STADT BAD DOBERAN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER B 105 -EIKBOOM-

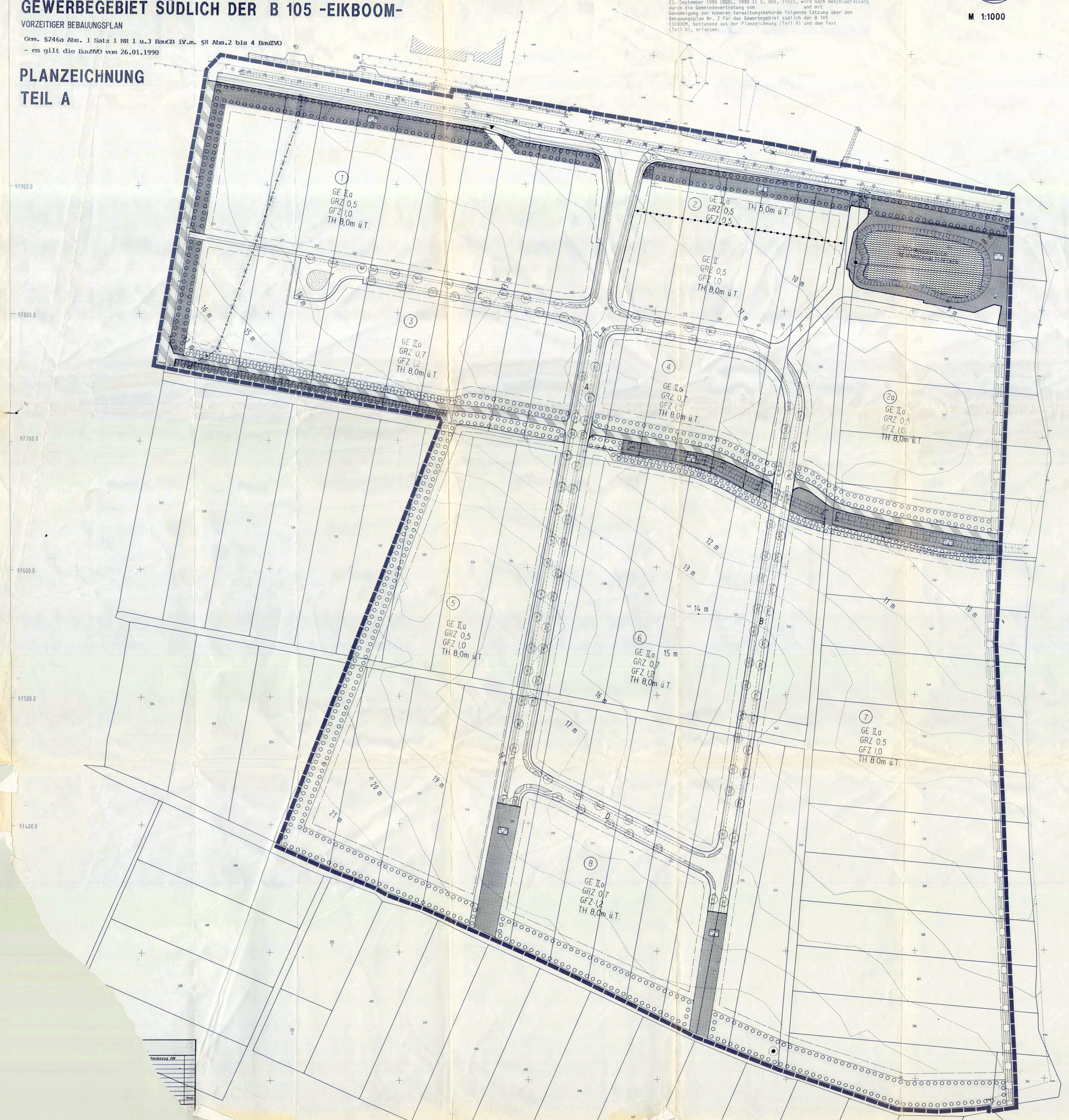
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN

Gem. §246a Abs. 1 Satz 1 NR 1 u.3 BauGB iV.m. §8 Abs.2 bis 4 BauNVO
- es gilt die BauNVO vom 26.01.1990

PLANZEICHNUNG
TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbegebiet südlich der B 105 EIKBOOM, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	1. Festsetzung (Anordnung normativen Inhalts)	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet siehe Text Nr. 1, 2	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß siehe Text Nr. 3	§ 20 BauNVO
TH 8,0 m ü.T.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe siehe Text Nr. 4	§ 16 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Bau NVO
a	abweichende Bauweise siehe Text Nr. 6	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	
▼	Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Grünflächen, öffentlich	
	Parkanlage	
	Flächen für die wasserwirtschaft und die Regelung des wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	wasserflächen	
RRB	Regenrückhaltebecken und Löschwasserteich	
	Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen siehe Text Nr. 13	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Erhalten von Bäumen siehe Text Nr. 14	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe Text Nr. 13	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Begünstigte Ver- bzw. Entsorgungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 BauNVO
	II. Darstellung ohne Normencharakter	
573	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurstücks-/Grundstücksgrenzen	
	wegfallende Grenzen	
D	Straßenbezeichnung	
1	Bezeichnung der Baufelder	
14m	Höhenlinie über NN	
	Böschung	
	Straßenbegleitgrün	
	vorhandene Bäume	
	zu entfernende Bäume	

TEXT TEIL B

Text Teil B

1. Grundstückszufahrten

Grundstücks- und abfahrten sind nur von den Erschließungsstraßen und dort nur außerhalb der Sichtdreiecke und im Bereich der Längsparkstreifen zulässig.

2. Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, wenn der Betreiber nachweist, daß an der südwestlichen Grenze (zur Kleingartenanlage) der Schalldruckpegel folgende Werte nicht überschreitet:

tags 55 dB (A)
nachts 45 dB (A)

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen davon sind städtetechnische Einrichtungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Abwässer, Wasser und andere mögliche öffentliche Versorgungseinrichtungen.

4. Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten mit einem zulässigen Vollgeschoß wird die Höhe der Traufe mit 5,00 m, bei zulässigen zwei Vollgeschossen auf 8,00 m festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 30 °.

5. Nichtüberbaubare Flächen

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den Baugrenzen sind als Grünflächen anzulegen. Es sind nur landschaftstypische Bäume und Sträucher zugelassen. Zu verwenden sind z. B. die im Grünordnungsplan aufgezählten Arten.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 der BauO vom 20.7.90 wird folgende Festsetzung getroffen:
Die nach außen wirkenden Fassaden und Dachflächen sollen aus keinen reflektierenden Materialien - ausgenommen Glasflächen - bestehen, grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbanstriche sind unzulässig.

7. werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und in den privaten Schutzgrünstreifen unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht nicht gestattet. Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen.

8. Stellplatzanlagen

Bei privaten Stellplatzanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sind mindestens 25% der Bruttofläche mit landschaftstypischen Gehölzen einzugrünen. Zu verwenden sind z. B. die im Grünordnungsplan aufgezählten Arten.

9. Büro- und Verwaltungsgebäude

In den Baugebieten mit festgesetzten bis zu 2 Vollgeschossen, können ausnahmsweise Büro- und Verwaltungsgebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zugelassen werden.

10. Anpflanzen von Straßenbäumen

Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume gilt:

Zu pflanzen sind Einzelbäume wie Bergahorn (Acer pseudo platanus) 2 x ü. 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe. Die Gehölze sind zu erhalten und im Falle des Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

11. Erhalten von Bäumen

Für die festgesetzten zu erhaltenden Bäume gilt:

Die Bäume sind zu erhalten und im Falle des Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt:

Die Bepflanzung ist mit landschaftstypischen Gehölzen vorzunehmen. Zu verwenden sind z. B. die im Grünordnungsplan aufgezählten Arten.

13. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen und in öffentlichen Wegen sind nur in einem Abstand von 2,0 m zur äußeren Geh- bzw. Radwegbegrenzung zulässig.

14. Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche, die nicht unter § 11 Bau NVO fallen, werden nur ausnahmsweise zugelassen.

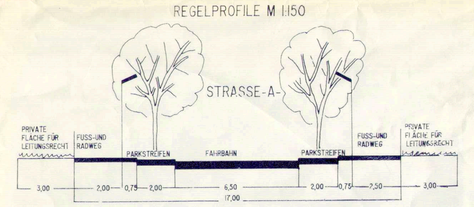
15. Oberflächenversiegelung

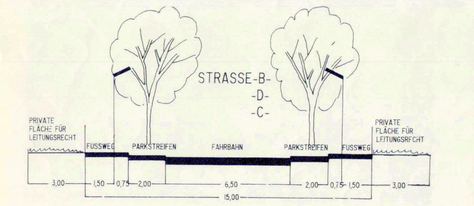
Stellplätze, Wege und Hofflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung notwendig ist.

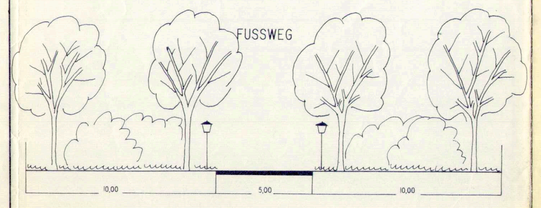
16. Abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

REGELPROFILE M 1:150







Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von bis zum / durch Abdruck in der am erfolgt.

Bad Doberan, Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.

Bad Doberan, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden./Auf Beschluß der Gemeindevertretung von ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Bad Doberan, Der Bürgermeister

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

Bad Doberan, Der Bürgermeister

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

Bad Doberan, Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit von bis zum während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
montags/ donnerstags von
freitags von

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in der Zeit von bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan, Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand 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.

Bad Doberan,

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

Bad Doberan, Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit von bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen.
montags - donnerstags von
freitags von
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Zeit von bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Bad Doberan, Der Bürgermeister

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

Bad Doberan, Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden von Az.: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Bad Doberan, Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung von erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.

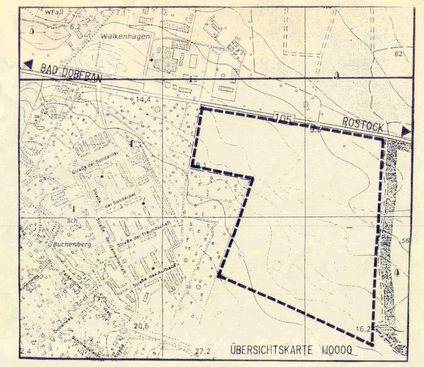
Bad Doberan, Der Bürgermeister

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

Bad Doberan, Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, wird am in in der Zeit von bis zum durch Aushang - ortsüblich 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bad Doberan, Der Bürgermeister



STADT BAD DOBERAN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2

GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER -B 105-