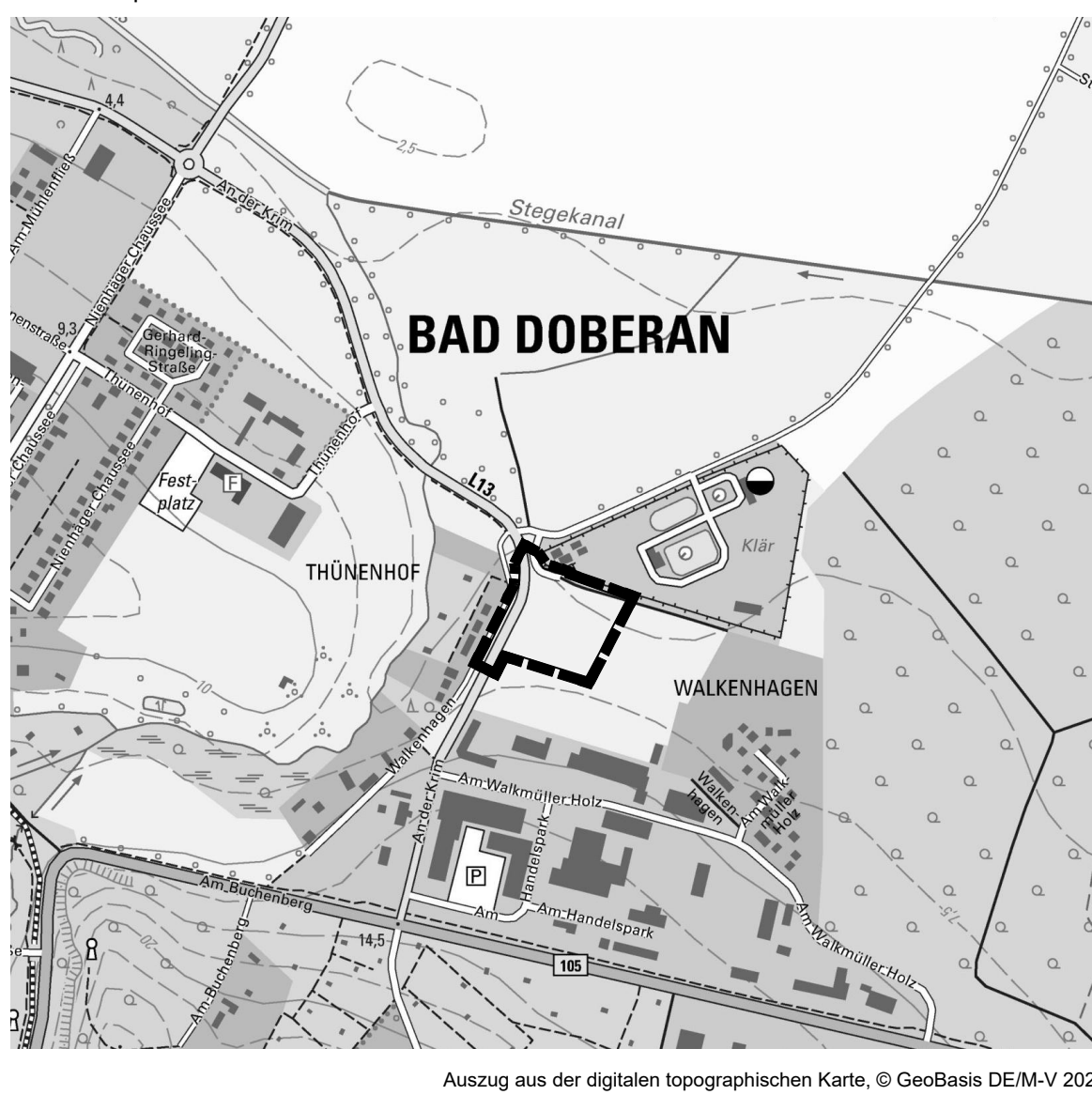
Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über den Bebauungsplan Nr. 43 nach §§ 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB wurde am 07.12.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 27.12.2021 bis zum 07.02.2022 durch Veröffentlichung in den Schaukästen der Stadt Bad Doberan erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 11.01.2022 beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am die Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 und die Durchführung als regulärer Bebauungsplan nach § 2 und § 8 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine Einwohnerversammlung am durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden in der Zeit vom bis zum im Internet veröffentlicht und haben während der Öffnungszeiten im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Bad Doberan nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung ist vom bis zum durch Veröffentlichung im Internet und in den Schaukästen der Stadt Bad Doberan bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Rostock, den (Siegel)
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 wurde gebilligt.
- Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.
- Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und 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 vom bis zum durch Veröffentlichung in den Schaukästen der Stadt Bad Doberan erfolgt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN

über den

Bebauungsplan Nr. 43

„Walkenhagen“

begrenzt im Norden durch die Kläranlage, im Osten durch die Landesstraße 13 „An der Krim“, im Süden durch die Flächen der ehemaligen Chemischen Werke Doberan und im Westen durch einen Gehölzstreifen

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 28.05.2025