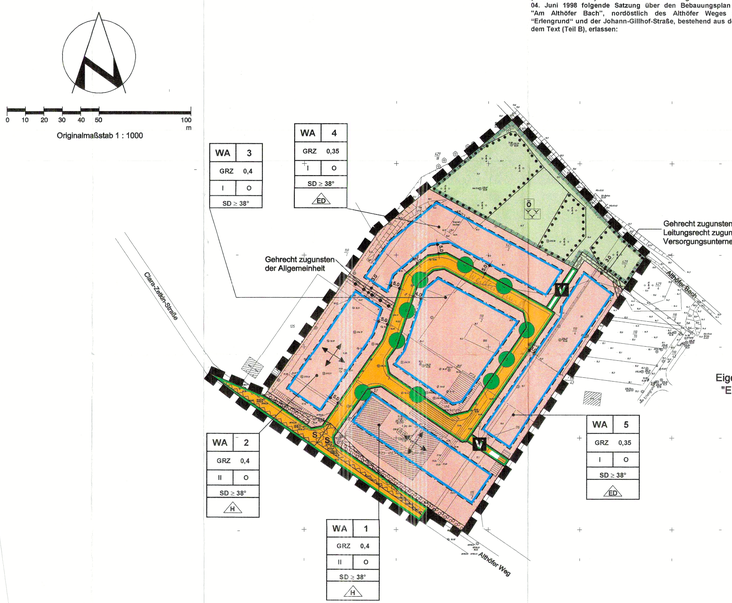
# SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 FÜR DIE WOHNANLAGE „AM ALTHÖFER BACH“

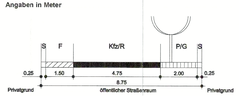
### NORDÖSTLICH DES ALTHÖFER WEGES ZWISCHEN DEM WOHNGEBIET „ERLENGRUND“ UND DER JOHANN - GILLHOF - STRASSE

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518), geändert durch BLUDerG vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V S. 388) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 04. Juni 1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für die Wohnanlage "Am Althöfer Bach", nordöstlich des Althöfer Weges zwischen dem Wohngebiet "Erlengrund" und der Johann-Gillhof-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:




empfohlener Straßenquerschnitt
M 1 : 100
Angaben in Meter




Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
P/G = Parken und Grün im Wechsel
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)
R = Radfahrer

## 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 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|

I. FESTSETZUNGEN

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

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

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

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

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

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

N natumahe Grünfläche

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)

Anpflanzen von Bäumen

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)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

S Sichtfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 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)

II. KENNZEICHNUNGEN

12.1 vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

116 Flurstücksbezeichnung

2 Nummer des Baugebietes

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlagen

vorgesehene Straßenführung

Firstrichtung

15.0 Bemaßung

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

Planverfasser Bauleitplanung: APM Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock, Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Kommunalplanungen, Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 5141/5-91-ald, Bearbeiter: Bau-Ing. Architektin für Stadtplanung U. Schmidt AK M-V 2040-95-3-d, Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420834, Fax.: 2420811

## TEIL B TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung ( Teil A ) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
1. Wohngebäude,
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 unzulässig.

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen 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 sichtbehinderenden 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.

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

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 ¼ 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

5. Grünordnung § 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 Höhe, festgesetzt.
Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche 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 erhalten.
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 Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Ergänzungspflanzungen sind nicht durchzuführen.

6. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V

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 hellfarbiger Putz bzw. Anstrich zulässig. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke kann Klinker (möglichst Rottöne) oder Holz als ortsüblicher Baustoff verwendet werden. Eine Verkleinerung 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 wasser- und 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 werden.
Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde).

Hinweise:
A
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.

B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- abartiger Geruch,
- anomale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- 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) verpflichtet.
Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

3. Die Stadtvertreterversammlung hat auf ihrer Sitzung am 24. 04. 1997 erklärt, daß der 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.

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

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

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 26. 03. 1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14. 04. 1998 bis zum 15. 05. 1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostsee - Zeitung am 02. 04. 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 27. Aug. 1997 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock-Evershagen, (Siegelabdruck) Stechert ÖbVI

8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. 03. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

9. 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.

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

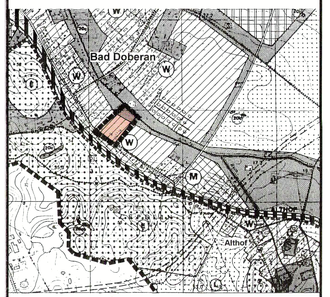
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

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 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 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23. Okt. 1998 in Kraft getreten.

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Polzin Bürgermeister

Auszug aus dem Teil - Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan für die Ortsteile Bad Doberan und Althof
M 1 : 10 000




# Stadt Bad Doberan

Landkreis Bad Doberan
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

RECHTSWIRKSAM: 27.06.'98

Stadt Bad Doberan, Mai 1998 Polzin Bürgermeister