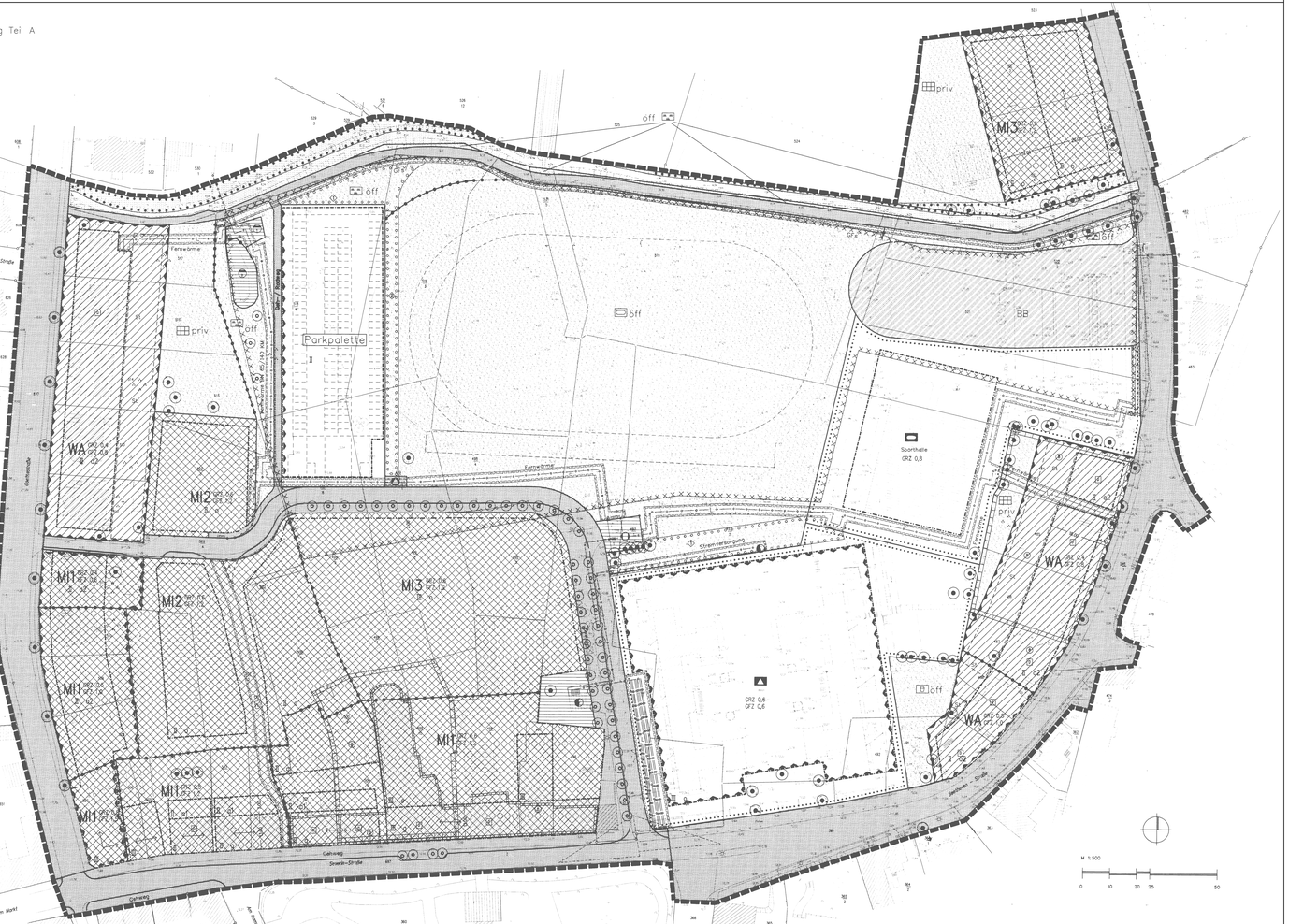
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "QUARTIER SEVERINSTRASSE"

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

MI — Mischgebiete — § 6 BauNVO

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

GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise — § 22 Abs. 1 BauNVO

g — Geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 1 BauNVO

ab — Abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO

Baulinie — § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 1 BauNVO

Hauptfirstrichtung — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, öffentlichen und Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schule

5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Parkpalette — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

6. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

BB — Busbahnhof

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Fernwärme

Abwasser

1 – Pumpwerk
2 – Regenrückhaltebecken

Containerstandplatz

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

ver — unterirdisch mit Kennzeichnung der Art der Leitung

9. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen

öff — öffentlich

priv — privat

Zweckbestimmung:

Grünanlage

Sportplatz

Spielplatz

Hausgärten

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 16 u.Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhalt von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB

12. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz — § 9 Abs.6 BauGB

Umgrenzung von Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

13. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

A — Ausfahrt für Lieferverkehr

Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB

GFLg — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFa — Geh-, Fahrrecht zugunsten des STAUN

L — Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

Abgrenzungen unterschiedlicher Art oder Maß der baulichen Nutzung, der Bauweisen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

Sichtdreieck

8,50 — Bemaßung

Text Teil B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet 1 § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.
In den Obergeschossen der Gebäude entlang der StraßenverkehrsflächenSind Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Mischgebiet 2 § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen sonstigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.

1.4 Mischgebiet 3 § 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 sind nicht zulässig.
Die In Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 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 den Mischgebieten und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Größe von 10 m umbauten Raum und einer GR von 6 m zulässig.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

2.1 Auf den mit abweichender Bauweise 1 festgesetzten Grundstücksflächen Muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen entweder direkt oder unter Einhaltung der gesetzlich geregelten Abstandsflächen herangebaut werden.

2.2 Auf den mit abweichender Bauweise 2 festgesetzten Grundstücksflächen darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf 2 m herangebaut werden.

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

3.1 Versickerungsanlagen
Für die befestigten Flächen von Zufahrten und Stellplätzen etc. sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Kleinsteinpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu verwenden. Die auf dem Gelände anfallenden Niederschläge sind auf diesem zu versichern.

4. 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

4.1 An den zu nachstehenden Straßen ausgerichteten Gebäudeseiten müssen folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" an den Außenbauteilen der Gebäude vorgenommen werden:
- Beethovenstraße Allgemeines Wohngebiet Lärmschutzklasse V
- Beethovenstraße Mischgebiet Lärmschutzklasse IV
- Gottfried-Semper-Straße Allgemeines Wohngebiet Lärmschutzklasse III
- Goethestraße Mischgebiet Lärmschutzklasse II

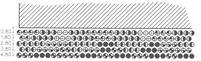
4.2 Schutz
An den zu den Straßen ausgerichteten Gebäudeseiten müssen bauliche Schallschutzmaßnahmen der Lärmschutzklasse I gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" an den Außenbauteilen der Gebäude vorgenommen werden.
In den Unterrichtsgebäuden der Schule sind zur Planstraße Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten einzubauen.

4.3 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.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

5.1 Private Grundstücksfläche
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je 150 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum aus Punkt 3.6.1 zu pflanzen. Innerhalb der Mischgebiete ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum aus Punkt 3.6.1 zu pflanzen. Bei Pflanzgebot von 2 und mehr Bäumen, ist mindestens 1 Baum aus Punkt 3.6.1.1 zu wählen. Vorhandene Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

5.2 Flächen mit Anpflanzgebot
Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 1 festgesetzten Fläche sind mit Sträuchern aus Punkt 5.4.2 zu bepflanzen.
Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 festgesetzten Fläche sind entsprechend dem Pflanzschema Sträuchern aus Punkt 5.4.2 anzupflanzen.



Pflanzstamm

NAME	SYMBOLE
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster (3–3 m)
Prunus spinosa	Schlehe (4–6 m)
Rhamnus cathartícus	Kreuzdorn (4–6 m)
Rosa canina	Hunds-Rose (bis 1,50 m)
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose (bis 1,50 m)
Rosa multiflora	Büschel-Rose (2–3 m)
Symphoricarpus albus var. laevigatus	Gemeine Schneebeere (2–3 m)
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder (4–6 m)

5.3 Begleitgrün
Entlang der Erschließungsstraße sind Bäume aus Punkt 5.4.1 zu pflanzen. Auf Parkplätzen ist für je 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 der Spielplätze sind nicht giftige Bäume aus Punkt 5.4.2 als Strauchgruppen zu pflanzen.

5.4 Pflanzenarten
5.4.1 Neu zu pflanzende Bäume
5.4.1.1 Bäume 1. Ordnung

Verbindliche Pflanzgröße:	16 - 18 cm STU mit Ballen
Pflanzdichte:	2,0 x 2,0 x 1,5 m
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Tilia cordata	Winterlinde

5.4.1.2 Bäume 2. Ordnung

Verbindliche Pflanzgröße:	16 - 18 cm STU mit Ballen
Pflanzdichte:	1,0 x 1,0 x 1, m
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.4.1.3 Obstbäume (Hochstamm)

Verbindliche Pflanzgröße:	12 - 14 cm STU mit Ballen
Pflanzdichte:	1,0 x 1,0 x 1, m
Malus domestícus	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

5.4.2 Neu zu pflanzende Sträucher

Verbindliche Pflanzgröße:	Höhe 100-150 cm ohne Ballen
Pflanzverband:	1 Pflanze pro qm
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 xylosteum	Rote Geißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartícus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose*
Rosa canina	Hundsrose*
Rosa pimpinellifolia	Sand-Rose*
Rosa multiflora	Büschel-Rose*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Syshoricarpos albus	Schneebeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* nicht giftig! Geeignet für die Verwendung auf Spielplätzen

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

6.1 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wachs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

II. FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG M-V

7. Gestaltung der Grundstücksflächen § 86 Abs.1 Nr 4 LBauO M-V

7.1 Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

III. HINWEISE

Trinkwasserschutzzone III B
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III B.
Örtliche Satzungen
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Sanierungssatzung der Stadt Bad Doberan vom 07.01.94.
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan vom 21.05.1996.
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung der Stadt Bad Doberan vom 02.06.1993.
Denkmalschutz
In dem als Bodendenkmal 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 Landkreise 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.

Angaben zum Ursprungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 "Quartier Severinstra5e" begrenzt im Süden durch die Severinstraße und die Beethovenstraße, im Westen durch die Goethestraße, im Norden durch das Bolhäger Fließ und im Osten durch die Beethovenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.1999 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26.04.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechts vom 27. April 1998 (GS MV Gl. Nr. 2130-6) von der Stadtvertretersversammlung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans 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 am 15.06.1999 im Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan und in der Zeit vom 15.06.1999 bis zum 24.06.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 8 in Kraft getreten.

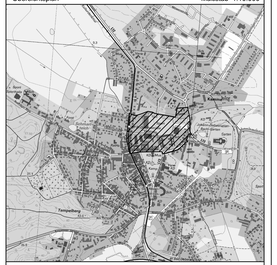
Angaben zur 1. Änderung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748), wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Quartier Severinstraße" begrenzt im Süden durch die Severinstraße und die Beethovenstraße, im Westen durch die Goethestraße, im Norden durch das Bolhäger Fließ und im Osten durch die Beethovenstraße, bestehend aus dem Text (Teil B), am 27.07.2015 von der Stadtvertretersversammlung als Satzung beschlossen.

Nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - trat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 mit Ablauf des 12.08.2015 in Kraft.

Der vorliegende Plan stellt die redaktionelle Zusammenfassung der mit Ablauf des 12.08.2015 rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet dar. In die Rechtmäßigkeit der zugrunde liegenden Satzungen wird mit diesem Plan nicht eingegriffen.

Übersichtsplan — Maßstab: 1:10.000



Übersichtsplan M 1: 10.000

STADT BAD DOBERAN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"QUARTIER SEVERINSTRASSE"

Interne Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

Die Übereinstimmung mit den Originalurkunden wird bestätigt.

Bad Doberan,

Thorsten Semrau
Der Bürgermeister