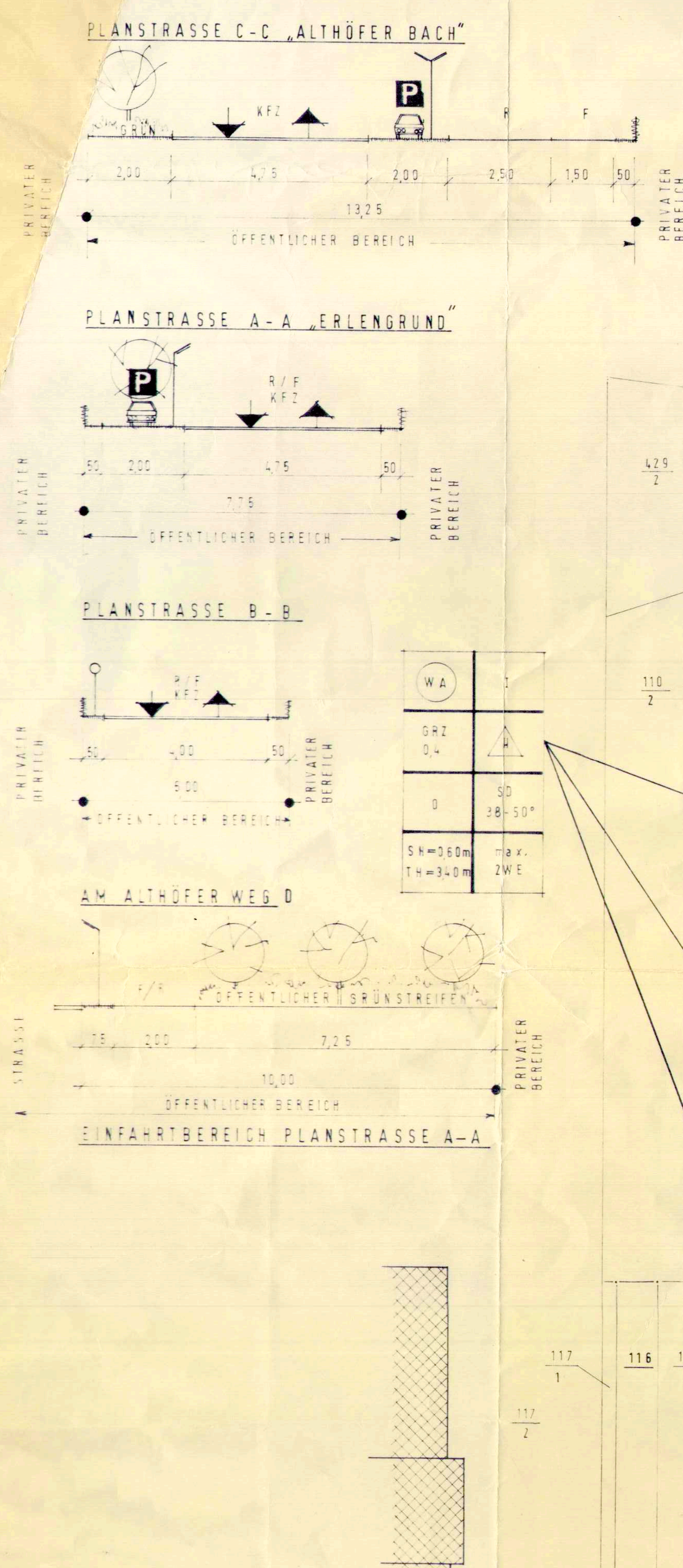
BAD DOBERAN

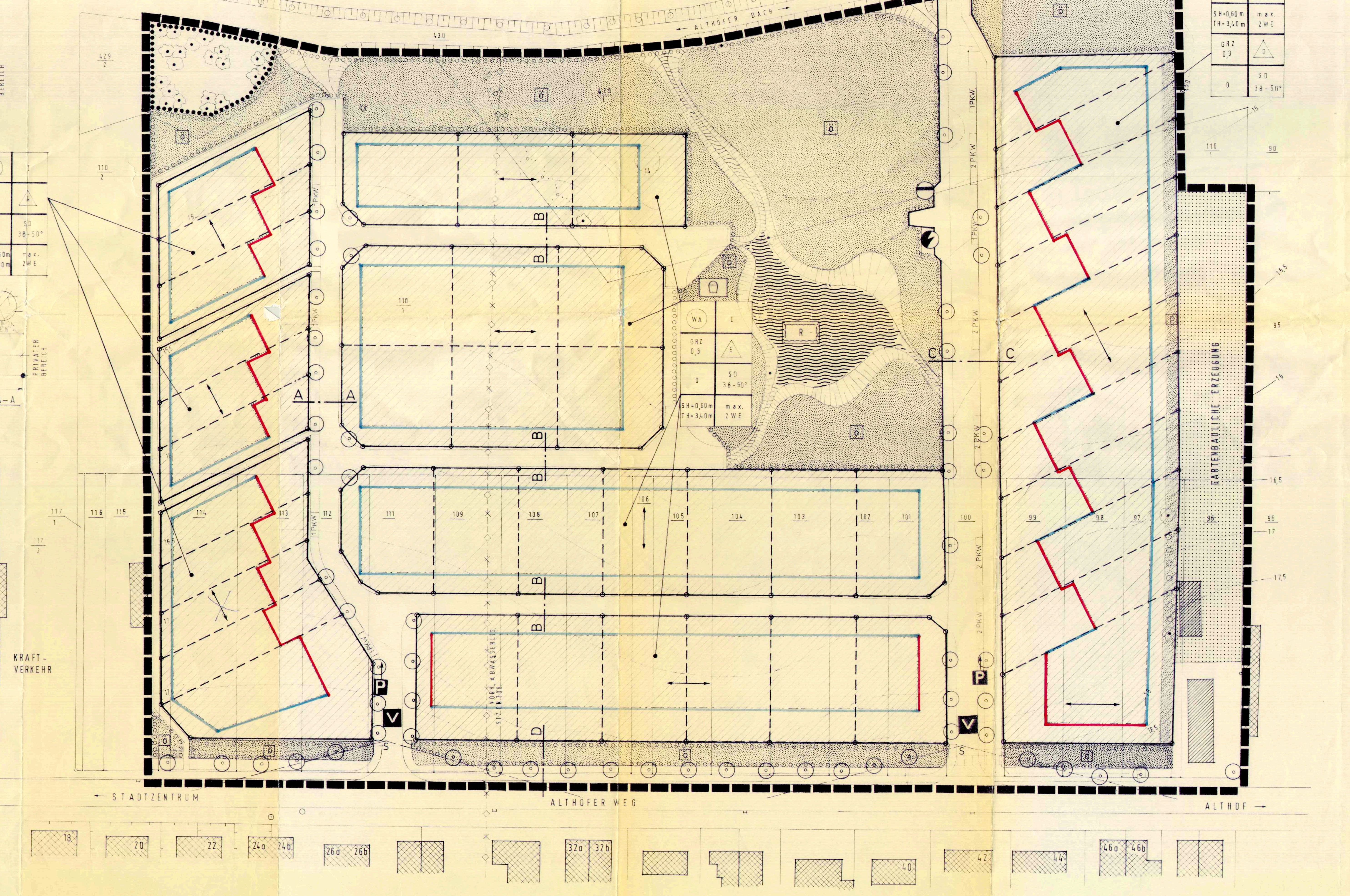
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 — TEIL A

WOHNGEBIET „ERLENGRUND" NÖRDLICH DES ALTHÖFER WEGES SÜDLICH DES ALTHÖFER BACHES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (GBBL. IS. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. IS. 132) zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL 1990 S. 885; 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBL I Nr. 50 S. 929), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom . .199 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet "Erlengrund" in Bad Doberan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STRASSENQUERSCHNITTE





PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN (gem. PLANZ.VO vom 18.12.1990)	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 Bau GB, §§1-11 BauNVO)	
WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§1 ABS.1 NR.1 BauNVO + ABS.2 NR.3)	
2 WE — max. 2 WOHNUNGEN JE EH (§9 ABS.1 NR.6 BauGB)	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §§16-20 BauNVO)	
GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL	
I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
SH — max. SOCKELHÖHE ü. OK STRASSE	
TH — max. TRAUFHÖHE ü. OK STRASSE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)	
O — OFFENE BAUWEISE	
E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
SD — STEILDACH	
BAUGRENZE	
BAULINIE	
FIRSTRICHTUNG	
VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 BauGB)	
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
ZWECKBESTIMMUNG:	
P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG U. ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 ABS.1 NR.12 U 14 BauGB)	
ABWASSERPUMPSTATION	
TRAFOSTATION	
ABWASSERLEITUNG (ENTFALLEND)	
GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.15 BauGB)	
GRÜNFLÄCHEN — Ö ÖFFENTLICH, P PRIVAT	
ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ	
WASSERFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.16 BauGB)	
WASSERFLÄCHEN — R REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§9 ABS.1 NR.18 U. ABS.6 BauGB)	
GARTENBAULICHE ERZEUGUNG	
MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20 u.25 BauGB)	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
ERHALTUNG VON BÄUMEN	
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 ABS.1 NR.10 BauGB)	
BÖSCHUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORH. HOCHBAULICHE ANLAGEN	
SICHTDREIECK	
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
HÖHENLINIEN (GANZE METER)	
HÖHENLINIEN (HALBE METER)	
FLURSTÜCKSGRENZEN, NR.	

FESTSETZUNGEN TEXT-TEIL B

1.0. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1.1. Im festgelegten "Allgemeinen Wohngebiet" wird ausnahmsweise ein Gartenbaubetrieb zugelassen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNNO)

1.2. Statt Geschoßflächenzahl werden Trauf- und Sockelhöhen festgelegt.

2.0. **Baugestalterische Festsetzungen**

2.1. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 38° bis 50° festgesetzt, bei den Hausgruppen und Doppelhäusern jeweils einheitlich.

2.2. Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Ziegeln zu erfolgen.

2.3. Für die Fassadengestaltung ist helltoniger Putz bzw. Anstrich mit einem geringen Klinker- oder Holzanteil bzw. eine Verklinkerung zulässig.

2.4. Die in der Niederung begrenzt mögliche Unterkellerung der Hauptgebäude wird vor dem Einbringen der Fundamente durch eine Baugrubenabnahme aktenkundlich festgelegt.

2.5. Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Im Sichtbereich zur Straße ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zu wählen.

3.0. **Festsetzungen zu den Verkehrsflächen**

3.1. Der Straßenbelag ist wie folgt festgesetzt: Planstraßen "A" und "B" Betonsteinpflaster unversiegelt und Planstraße "C" Bitumendeckschicht sowie für Rad- und Fußweg Verbundpflaster.

3.2. Die öffentlichen Pkw-Stellplätze werden nicht versiegelt, sie erhalten Rasenfugenpflaster.

3.3. An den beiden Straßeneinmündungen Althöfer Weg - Planstraßen "A" und "C" sind die Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm Höhe freizuhalten.

3.4. Die Straßenzufahrt zum Fuchsberg ist zur Verkehrseinschränkung mit umlegbaren Pfosten zu versehen, um den Pkw-Durchgangsverkehr zu unterbinden.

4.0. **Festsetzungen zu den Ver- und Entsorgungsanlagen**

4.1. Das Regenwasser des öffentlichen Bereiches ist dem Rückhaltebecken zuzuführen.

4.2. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll örtlich versickern.

4.3. Die vorhandene - das Baugebiet kreuzende - Abwasserleitung (STZ DN 300) ist einzumessen. Auf der nicht mehr genutzten Leitung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

5.0. **Festsetzungen grünordnerischer Belange**

5.1. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

5.1.1. Im Zuge der Parzellierung des Wohngebietes sind die straßenseitigen Einzäunungen als grüne Zäune bis max. 1,00 m Höhe mit den angegebenen Pflanzen festzusetzen. (siehe Anlage 6 - Pflanzbindungen).

5.1.2. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen die im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen in den Planstraßen "A" und "C" sowie am Althöfer Weg mit den angegebenen standorttypischen Bäumen (siehe Anlage 6 - Pflanzbindungen).

5.1.3. Auf allen privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum der angegebenen Hauptbaumarten zu pflanzen (siehe Anlage 6 - Pflanzbindungen).

5.2. Festsetzungen zum Naturhaushalt, zum Orts- und Landschaftsbild sowie zum Immissionsschutz, zur Gesundheits- und Erholungsvorsorge (§ 1 Abs. 5 Nr. 1; 2; 3; 4 und 7 BauGB).

5.2.1. Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden die Flächen nördlich des Althöfer Weges (etwa 1.300 m²) als Schutzpflanzung mit einer Pflanzmischung der in Anlage 6 aufgeführten Bäume und Sträucher bepflanzt.

5.2.2. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 wird zur Erholungsvorsorge die im Planteil ausgewiesene Fläche von etwa 500 m² als Fläche für Gemeinschaftsanlagen wie z. B. ein Kinderspielplatz festgelegt.

5.2.3. Die Grundstücke längs der Gärtnerei sind mit einer 2 m hohen Strauchhecke als Sichtschutz zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

5.2.4. Unbefestigte öffentliche Flächen, Rest- oder Vorhalteflächen sind mit Rasen, bodenbedeckenden Gehölzen oder flächig zu bepflanzen bzw. der Spontanvegetation zu überlassen, soweit sie nicht anderer geordneter Nutzung unterfallen.

5.2.5. Der im Planteil von Bebauung freizuhaltende Streifen von 20 m entlang des Althöfer Baches ist dauernd zu schützen.

5.3. Festsetzungen zum Schutz von Boden, Oberflächenwasser und Grundwasser.

5.3.1. Die Anwendung von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln, chemischen Auftaumitteln und Mitteln zur chemischen Krautung ist untersagt (öffentliche Grünflächen).

5.4. Festsetzungen zu Maßnahmen für Ausgleichs- und Ersatzflächen.

5.4.1. Landschaftspflegerische Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (Ersatzmaßnahmen) sind in einer gesonderten Satzung zu beschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.12.1990 bis 31.12.1990 zum ....199. erfolgt.

BAD DOBERAN, 25.11.91 (Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

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

BAD DOBERAN, 25.11.91 (Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.10.1991 durchgeführt worden.

BAD DOBERAN, 25.11.91 (Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

BAD DOBERAN, 25.11.91 (Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.11.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

BAD DOBERAN, 25.11.91 (Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.11.1991 bis zum 29.12.1991 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, in der Zeit am 16.11.1991 durch OZ - Anzeige - ortsüblich bekannt gemacht worden.

BAD DOBERAN, 30.10.92 (Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ....199 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.

Ltr. Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.10.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

BAD DOBERAN, 30.10.92 (Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.10.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.10.1992 gebilligt.

BAD DOBERAN, 30.10.92 (Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....199. Az: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

(Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) u Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind in der Zeit vom .....199. bis zum .....199. 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 .....199. in Kraft getreten.

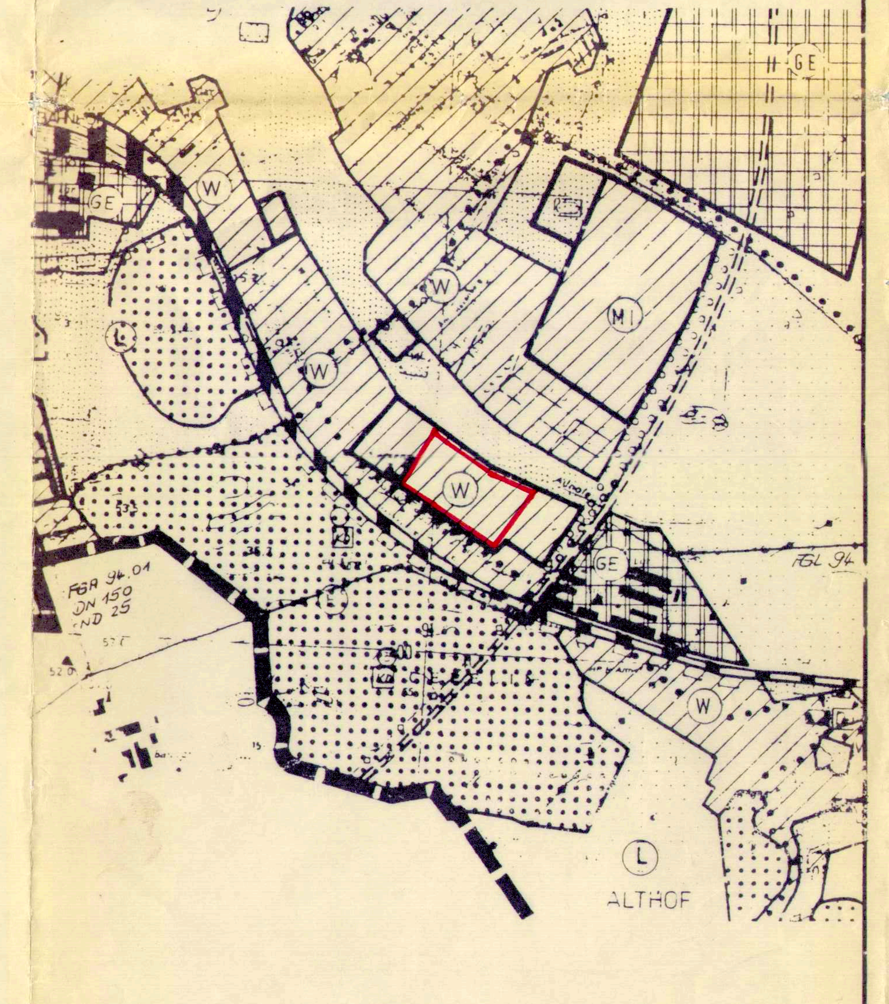
(Ort, Datum) (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

PLANVERFASSER: HANSE-PROJEKT GmbH BAD DOBERAN

GRÜNORDNERISCHE BELANGE: FRAU DIPL.ING. WEBERSINKE ROSTOCK

ÜBERSICHTSPLAN BAD DOBERAN

AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



BAD DOBERAN

LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR.4

- ERLENGRUND

BAD DOBERAN 30.10.1992 BÜRGERMEISTER