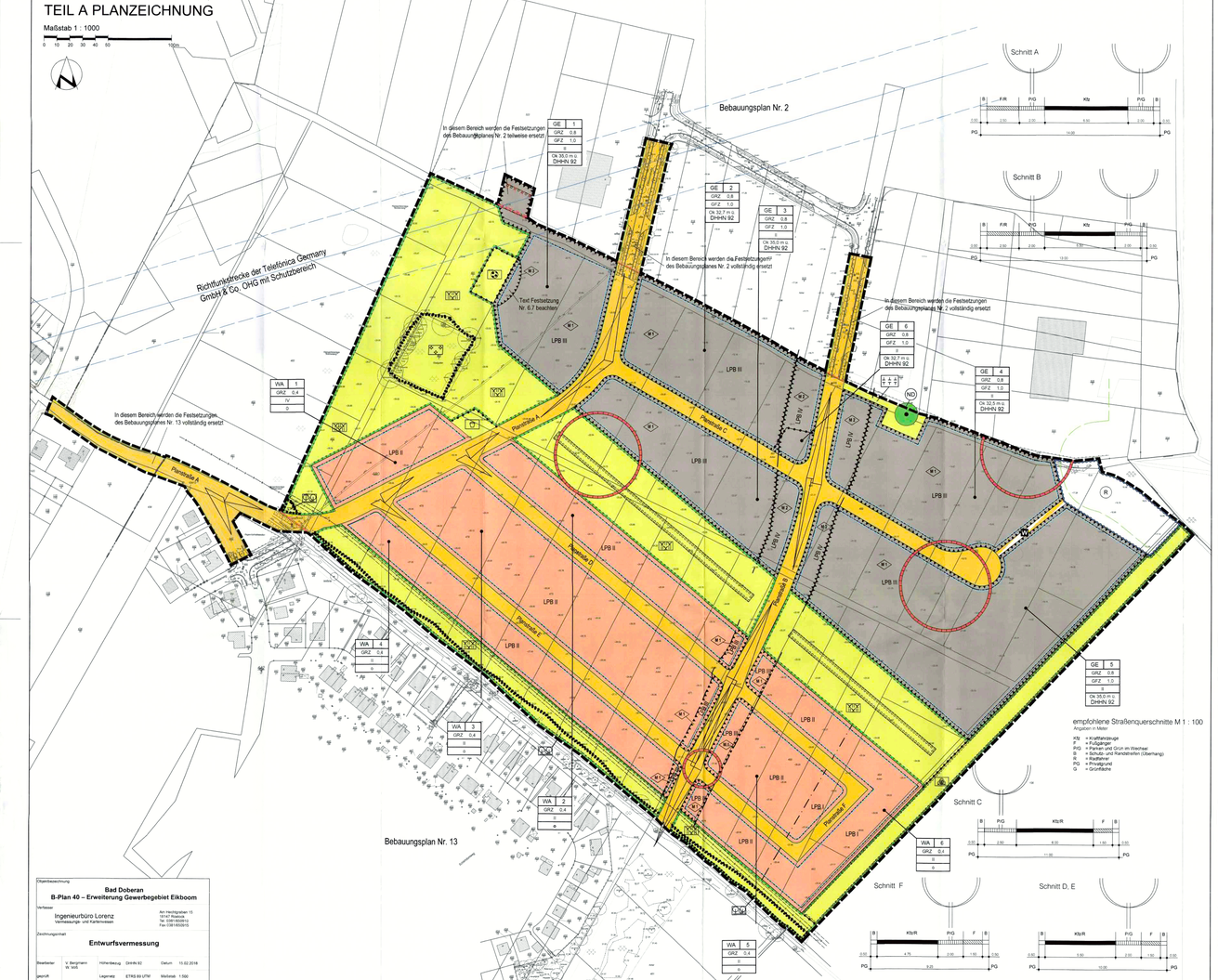
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET EIKBOOM"

TEIL A PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts 2018 (BauNVO) vom 8. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2019 (GVBl. I/19 S. 692), und nach Beschluss Satzung durch die Stadtvertreterversammlung vom 15.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom" bestehend aus dem Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text für das Gewerbegebiet Eikboom im Norden, westlich der Straße Am Eichhof, östlich der Straße "Zum Gartenpavillon", ungefähr im Zentrum des "Wohngebiet Parkentor Landweg" im Süden und der Kleingartenanlage "Buchenberg e.V." im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist von diesen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL B TEXT

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind in allen allgemeinen Wohngebieten:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe außer Ferienwohnungen im WA 1,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Ferienwohnungen im WA 1,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind in allen Gewerbegebieten:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, sowie jeweils insgesamt im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Festsetzung A.7 beachten),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten im GE 6.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten in den GE 1 bis GE 5. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise Betriebswohnungen, die nach Art und Umfang in einem untergeordneten Verhältnis zu dem im Plangebiet zulässigen Gewerbebetrieb zulässig. Diese Verkaufsstellen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich angeglichen und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein. Je Betrieb ist eine Verkaufsfläche mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 100 m² zulässig. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.4 Gewerbe- Sielpalze und Nebenanlagen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BauNVO)

1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Windkraftanlagen auch geringer Größe im Nebenanlagen unzulässig.

1.4.3 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten (GE 1 bis GE 6) festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (über DHHN 92 and Höhenbezugen).
Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Richtfunkstrecke der Telefónica Germany GmbH & Co.OHG gelten keinerlei baulichen Anlagen, auch keine zeitweiser Konstruktion and oder Bauhöhe eine Höhe von 58 m über Grund (81 m ü. DHHN 92) überschreiten.

1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 500 m², für Doppelhaushälften jeweils 300 m² und für Gebäude in Reihenbauweise jeweils 200 m².

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Flächen entlang der gesamtgrenzseitigen Erdgasfernleitung DN 150 (Stahl) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Rostock AG zu belasten (eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit basiert bereits).
Im Schutzstreifen in einer Breite von 2 m zu beiden Seiten der Leitung dürfen weder Gebäude oder andere bauliche Anlagen errichtet werden noch sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder der Unterhaltung und Instandsetzung der Erdgasfernleitung gefährden oder behindern können.
Das Leitungsrecht ist im Grundbuch zu sichern.

1.9 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verhütung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

1.9.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (jeweils gemessen über das gesamte Baugrundstück) sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in folgender Tabelle festgeschriebene Emissionskontingent L_{EK} weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreitet.

Flächen		Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/m²	
Bezeichnung	Größe [m²]	tags	nachts
GE 1	9.148	57,5	45
GE 2 und GE 6	12.157	57,5	45
GE 3	10.364	57,5	45
GE 4 und GE 5	39.664	57,5	45

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen in den genannten Gebieten so zu begrenzen, dass die von den Betriebsgrundstücken ausgehenden Immissionen an keiner Fläche nicht überschritten werden. Ein gegebener Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen.

Die Berechnung der Einhaltung hat nach DIN 45691 Abschnitt 5 zu erfolgen.

Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Dies ist dann der Fall, wenn die immissionsanteil der Anlage den geltenden Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

1.9.3 Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schallschutztechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

1.9.4 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen 1 und 2 Lärmpegelbereiche III und IV in einer Ausführung entsprechend einer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4108:1989-11 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w,res [dB]		
		Aufenthaltsräume in Krankenhäusern und Kurstätten	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

1.9.5 Für die von den maßgeblichen Lärmquellen (Straßen) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei geschlossenen Bebauung um 10 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bis, bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

1.9.6 Wird durch ergänzende Schallschutzmaßnahmen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Bebauungen vermindert, ist kann von den Festsetzungen in den Punkten 6.4 bis 6.5 abgewichen werden.

1.9.7 Innerhalb der Baugebiete Maßnahmenfläche 3 in einer Raute im GE 1 sind die gemäß § § Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter unzulässig.

1.9.8 In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Maßnahmenflächen 1 und 2 in einer Raute, in denen keine Lüftungsöffnungen zur Belüftung/raumlüften Gebäudeseite (straßenabgewandt) bestehen, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die mit einem dem Schallschutzfenster des Fensters entsprechenden Einfügungsdämpfungswert ausgestattet sind.

1.9.9 Innerhalb der Maßnahmenflächen 1und 2 in einer Raute sind Terrassen und Balkons auf der straßen bzw. bolzplatzgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone zu errichten.

1.9.10 Planungen, Nutzungsbeschränkungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen

Es sind Schutzbäume während der Bauausführung an der Hecke am Parkentor Landweg, dem Naturdenkmal Eibbaum und dem Siedlungsgehölz vorzusehen. An den Grenzen der Wohnbebauung der Gewerbegebiete, des Biotop und des Spielplatzes, die jeweils an öffentliche Grünflächen anschließen, sind zum dauerhaften Schutz der Grünflächen Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 1 m in Form von Zäunen, Hecken aus heimischen Laubgehölzen und Mauern vorzusehen (§ 1).

Während der Erdarbeiten ist eine Bepflanzung von bestehenden Einzelbäumen durch einen 2 Meter hohen Bohlenschutz auszuschließen (§ 2).

Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Bauwerschten befahren werden. Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).

7.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.2.1 Zur Durchgrünung des Plangebiets sind an den Rändern der Parkplätze Landweg, dem Naturdenkmal Eibbaum und dem Siedlungsgehölz vorzusehen. An den Grenzen der Wohnbebauung der Gewerbegebiete, des Biotop und des Spielplatzes, die jeweils an öffentliche Grünflächen anschließen, sind zum dauerhaften Schutz der Grünflächen Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 1 m in Form von Zäunen, Hecken aus heimischen Laubgehölzen und Mauern vorzusehen (§ 1).

Während der Erdarbeiten ist eine Bepflanzung von bestehenden Einzelbäumen durch einen 2 Meter hohen Bohlenschutz auszuschließen (§ 2).

Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Bauwerschten befahren werden. Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).

7.2.2 Zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebieten sind zwei freiwachsende Schutzpflanzungen mit einer Breite von 5 m und 10 m als Grenzabstand zwischen Wohnen und Baumarten anzulegen. Die 5m breite Pflanzung ist dabei wie folgt aufzuteilen: 2 m einschließlich eines 2 m breiten Krautsaums sowie Längen von 200 m und 145 m auf.
Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hecken sind in der jeweils mittleren Reihe mit Abständen von 15 m bis 20 m zu pflanzen.
ca. 990 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hasel (Corylus avelane)
- Vielblütige Rose (Rosa multiflora)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

ca. 20 Stk. Heister, 2 x v., 150 - 175 cm, o. B.

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eiche (Quercus robur)
- Sandbirke (Betula pendula)

Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen.

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung sind eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 20jährige dauerhafte Pflege.

7.2.3 An der östlichen Plangebietsgrenze ist in der Grünfläche Feldgehölzhecke eine 4-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Baum- und Sträuchern zu pflanzen. Die 6,163 m große Pflanzung hat einen 5 m breiten umlaufenden Saum.
Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hochstämme sind als Überhälter versetzt in den beiden mittleren Reihen im Abstand von 15 m bis 20 m anzupflanzen.
ca. 1.644 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hasel (Corylus avelane)
- Vielblütige Rose (Rosa multiflora)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

ca. 20 Stk. Heister, 2 x v., 150 - 175 cm, o. B.

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eiche (Quercus robur)
- Sandbirke (Betula pendula)

Hochstämme sind mit einem Zweibock als Standsicherung zu versehen.

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung sind eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 20jährige dauerhafte Pflege.

7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist als 41.800 m² große extensive Mähwiese zu entwickeln. Die Entwicklung hat durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat von regional- und standortgerechtem Saatgut auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche zu erfolgen.
Während der Entwicklungspflege hat im 1. bis 5. Jahr eine 2 x jährliche Aushagerungsmahd mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen.
Anschließend ist die Fläche ab dem 1. September nicht vor dem 1. März zu mähen, mindestens alle 3 Jahre mit Abtransport des Mähgutes. Die dauerhafte Umsetzung ist abzustimmen (A 2).

8. Artenschutzrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 37, 39, 39 und 44 BNatSchG)

8.1 Zum Schutz vorkommender Brutvogelarten sind Rodungsarbeiten/Fällungen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen (V$_{AFB}$).

2 um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) ist der Beginn der Erschließungsarbeiten auf den Ackerflächen außerhalb des Zeitraums vom 01. April bis 31. Juli durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden (V$_{AFB}$).

Ansonstiels sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vergrämungsmaßnahmen umzusetzen (V$_{AFB}$).

8.2 Für vorkommende Brutvögel und Amphibien werden innerhalb des Plangebietes als auch an den dafür vorgesehenen Ersatzflächen Ersatzhabitatflächen (Pkt. 7.2.2, 7.2.3) auf einer Gesamtfläche von 8.578 m² vorgesehen (A$_{ASF}$).

8.4 Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur Strahler mit geschlossenen, unsaubberbarlichen Lichtquellen wie LED-Lampen (2500K bis 3500K ohne Blauanteil im Lichtspektrum, möglichst auf der Grundlage regenerativer Energiequellen) einzusetzen. Leuchtgehäuse müssen nach oben abgeschlossen sein.

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

9.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Grundstückszufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig der Überfahrten Grundstückszufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen über die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 0,80 m und Grundstückseinfahrten zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der öffentlichen Grünfläche nicht überschreiten.

9.2 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das oberste als Hochmansard festgesetzte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge um mindestens 1,5 m gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringt.
Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf den Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.3 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen die Höhe der in Baugebiet vorhandenen hochbaulichen Anlagen nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

9.4 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- in den allgemeinen Wohngebieten Grundstückszufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Höhe von über 0,80 m und Grundstückseinfahrten zu öffentlichen Grünflächen errichtet,
- Grundstückseinfahrten zu öffentlichen Grünflächen mit einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante der öffentlichen Grünfläche errichtet,
- im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA fasse oberste als Hochmansard festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss ausbildet, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.
- Dachflächen des Staffelgeschosses als überdachte Dachterrasse errichtet,
- Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet oder die Höhe der vorhandenen hochbaulichen Anlagen überschreiten.

Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld bis zu 200.000 Euro belegt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Hinweise

1. Bodenkennzeichnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit mehrere Bodenkennzeichnungen bekannt, deren Veränderungen oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodenkennzeichnungen sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. § 8 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Auszüge genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodenkenntnisse ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Auflagen zu binden.
Über die bekannten Bodenkennzeichnungen hinaus ist das Vorhandensein weiterer Bodenkennzeichnungen nicht ausgeschlossen.
Um zu klären, ob im Bebauungsplan weitere Bodenkennzeichnungen vorhanden sind, ist deshalb vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Prospektion (nach § 7 Abs. 4 DSchG M-V) durchzuführen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Die Genehmigung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin abzustimmen und von der unteren Denkmalschutzbehörde zu genehmigen (DSchG M-V § 4 Abs. 1 und § 16).
Mit Bodeneingriffen verbundene Arbeiten können erst nach stattgefundener Prospektion, bzw. in Zusammenhang damit, erfolgen. Für eine Vorgehensweise bei gegebenenfalls nachgewiesenen Bodenkennzeichen ist eine gesonderte denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
Weitere Auskünfte sind jederzeit bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock und im Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V zu erteilen.
Wenn weitere Funde bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (zufällige Bodenverfunden), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Fundstelle unverzüglich zu sichern, zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen dieses Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür ist der Bauherr oder der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt frühestens nach Zugang der Anzeige.

2. Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist vorkriegsbedingt nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten Munitionsfundverdachte jedoch unvermutet 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. Notgerfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erfragen. Die entsprechenden Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

3. Wärmeversorgung

Gemäß § 4 der Satzung über die Wärmeversorgung der Stadt Bad Doberan und die Gebiets Heilgenstamm ist jeder Eigentümer eines Grundstücks, das durch eine Straße erschlossen ist, in der sich eine betriebsfertige Versorgungsleitung befindet, verpflichtet, sein Grundstück an die Versorgungsanlagen anzuschließen, sobald es mit Gebäuden bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden soll. Gemäß § 5 der Satzung besteht für den gesamten Wärmebedarf für Wärmeverbrauchsanlagen gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung Benutzerzwang. Ausnahmen werden in § 6 der Satzung gewährt.

4. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Um den Habitatverlust potenziell vorkommender Nistplätze für Brutvögel (vorrangig Feldlerche) im vorhandenen Plangebiet auszugleichen, sind innerhalb der biogeographischen Region 15 Leerlerchenfelder anzulegen (Ausgleichsverhältnis 1:1,5). Empfohlen sind eine Größe von 1 ha und eine Ausrichtung mindestens 100 m entfernt von vertikalen Strukturen, die Leerlerchenfelder handelt es sich um künstliche Feldgehölze in Gestaltungsform. Bei der Anlage der Lerchenfelder sind Störquellen wie Straßen, Siedlungsbereiche etc. durch Mindestabstände (80-120 m) einzuhalten. Die Anlage in Wintergerste ist aufgrund des zeitigen Ernteeingrens ausgeschlossen. Die Maßnahme ist vorrangig in der südöstlichen Region 15 zu realisieren. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mindestens 10 Jahre umzusetzen sie auch über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren gesichert (ÖEFzAK).
Verbleibende Defizite des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Sinne des § 15 Abs. 2 naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen an sonstigen Gebiet der Stadt Bad Doberan über bei weiter verbleibendem Defizit durch den Erwerb entsprechender Kompensationsäquivalente aus dem externen Ökokonto LRO-205 in Hinter Bollhagen in der Landeshauptstadt "Ostseeküstenland" ausgeglichen.

5. Baugrundgutachten

Vor Erschließungsbeginn ist ein Baugrundgutachten zu erstellen, in dem Aussagen zu treffen sind zum Boden- und Flächenmanagement während der Bauphase; Des Gutachten muss Angaben zu Lage der Bauwerke, Lage der Baustelleneinrichtung, Baustraßen, Materiallager und Bodenzwischenlager enthalten (§ 9).

6. Schutz vor Geräuschimmissionen[2]

Die DIN 4109 (1989-11) „Schallschutz im Hochbau", auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Bad Doberan, Bauordnung, Am Markt in 18209 Bad Doberan, einsehbar.

7. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Lorenz, Vermessungsingenieure und Kartenwerke, Am Hochgraben 15 in 18147 Rostock mit Stand vom 24.04.2017. Als Höhenbezug gilt DHHN 92, als Lagebezug ETRS 89 UTM.

8. Gehölz- und Baumschutz

Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan vom 30.05.2006.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 27.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für den Landkreis Rostock, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, und im Internet am 12.04.2017 erfolgt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 29.01.2018 ergänzt. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für den Landkreis Rostock, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 28.02.2018 und im Internet am 12.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Doberan, 29.01.2018 — Jochen Arenz, Bürgermeister

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

Bad Doberan, 17.10.2018 — Jochen Arenz, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 20.09.2018 durchgeführt.
Dies wurde durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 13.08.2018 angekündigt.

Bad Doberan, 20.09.2018 — Jochen Arenz, Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.2018 von der Planung unterrichtet und zur Abgabeung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailiertungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Bad Doberan, 17.10.2018 — Jochen Arenz, Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 mit der Begründung billigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bad Doberan, 16.12.2019 — Jochen Arenz, Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den bildlichen Darstellungen, sowie die Begründung mit Umweltbericht haben nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 13.01.2020 und im Internet unter http://www.bad-doberan.de/bauen-wohnen/bauleitplanung/ortsrecht/ bekanntgemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die per Brief/Fax/Email/ab Anrufbeantwortung/Telefon abgegeben werden, nicht berücksichtigt werden können. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass unverbindlicher Informationen verfügbar sind.

Bad Doberan, 16.01.2020 — Jochen Arenz, Bürgermeister

7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2020 die Stellungnahmen zum Planentwurf zur Begründung angefordert worden.

Bad Doberan, 15.01.2020 — Jochen Arenz, Bürgermeister

8. Die nebenstehende Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2020 und Begründung zum Planentwurf zur Begründung angefordert worden.

Rostock, 15.02.2018 — Dipl.-Ing. (FH) Anne Lorenz, Diplom-Kartograf, Lorenz GbR

9. Die Stadtvertreter