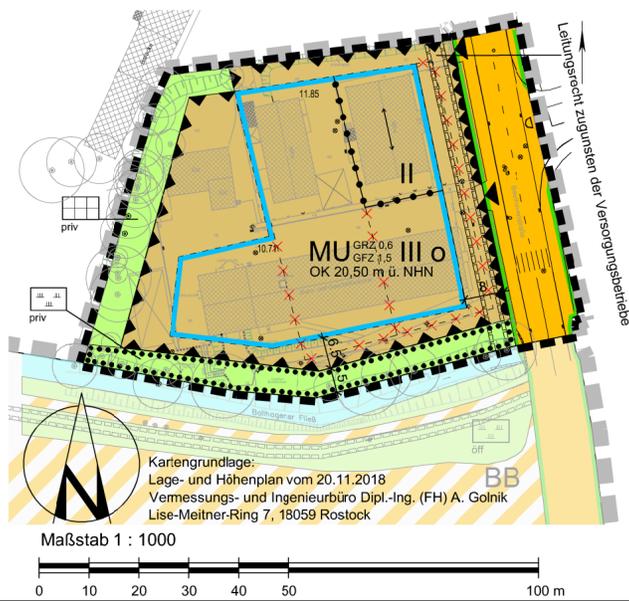


# SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.8 "QUARTIER SEVERINSTRASSE", das Baugebiet MI 3 betreffend

## PLANZEICHNUNG Teil A

Ausschnitt mit Änderungsbereich  
Der hellgrau abgedeckte Bereich ist unveränderter Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans.



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gegenstand der 3. Änderung ist der mit der Signatur eingegrenzte Planbereich.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs.1 BauGB)		
	MU Urbane Gebiete	(6a BauNVO)
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier 3 Geschosse)	
TH	Traufhöhe	FH Firsthöhe
OK	Oberkante Gebäude; Angabe in m über NN (DHHN92)	
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Baugrenze, entfällt	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Busbahnhof	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
	Grünfläche	öff öffentlich priv privat
	Zweckbestimmung: Hausgärten	
	Grünanlage	
<b>MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.8	§ 9 Abs.7 BauGB
	Grenze des Änderungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.8	10.71 Geländehöhe in m über NN (DHHN92)

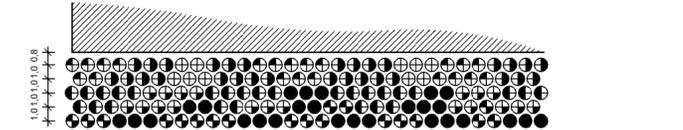
## TEXT Teil B

Die geänderten bzw. neuen Festsetzungen der 3. Änderung sind blau.  
Die übrigen Festsetzungen bestehen fort.

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1, Abs. 3 und § 31 Abs. 1 BauGB
  - Mischgebiet 1 § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO  
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO sind nicht zulässig.
  - Mischgebiet 2 § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO  
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO sind nicht zulässig.
  - Urbane Gebiete MU § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO  
Die in Urbanen Gebieten MU nach § 6a Abs. 2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.  
Die in Urbanen Gebieten gemäß § 6a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten Flächen zulässig.  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen unzulässig. In Mischgebieten und Urbanen Gebieten MU sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> umbauter Raum und einer GR von 6m zulässig.
  - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Errichtung einer Zuschauertribüne und eines Multifunktionsgebäudes mit einem Vollgeschoss für den Betrieb des Sportplatzes zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 15,50 m über NN nicht überschreiten.
  - Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.  
Die Traufe darf durch weiter aufgehende Giebel und Gebäudeteile und deren Traufe bis zur festgesetzten Firsthöhe teilweise durchbrochen werden.
  - Für das Baugebiet Urbane Gebiete (MU) ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen
  - Im Urbanen Gebiet (MU) ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Geschossfläche des Staffelgeschosses darf maximal 80% der Geschossfläche des unmittelbar darunter liegenden Geschosses betragen. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen mit Ausnahme der Erschließungsbereiche mind. 0,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- Bauweise** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO Abs.1 BauNVO
  - Auf den mit abweichender Bauweise 1 festgesetzten Grundstücksflächen muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen entweder direkt oder unter Einhaltung der gesetzlich geregelten Abstandsflächen herangebaut werden.
  - Auf den mit abweichender Bauweise 2 festgesetzten Grundstücksflächen darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf 2 m herangebaut werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
  - Befestigte Flächen  
Für die befestigten Flächen von Zufahrten und Stellplätzen etc. sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Kleinsteinpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster o.ä.) zu verwenden. Die auf dem Gelände anfallenden Niederschläge sind auf diesem zu versickern.  
Im Urbanen Gebiet (MU) bleiben befestigte Flächen, die eine Mindestspeicherkapazität von 20l/m<sup>2</sup> bzw. einen offenen Fugenanteil von mind. 30% aufweisen, bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.
  - Artenschutz  
Beim Abriss von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Gebäuden ist im Vorfeld der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass die Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von nach § 7 Abs.2 Nr.13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten dienen. Eine Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abriss bzw. Umbau von Gebäuden nachzuweisen. Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten zu erbringen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
  - Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
    - An den zu nachstehenden Straßen ausgerichteten Gebäudeseiten müssen folgende Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Außenbauteilen der Gebäude vorgenommen werden:
      - Beethovenstraße Allgemeine Wohngebiete Lärmschutzklasse V
      - Beethovenstraße Mischgebiet Lärmschutzklasse V
      - Goethestraße Allgemeine Wohngebiete Lärmschutzklasse III
      - Goethestraße Mischgebiet Lärmschutzklasse II
    - Schule  
An den zu den Straßen ausgerichteten Gebäudeseiten müssen bauliche Schallschutzmaßnahmen der Lärmschutzklasse I gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Außenbauteilen der Gebäude vorgenommen werden.  
In den Unterrichtsgebäuden der Schule sind zur Planstraße Schallschutzfenster mit schalldämmten Lüftungsmöglichkeiten einzubauen.
  - Parkpalette  
Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck - Parkpalette sind auf der Westseite der Hauptanlage im Bereich der Öffnungen aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von 2 m anzuordnen.

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan vom 24.02.2020 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Quartier Severinstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
  - Private Grundstücksfläche  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum aus Punkt 5.4.1 zu pflanzen. Innerhalb der Mischgebiete und des Urbanen Gebiets ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum aus Punkt 5.4.1 zu wählen. Bei Pflanzangebot von 2 und mehr Bäumen ist mindestens 1 Baum aus Punkt 5.4.1.1 zu wählen. Vorhandene Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
  - Flächen mit Anpflanzgebot  
Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 festgesetzte Fläche ist mit Sträuchern aus Punkt 5.4.2 zu bepflanzen. Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 festgesetzten Fläche sind entsprechend dem Pflanzschema Sträucher aus Punkt 5.4.2 anzupflanzen.



Pflanzschema		SYMBOL
NAME lateinisch	deutsch	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster (2-3 m)	
Prunus spinosa	Schlehe (4-5 m)	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn (4-6 m)	
Rosa carolina	Sand-Rose (bis 1,50 m)	
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose (1-1,50 m)	
Rosa multiflora	Büschel-Rose (2-3 m)	
Symphoricarpos albus var. laevigatus	Gemeine Schneebere (2-3 m)	
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder (4-6 m)	

4 Stellplätze mindestens ein Baum aus Punkt 5.4.1 zu pflanzen. Parkplatzanlagen sind durch Heckenpflanzungen, für die Sträucher aus Punkt 5.4.2 zu verwenden sind, einzufassen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 3,0 m x 2,0 m anzulegen. Im Bereich des Spielplatzes sind nicht giftige Sträucher aus Punkt 5.4.2 als Strauchgruppen zu pflanzen.

- Artenauswahlen
  - Neu zu pflanzende Bäume
    - Bäume 1. Ordnung  
Verbindliche Pflanzgröße: 16-18 cm STU mit Ballen  
Pflanzlochgröße: 2,0 x 2,0 x 1,5 m  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Betula pendula Sandbirke  
Tilia cordata Winterlinde
    - Bäume 2. Ordnung  
Verbindliche Pflanzgröße: 16-18 cm STU mit Ballen  
Pflanzlochgröße: 1,0 x 1,0 x 1 m  
Sorbus aria Mehلبere  
Sorbus aucuparia Eberesche
    - Obstbäume (Hochstamm)  
Verbindliche Pflanzgröße: 12-14 cm STU mit Ballen  
Pflanzlochgröße: 1,0 x 1,0 x 1 m  
Malus domestica Kultur-Äpfel  
Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus domestica Pflaume  
Pyrus communia Birne
    - Neu zu pflanzende Sträucher  
Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 100-150 cm ohne Ballen  
Pflanzverband: 1 Pflanze pro m<sup>2</sup>  
Cornus mas Kornelkirsche\*  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel\*  
Crataegus monogyna Weißdorn\*  
Euonymus europaea Pfaffenhütchen  
Genista sagittalis Flügel-Ginster  
Genista tinctoria Färber-Ginster  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera caprifolium Echter Geißblatt  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus catharticus Kreuzdorn  
Rosa arvensis Feldrose\*  
Rosa canina Hundrose\*  
Rosa pimpinellifolia Sand-Rose\*  
Rosa multiflora Büschel-Rose\*  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder\*  
Sambucus racemosa Trauben-Holunder  
Syphoricarpos albus Schneebere  
Syringa vulgaris Gemeiner Flieder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
\* nicht giftig, geeignet für die Verwendung auf Spielplätzen
  - Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es erfolgt die Abbuchung in Höhe von 729 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent vom Cokonto LRO-055 „Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähweise mit Beweidung“ in Hinter Bollhagen (Eigentümer Herr A. Hagedorn).

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
  - Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
- FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG M-V § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr. 1 und 5 LbauO M-V
  - Im Baugebiet MI 1a sind Dächer der Gebäude an der Süd- und Westfassade nur als Mansarddach auszubilden.
  - Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so zu gestalten, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
  - Im Baugebiet Urbane Gebiete MU dürfen Dachterrassen nicht überdacht werden.

- HINWEISE**
  - Trinkwasserschutzzone III B**  
Das gesamte Plangebiet liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III B.  
**Örtliche Satzungen**  
Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtskräftigen Sanierungssatzung der Stadt Bad Doberan von 07.01.94.  
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan von 25.10.2010.  
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung der Stadt Bad Doberan von 02.09.1993.
  - Bodendenkmale**  
In den als Bodendenkmale gekennzeichneten Bereichen muss baubegleitend zu den Erdarbeiten während des Mutterbodenabtrags die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale durch qualifiziertes Personal sichergestellt werden. In Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan übernehmen die dortigen Mitarbeiter diese Arbeit. Dazu ist es erforderlich, den Beginn der Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, möglichst 4 Wochen, mindestens aber 2 Wochen vor Realisierung schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Nur so kann gewährleistet werden, dass eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich geborgen und dokumentiert werden, um Verzögerungen der Baumaßnahme zu verhindern.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertreterversammlung hat am 19.03.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8, rechtskräftig in der Fassung der 2. Änderung, erneut zu ändern. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.09.2019 die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie im Internet öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass 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 25.09.2019 sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.bad-doberan-heiligendam.de erfolgt.
- Die Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Doberan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.2020 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Doberan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 24.02.2020 gebilligt.

Bad Doberan, 09.03.2020  
(Siegel) Jochen Arenz  
Bürgermeister

Bad Doberan, 09.03.2020  
(Siegel) Jochen Arenz  
Bürgermeister

Bad Doberan, 19.03.2020  
(Siegel) Jochen Arenz  
Bürgermeister



**STADT BAD DOBERAN**  
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8**  
**Quartier Severinstraße, das Baugebiet MI 3 betreffend**  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Satzungsbeschluss am: 24.02.2020  
in Kraft getreten am: 16.03.2020

Bad Doberan, 19.03.2020  
(Siegel) Jochen Arenz  
Bürgermeister