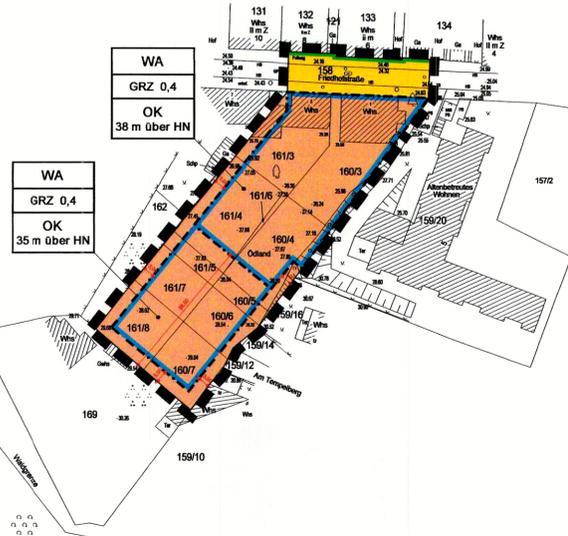
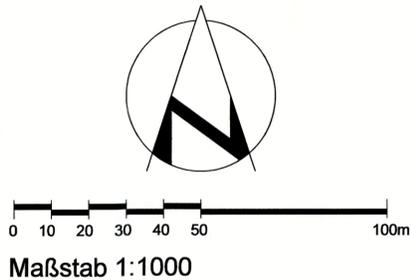


SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET MIT PFLEGEHEIM "AM TEMPELBERG" ZWISCHEN DEM TEMPELBERG UND DEM MAXIM-GORKI-PLATZ



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 17.10.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das allgemeine Wohngebiet mit Pflegeheim "Am Tempelberg" zwischen dem Tempelberg und dem Maxim-Gorki-Platz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Lage- und Höhenplan Bad Doberan, Flur 1, Flurstücke 160/3-169/7 und 161/3-161/8

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Eberhard Wiek Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Doberaner Straße 26, 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Der Plan beinhaltet keine Grenzherstellung nach den Katasterunterlagen. Die Flurstücksgrenzen wurden graphisch aus der Flurkarte entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Hinweis:

Innerhalb der bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 160/3 und 161/3 befinden sich nach Kartierungsergebnissen vom 30.06.2005 (Dipl.-Ing. Henrik Pommeranz, 19.06.2005, 27.06.2005 und 28.06.2005) aktive Fledermausquartiere. Fledermäuse unterliegen den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV). Da durch Bauarbeiten an diesen Gebäuden oder durch deren Abriss schädliche Auswirkungen auf die Fledermausquartiere möglich sind, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 42 BNatSchG nach § 62 BNatSchG erforderlich.

Zur Minimierung des Eingriffspotentials bei Bauarbeiten an den Gebäuden oder deren Abriss sind solche Maßnahmen vorzugsweise im Zeitraum von Mai bis Oktober durchzuführen (siehe Festsetzung Nr. 5).

Ein Abriss zwischen November und April ist als äußerst kritisch anzusehen, da überwinternde Tiere beim derzeit zur Verfügung stehenden Spaltenangebot nicht auffindbar wären.

Vor dem Abriss sollten alle Quartierbereiche fachgerecht geöffnet und evtl. vorhandene Tiere geborgen und fachgerecht versorgt werden; ein Abriss ohne "Quartierberäumung" würde sehr wahrscheinlich eine Tötung der Tiere nach sich ziehen.

Bei der Vorbereitung bzw. Durchführung von Bau- oder Abrissmaßnahmen sollte ein sachkundiger Vertreter der unteren Naturschutzbehörde hinzugezogen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.03.2004. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Ostsee-Anzeiger", amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 18.03.2005 erfolgt.

Bad Doberan, 25.10.05

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bad Doberan, 25.10.05

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.03.2005 durchgeführt.

Bad Doberan, 25.10.05

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Doberan, 25.10.05

5. Die Stadtvertretung hat am 18.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Doberan, 25.10.05

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2005 bis zum 10.06.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im "Ostsee-Anzeiger", amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 27.04.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Doberan, 25.10.05

7. Der katastermäßige Bestand am 08.10.2004 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kühlungsborn, 25.10.05

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.04.2005 und am 17.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Doberan, 25.10.05

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.10.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.10.2005 gebilligt.

Bad Doberan, 25.10.05

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 BauGB)

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl hier: 0,4

OK 38 m über HN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: 38 m über HN

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Bemaßung

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Arten der Nutzung:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Die Arten der Nutzung:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

Auf den Flurstücken 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 161/4, 161/5, 161/6, 161/7 und 161/8 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die ganz für den besonderen Wohnbedarf pflegebedürftiger Menschen bestimmt sind. Zulässig sind auch die entsprechenden Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen für diese Wohnungen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

3. Stellplätze und Garagen § 21a Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

4. Regelungen für die Sanierungsatzung § 9 Abs. 6, § 144 Abs. 1 BauGB

In dem nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossenen Sanierungsgebiet bezeichneten Gebiet bedürfen zur Sicherung der Sanierungsziele die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach §§ 64 und 65 LBauO M-V eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

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

In bestehende Gebäude eingreifende bauliche Maßnahmen -auch Abrissarbeiten- sind im Zeitraum von Mai bis Oktober durchzuführen.

6. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Entgegen § 6 Abs. 5 LBauO M-V wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche zu den Flurstücken 158, 159/20 und 162 der Flur 1, Gemarkung Bad Doberan 0,2 H, mindestens jedoch 2,5 m beträgt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

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

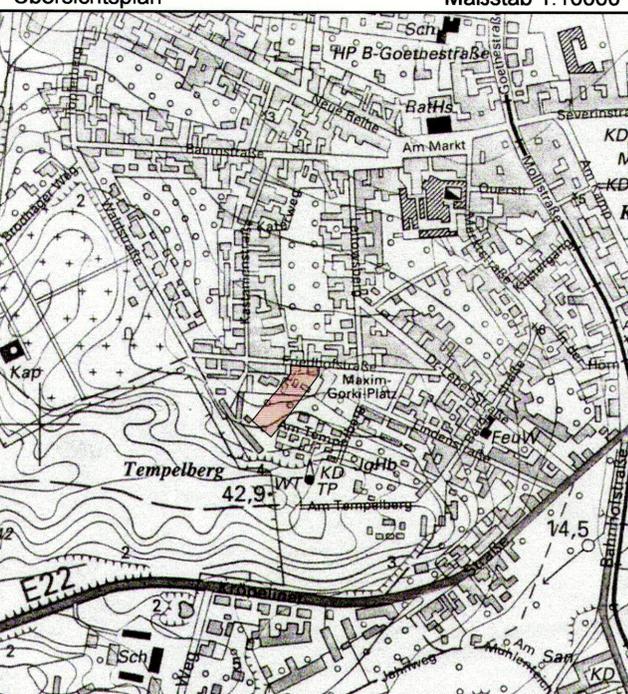
Bad Doberan, 26.10.2005

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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, durch Abdruck im "Bad Doberaner ANZEIGER", amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 03.11.2005, öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Doberan, 08.11.2005

Planverfasser: bpn BAUPROJEKT NORD GmbH, Schweriner Str. 44, 18069 Rostock, Dipl.-Ing. W. Schütze. TEL: (0381) 8 01 80 38, FAX: (0381) 8 01 80 10, ISDN: (0381) 8 01 80 15, E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Stadt Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan
Bebauungsplan Nr. 28
Für das allgemeine Wohngebiet mit Pflegeheim "Am Tempelberg" zwischen dem Tempelberg und dem Maxim-Gorki-Platz
Bad Doberan, Oktober 2005