

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 45 DER STADT BAD DOBERAN „GUTSHOFAREAL VORDER BOLLHAGEN“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1 Im Dorfgebiet sind Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Im Dorfgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus dient der Unterbringung von Dauer- und Ferienwohnungen sowie gastronomischer und kultureller Einrichtungen mit allen erforderlichen Nebenanlagen.

1.2.2 Zulässig sind:

- Dauerwohnungen,
- Ferienwohnungen,
- Gastronomie,
- Veranstaltungssaal,
- Beherbergungsbetrieb,
- Büronutzung,
- Wellnesseinrichtungen,
- Werkstätten,
- Zweit- und Nebenwohnungen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude 1-2 und die erhaltenswerten Bestandsgebäude 3-10 gelten die vorhandenen, in Tabelle 1 genannten First- und Traufhöhen als maximal zulässige Höhen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN2016. Eine geringfügige Überschreitung auf Grund bautechnischer Erfordernisse ist ausnahmsweise für die Errichtung von Solaranlagen und Photovoltaikmodulen sowie von Dachaufbauten als „Laternen“ bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hat zu erfolgen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1 Im Dorfgebiet sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen haben die Gebäude die nach § 6 LBauO M-V vorgegebenen Abstandsflächen einzuhalten.
- 3.2 (Das Überschreiten der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig für nach LBauO M-V erforderliche Erschließungsanlagen (Aufzüge, notwendige Rettungswege). Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude muss die Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Der Umfang zulässiger Überschreitungen wird im Planverfahren abgestimmt.)
- 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind direkt an die Gebäude anschließende, nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 6 Meter inklusive deren Abtrennungen bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter zulässig.
- 3.4 Im Dorfgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 20% überschritten werden.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind parkartig zu gestalten. Die Anpflanzung von Einzelbäumen heimischer standortgerechter Arten als Solitärpflanzungen und Strauchpflanzungen sowie Anpflanzungen von Stauden und die Herstellung von Wiesenflächen mit Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen ist zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- 1.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.3 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind auf der Wiesenfläche auch die Hobbytierhaltung, extensive Beweidung, Streichelzoo,
- 1.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide ist extensiv zu beweiden und dauerhaft zu unterhalten. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide ist auch das Anpflanzen von Obstgehölzen zulässig. Alternativ ist auf der Weidefläche auch die Herstellung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese zulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist dann anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Vermeidungsmaßnahmen

Anmerkung:

In Bearbeitung und abhängig von der Bestätigung des städtebaulichen Konzeptes.

Ausgleichsmaßnahmen

Anmerkung:

In Bearbeitung und abhängig vom städtebaulichen Konzept.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Anmerkung:

In Bearbeitung und abhängig vom städtebaulichen Konzept und den Auswirkungen.

**3. Anpflanzungen und Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

3.1 Die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen.

3.2 Die mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zur Erhaltung sind zulässig.

Anmerkung:

Klärung und Regelung im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens nach Bestätigung des Konzeptes.

**4. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches
(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

4.1 Der mit der Planung verbundene Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a (3) BauGB in Höhe von m² Flächenäquivalent wird durch Abbuchung vom Ökokonto ausgeglichen. Die konkreten Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden im Zuge des weiteren Beteiligungsverfahrens geregelt.

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

Anmerkung:

Das Erscheinungsbild der Klinkerfassaden der Gebäude 3-8 und 10 ist zu erhalten. Verkleidungen oder Putz sind unzulässig. Anzahl und Größe von Öffnungen dürfen entsprechend den Erfordernissen an Belichtung, Belüftung und Erschließung der Gebäude verändert werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anmerkung:

Nachrichtliche Übernahmen werden im Rahmen des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Anforderungen ergänzt.

V. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Baudenkmale

Es sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V), insbesondere § 6 (Erhaltungspflicht) und § 7 (Genehmigungsvorbehalt) zu beachten. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

3. Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

4. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Bad Doberan weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock hierüber Mitteilung zu machen.

5. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen bedarfsgerecht in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Leistungsfähigkeit des Drainagesystems darf nicht beeinträchtigt werden und muss dauerhaft gewährleistet sein. Die Regenentwässerung kann in die vorhandenen Teiche erfolgen. Die konkrete Abstimmung erfolgt im weiteren Beteiligungsverfahren unter Hinzuziehung von technischen Planern.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

6. Traufhöhe

Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

7. Gehölzschutz

Während der Bauausführung ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.

Zum Schutz von flächigen Gehölzen am Rand der Bauflächen ist ein standfester Schutzzaun mit mindestens 2 m Höhe während der Bauzeit zu errichten und zu unterhalten.