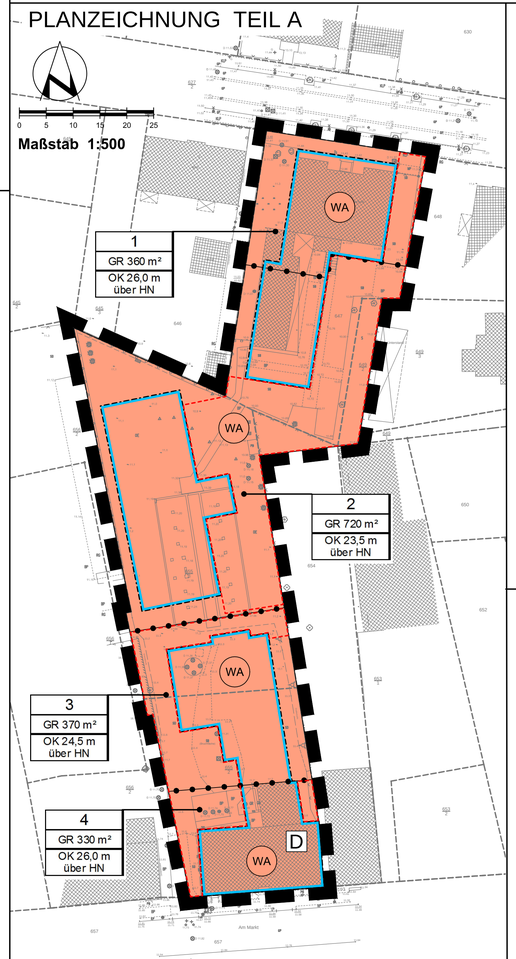
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36
für das Wohnquartier Lessingschule südlich der Lessingschule und nördlich der Bebauung Am Markt 5

PLANZEICHNUNG TEIL A



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 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR	Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern (m²)	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß		
OK	Oberkante Gebäude über HN in Metern (m)	
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
II. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
11,16	vorhandene Höhe nach HN	
1	Nummer des Baufeldes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
70/1	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B TEXT

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

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

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr wird die Brüstungshöhe der Rettungsfenster im Baufeld WA 2 für das oberste Geschoß mit Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen dienen, auf maximal 8m über Gelände festgesetzt.

1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie Standorte beweglicher Abfall- und Wertstoffbehälter u.a., sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1,3,2 Die Stellplätze und Nebenanlagen sind in durchsickerungsfähiger Bauweise, wie z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen, herzustellen.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 07.03.2016 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnquartier Lessingschule" in Bad Doberan auf der Fläche südlich der Lessingstraße und nördlich der Bebauung Am Markt 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

1.3.3 Sonstige, der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind in den Baugebieten als Ausnahme auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien außer Windkraftanlagen.

1.3.4 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sowie Windkraftanlagen auch geringer Größe als Nebenanlagen sind unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) ist die Höhenlage nach HN maßgebend (Gegenstand der Kartengrundlage).

2.2 Die festgesetzten Oberkanten Gebäude dürfen um technisch bedingte Anlagen (Abluftanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) um einen Meter überschritten werden.

3. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

3.1 Zur Vermeidung von Beschädigungen und Störungen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen in den Gebäuden sind diese rechtzeitig vor Beginn von Bau- und Sanierungsarbeiten auf entsprechende Vorkommen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung der Arbeiten zu beantragen.

3.2 Zur Vermeidung von Störungen aktiver Nistplätze von gehölzbrütenden Vogelarten dürfen die Gehölze innerhalb des Bebauungsplans nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Sollte im Einzelfall eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, so sind die Gehölze auf aktiv genutzte Nester von Vögeln durch einen Experten zu überprüfen.

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

4.1 Die direkte Einsicht von Standorten beweglicher Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien ist durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen zu verhindern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

4.2 Die Dächer der Gebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

4.3 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.1 zur Gestaltung der Standorte beweglicher Abfall- und Wertstoffbehälter und 4.2 zur Dachdeckung der Gebäude dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Hinweise

1. Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten 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. Nötigenfalls 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 erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

2. Wärmeversorgung

Gemäß § 4 der Satzung über die Wärmeversorgung der Stadt Bad Doberan und des Ortsteils Heiligendamm 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 sollen. Gemäß § 5 der Satzung besteht für den gesamten Wärmebedarf für Wärmeverbrauchsanlagen gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung Benutzerzwang. Ausnahmen werden im § 6 der Satzung geregelt.

3. Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.
Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiliger Veränderung führen können, sind verboten.

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die Öffentlichkeit konnte sich am 16.12.2015 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 09.12.2015 hingewiesen.

3. Die Entwürfe des einfachen Bebauungsplans Nr. 36, "Wohnquartier Lessingschule" in Bad Doberan auf der Fläche südlich der Lessingstraße und nördlich der Bebauung Am Markt Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2016 bis zum 05.02.2016, während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 36 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 16.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird.

4. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2015 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am 07.12.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 03.03.2016 Hansch ÖbVI

6. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der einfache Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnquartier Lessingschule" in Bad Doberan auf der Fläche südlich der Lessingstraße und nördlich der Bebauung Am Markt Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.03.2016 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 07.03.2016 gebilligt.

Bad Doberan, 08.03.2016 Thorsten Semrau Bürgermeister

8. Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnquartier Lessingschule" in Bad Doberan auf der Fläche südlich der Lessingstraße und nördlich der Bebauung Am Markt Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Doberan, 08.03.2016 Thorsten Semrau Bürgermeister

9. Der Beschluss über den einfachen Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnquartier Lessingschule" in Bad Doberan auf der Fläche südlich der Lessingstraße und nördlich der Bebauung Am Markt Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 07.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des einfachen Bebauungsplans Nr. 36 und des Flächennutzungsplans 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 über den einfachen Bebauungsplans Nr. 36 ist mit Ablauf des 04.03.2016 in Kraft getreten.

Bad Doberan, 18.03.2016 Thorsten Semrau Bürgermeister

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
TEL.: (0381) 7703 446
FAX.: (0381) 7703 450
E-MAIL: weschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

Stadt Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Einfacher Bebauungsplan Nr. 36

"Wohnquartier Lessingschule" in Bad Doberan
auf der Fläche südlich der Lessingschule und nördlich der Bebauung Am Markt Nr. 5

Bad Doberan, März 2016

Thorsten Semrau
Der Bürgermeister