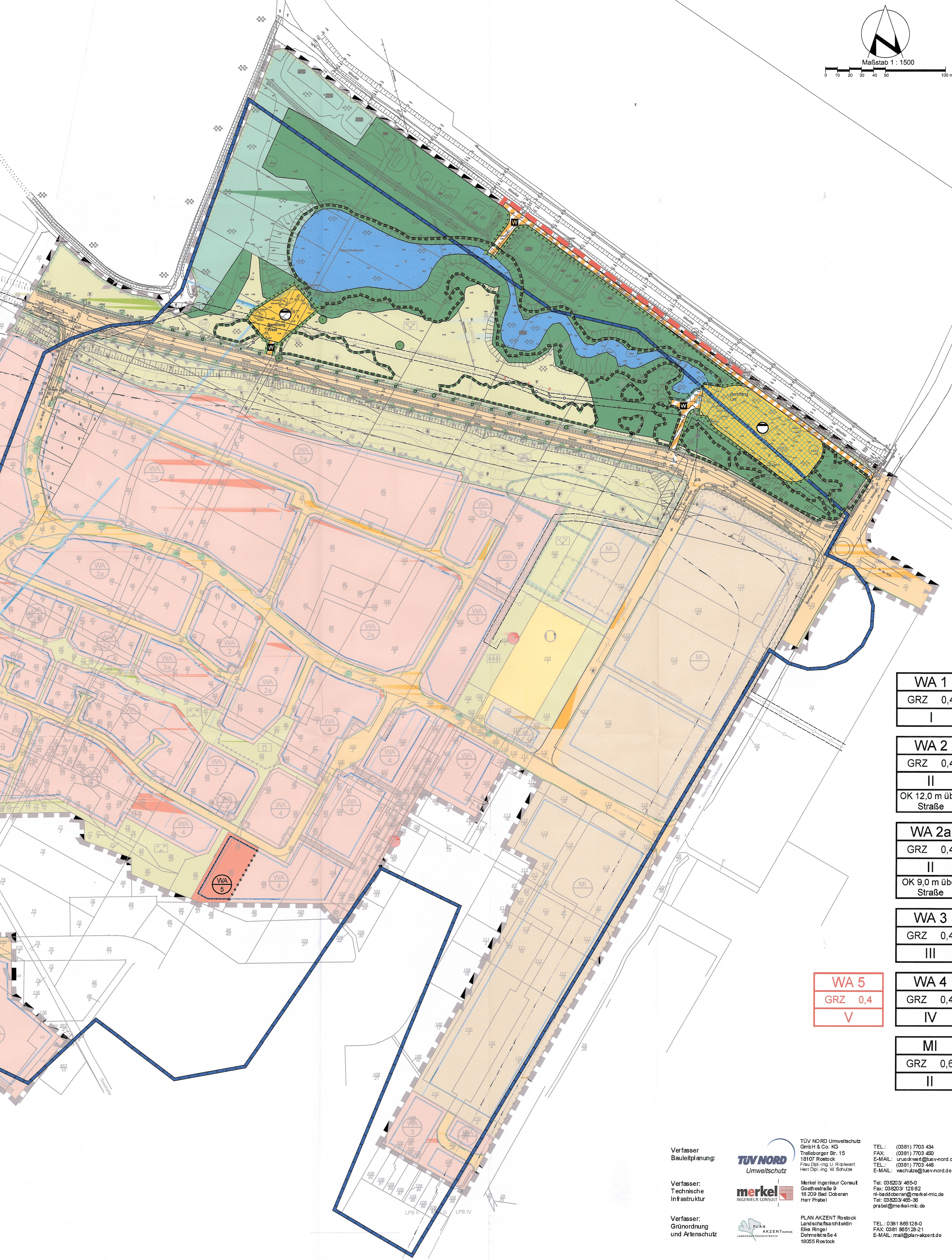


SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11 FÜR DAS WOHNGEBIET "KAMMERHOF"

TEIL A PLANZEICHNUNG



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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 20.10.2015 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" beschlossen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808).

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans sind nur die städtebaulichen oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der schwachfarbigen internen Arbeitsfassung aufgrund der 4. Änderung.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

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)

GRZ Grundflächenzahl

V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

W nicht dauerhaft versiegelte Waldwege

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERLEITUNGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

Abwasser

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Regenwasserleitung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

bestehende öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

naturbelassene Grünfläche

Flächen für Wald gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan

Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen

Gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume

Umgrenzung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMAL-SCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmälen, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

neue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN

unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

entfallende unterirdisch Hauptversorgungsleitung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

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

vorhandene Wasserflächen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Schutzzone IIIa

Schutzzone IIIb

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

bestehende Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind

5 Baugebietsbezeichnung

TEIL B

1. Die Festsetzung 2a erhält folgende Fassung:

2a. Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

2a.1 Innerhalb der Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung-Mitarbeiterstellplätze ist die Anlage von Stellplätzen nur für Mitarbeiter gesundheitlichen Zwecken innerhalb der Einrichtungen und Anlagen sowie für freiberuflich Tätige und deren Mitarbeiter zulässig.

2a.2 Die Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung nicht dauerhaft versiegelte Waldwege sind als Waldwege und nicht für den öffentlichen Verkehr zu widmen. Der nördliche Waldweg ist dauerhaft von Gehwegen freizuhalten. Die südlichen Waldwege sind mit einer wasserabweisenden Wegebekleidung herzustellen. An den Einrichtungen hat die Installation von Wegebekleidung und Schranken zu erfolgen. Die Waldwege dürfen vom Betreiber der Anlagen für die Abwasserbeseitigung befreit werden.

2. Die Festsetzung der Festsetzung 5.1 erhält folgende Fassung:

5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich der Randstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Die Festsetzung 5.1.3 wird gestrichen.

4. Die Überschrift der Festsetzung 5.2 erhält folgende Fassung:

5.2. Anpflanzung von Bäumen und Strüchern und sonstige Begrünungen südlich der Randstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Die Festsetzung 5.2.6 erhält folgende Fassung:

5.2.6 Für den Bau von 5 Stellplätzen auf privaten Baugrundstücken ist mindestens 1 Hochstamm der Pflanzliste 5, Stammumfang 10/18, 5 x v, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Die Überschrift der Festsetzung 5.3 erhält folgende Fassung:

5.3 Pflanzlisten südlich der Randstraße

7. Hinter der Festsetzung 5.3 werden die Festsetzungen 5.4 und 5.5 eingefügt:

5.4 Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Begrünungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich nördlich der Randstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 16 BauGB)

5.4.1 Das bestehende Regenrückhaltebecken ist weiterhin als naturnahes Feuchtbiotop dauerhaft zu erhalten, ist jedoch der Regenwasseraufnahme aus dem Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 12 dienlich. Das Regenwasser wird zukünftig über ein Sandfangbecken in die bestehende Regenrückhaltebecken geleitet und von dort über das vorhandene Abwasserwerk in den Randkanal. Eine Spiesung der offenen Wasserfläche des naturnahen Feuchtbiotops wird gewährleistet, so dass eine eigenständige Entwicklung der Vegetation erfolgen kann.

5.4.2 Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen nördlich der Randstraße sind die vorhandenen Bäume und Gehölzbestände während der Baumaßnahmen zu schützen. Entsprechend der einschlägigen Vorschriften sind die Bestände vor Beginn der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gemäß gültigem Regelwerk zu ersetzen. Die Flächen einschließlich der vorhandenen Bäume und Gehölzbestände sind der weiteren Sukzession zu überlassen und dauerhaft zu erhalten.

5.4.3 Für die Dauer der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle, Überwachung und Dokumentation der naturgeschützten und artenschutzrechtlichen Auflagen und Maßnahmen einzusetzen.

5.4.4 Die Bauteileinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fährspuren, Fremdstoffeinträge) zurückzuführen.

5.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen für den Bereich nördlich der Randstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

5.5.1 Zum Schutz von Reptilien- und Amphibienbeständen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist vor Baubeginn alsseitig des Baufeldes von Regenrückhaltebecken einschließlich Sandfangbecken und Wirtschaftswegen ein temporärer Amphibien- bzw. Reptilienzaun zu errichten und für die Dauer der Baumaßnahmen vorzuziehen. Die Schutzzaunung muss vor der Fortpflanzungszeit und bis zum Beginn der Winterruhe von Amphibien bzw. Reptilien erfolgen. Bei Beginn bzw. unmittelbar nach Errichtung des Zauns ist der eingezäunte Bereich durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von Amphibien bzw. Reptilien zu untersuchen, ggf. gefundene Tiere abzusammeln und außerhalb des Baufeldes und im räumlichen Zusammenhang umzusetzen.

5.5.2 Zum Schutz potenziell vorkommender gehöhlentrunder Vögel und Fledermäuse ist das Entfernen von Bäumen, Gehölzbeständen und der sonstigen Vegetationschicht ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln sowie außerhalb der Quartierung von Fledermäusen, zwischen 01.11. und 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erreicht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden und die Zustimmung der Naturschutzbehörde vorliegt.

5.5.3 Vor dem Entfernen von Bäumen und Gehölzbeständen ist durch eine fachgutachterliche Kontrolle die Anzahl der vorhandenen Bruthöhlen, Höhlenquartiere und Nester bzw. Quartiere sowie der daraus resultierende Bedarf an Ersatzbäumen zu ermitteln.

5.5.4 Nachgewiesene Quartiere von Fledermäusen sowie Bruthöhlen, Höhlenquartiere und Nester von Brutvögeln sind als Ersatzbäumen im räumlichen Umfeld zu ersetzen. Der Bedarf ergibt sich im Rahmen der fachgutachterlichen Kontrolle vor Entfernen der Bäume und Gehölzbestände. Bei fehlendem Nachweis erfüllt die Maßnahme.

5.5.5 Zum Schutz der Fledermäuse und Flederchen sind die Bauarbeiten im Plangebiet auf die Zeit außerhalb der Dämmerung und Nacht zu beschränken. Dazu sind die Arbeiten 1 Stunde nach Sonnenaufgang aufzunehmen und 1 Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 16 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

In den Hinweisen erhalten Punkt 1 Bodendenkmalschutz 1. und 2. Absatz folgende Fassung:

1. Bodendenkmalschutz

Die in die Planzeichnung übernommenen, mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmale dürfen nicht verändert werden.

Für die in die Planzeichnung übernommenen, mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale, kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DöSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DöSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

In den Hinweisen wird hinter Punkt 2 folgender Punkt 3 eingefügt:

3. Externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nördlich der Randstraße

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, ist es erforderlich, dem Planungsvorhaben Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zuzurechnen.

3.1 Außerhalb des Plangebiets ist innerhalb der Klosteranlage Dobran auf dem Flurstück 481, Flur 1, Gemarkung Bad Doberan, zur Entwicklung einer Streuobstwiese mit alten Obstsorten die Anpflanzung von 13 Obstbäumen festgesetzt (Maßnahme P 1). Die Bäume sind als Hochstamm aus der Pflanzliste 4 "Baumpflanzungen" der Pflanzqualitäts III, m.D.B., StU 14-18 cm zu pflanzen. Für die Bäume gilt eine 1-jährige Fertigstellungs- und 4-jährige Entwicklungsphase.

Pflanzliste 4 "Baumpflanzungen"

- Hochstamm Apfelsorten

Malus domestica 'Ananasrot'

Malus domestica 'Roter Boskoop'

Malus domestica 'Apfel Torkener Herbspitze'

Malus domestica 'Gelber Bellefleur'

Malus domestica 'Baumanns Renette'

Malus domestica 'Grienerstein'

Apfel 'Ananasrenette'

Apfel 'Roter Boskoop'

Apfel 'Torkener Herbspitze'

Apfel 'Gelber Bellefleur'

Apfel 'Baumanns Renette'

Apfel 'Grienerstein'

- Hochstamm Birnensorten

Pyrus communis 'Clapps Liebling'

Pyrus communis 'Gelbete Butterbirne'

Pyrus communis 'Grüfin von Paris'

Pyrus communis 'Köstliche von Chaux'

Pyrus communis 'Doyenné du Comice'

Birne 'Clapps Liebling'

Birne 'Gelbete Butterbirne'

Birne 'Grüfin von Paris'

Birne 'Köstliche von Chaux'

Birne 'Doyenné du Comice'

3.2 Da dem Vorhabenträger keine weiteren Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, ist die Verwendung eines Ökotozons erforderlich. Das Ökotozon Nr. LRO-045 liegt in der betroffenen Landschaftszone und befindet sich in Klein Bollhagen (Gemeinde Wittenbek), Flurstück 34/7, Flur 1, Gemarkung Klein Bollhagen. Es beinhaltet die vollzogene Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit der Entwicklung von Feldweiden und ist geeignet, die Eingriffe durch das Vorhaben funktional zu kompensieren. Der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleich in einem Umfang von 29.523,40 Kompensationsäquivalente (KfÄ) erfolgt demnach über die Abbuchung vom Ökotozon LRO-045 (Maßnahme M 1).

3.3 Zum Ausgleich des mit der Umsetzung des Vorhabens verloren gehenden Waldes ist mit dem Antrag auf Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung nachzuweisen. Da im Eigentum des Vorhabenträgers sowie im Zuständigkeitsbereich des Forstamts Bad Doberan keine Flächen für Ersatzaufforstung zur Kompensation der Waldumwandlung zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, auf eine geplante Aufforstungsfläche als Ökotozon zuzugreifen. Die Aufforstungsfläche liegt im Zuständigkeitsbereich des Forstamts Billhagen in der Gemarkung Gnewitz, Flur 1, Flurstück 151 (teilweise). Für die Aufforstungsfläche erfolgt durch die untere Forstbehörde per Schreiben vom 03.08.2016 (Az. 13b/7444.0) die Anerkennung von 101.553 Waldpunkten. Der ermittelte forstrechtliche Ausgleich in einem Umfang von 14.088 Waldpunkten erfolgt demnach über die Abbuchung der geplanten Aufforstungsfläche im Zuständigkeitsbereich des Forstamts Billhagen.

TEXT

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 04.05.2015.

Die erstellte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 28.05.2015 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan in vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung ergänzt. Die erstellte Bekanntmachung der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 25.11.2015 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan nun in beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

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

3. Die Öffentlichkeit konnte sich am 10.12.2015 um 18.00 Uhr im Ratssaal der Stadt Bad Doberan 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 ersichtlich durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 25.11.2015 hingewiesen.

4. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich besonders von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 24.11.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Plans und der Begründung eingeholt worden.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe der 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht feststehend abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Namenskontrolle unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die von Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan, am ersichtlich bekannt gemacht worden.

7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 10.11.2015 im Bereich der Änderungen nördlich der Randstraße wird als richtig dargestellt bezeichnet. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom beiliegend.

11. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof", begrenzt durch das Mühlentief und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, das Geschosswohnbaubau im Südosten und die villenartige Bebauung der Dammschasse im Süden, die Dammschasse im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

12. Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof", begrenzt durch das Mühlentief und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, das Geschosswohnbaubau im Südosten und die villenartige Bebauung der Dammschasse im Süden, die Dammschasse im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

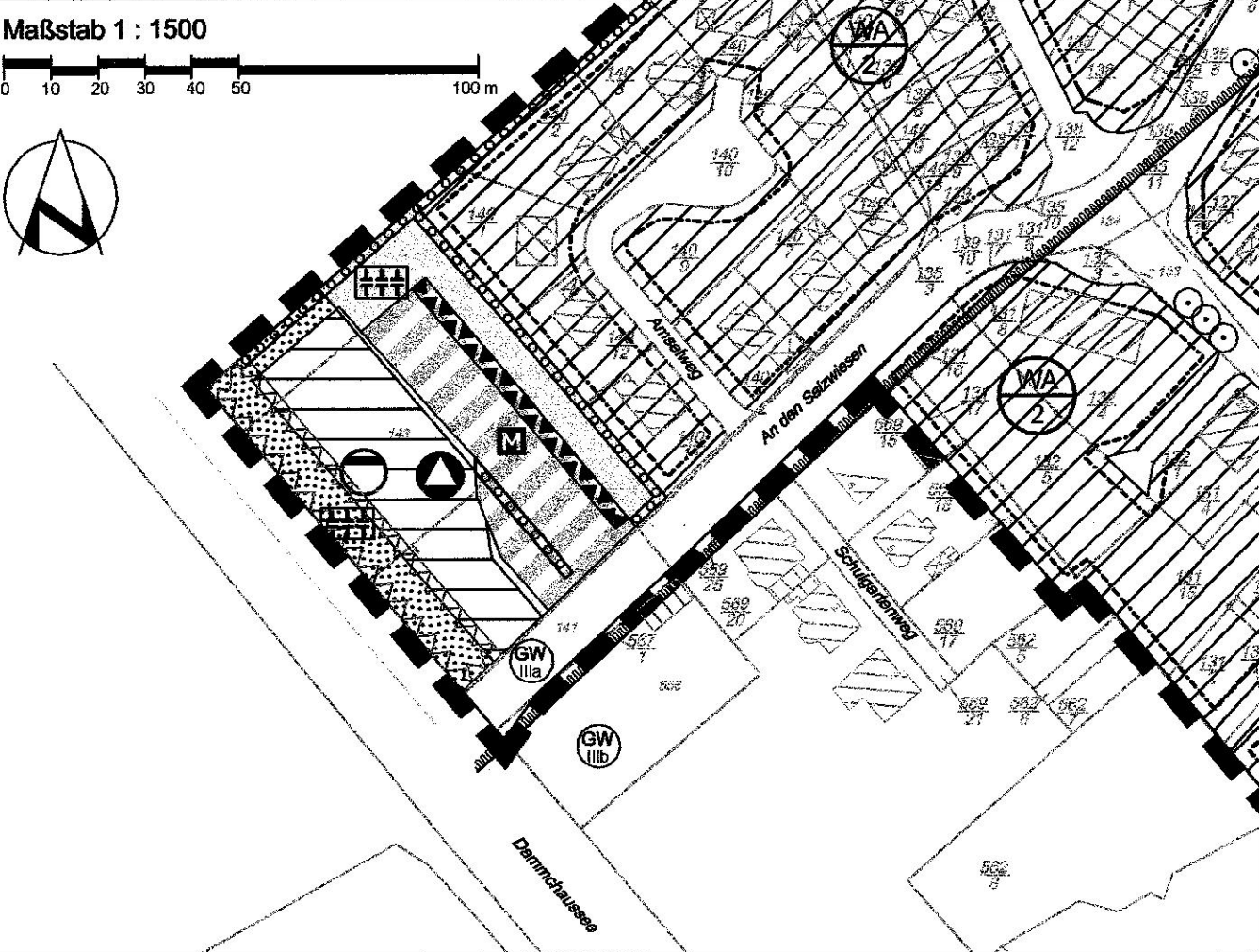
Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

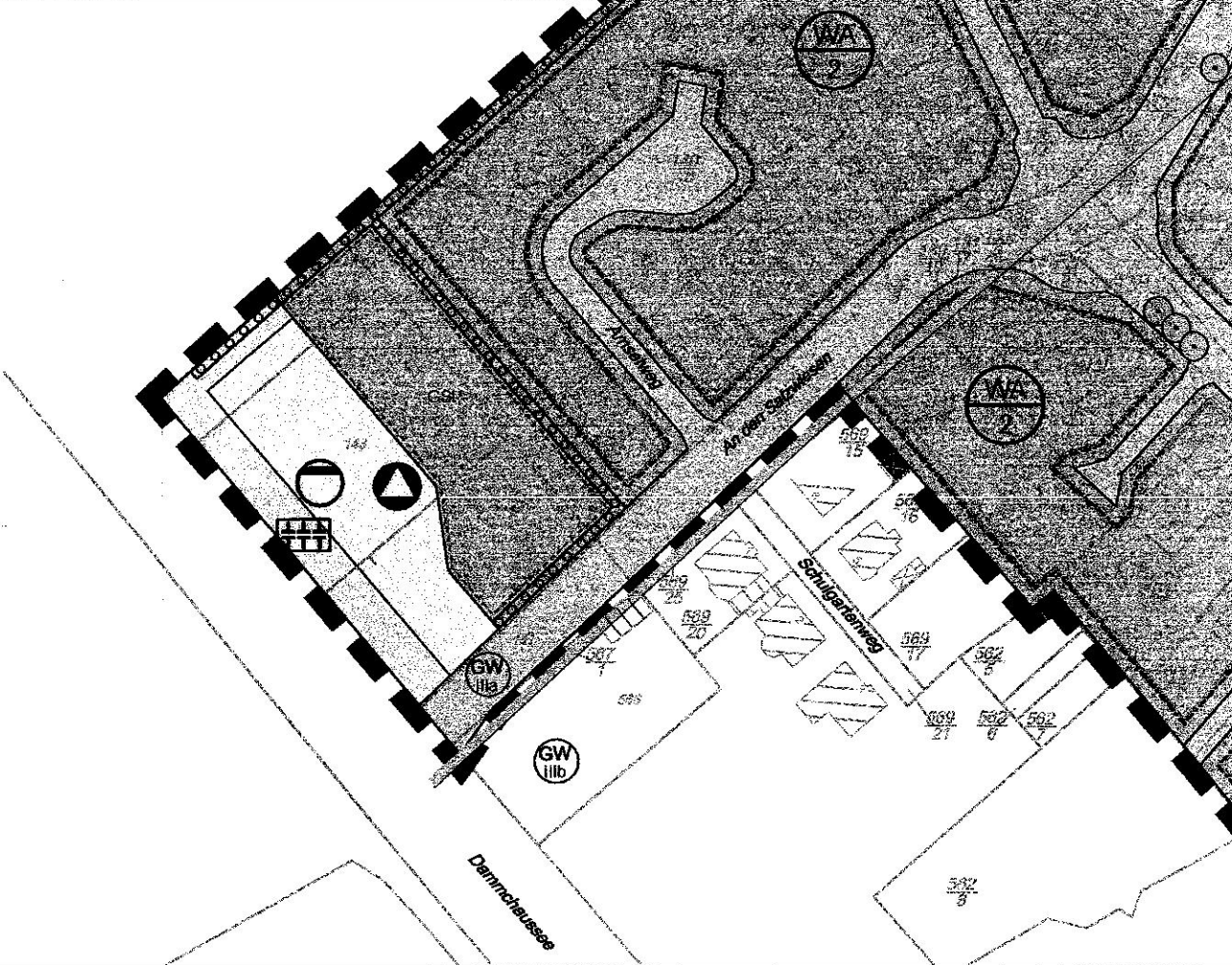
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11 FÜR DAS WOHNGEBIET "KAMMERHOF"

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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.01.2014 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof", begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, den Geschosswohnungsbau im Südosten und die villenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A PLANZEICHNUNG



Derzeit rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans - Interne Arbeitsfassung aufgrund der 3. Änderung - Ausschnitt



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 28.08.2013 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- 3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 05.09.2013 bis zum 20.09.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde ortsüblich durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 28.08.2013 hingewiesen.
- 4. Die Stadtvertretung hat am 21.10.2013 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Die Entwürfe der 4. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.11.2013 bis zum 03.12.2013 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, wenn 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, durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 23.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 28.10.2013 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- 7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.01.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8. Die 4. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 27.01.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.01.2014 gebilligt.

Bad Doberan, 28.01.2014 (Stempel: Stadt Bad Doberan) Thorsten Semrau Der Bürgermeister

Bad Doberan, 28.01.2014 (Stempel: Stadt Bad Doberan) Thorsten Semrau Der Bürgermeister

- 9. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof", begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, den Geschosswohnungsbau im Südosten und die villenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 10. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof", begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, den Geschosswohnungsbau im Südosten und die villenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 27.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ist mit Ablauf des 24.01.2014 in Kraft getreten.

Bad Doberan, 05.02.2014 (Stempel: Stadt Bad Doberan) Thorsten Semrau Der Bürgermeister

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der internen Arbeitsfassung aufgrund der 3. Änderung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Mitarbeiterstellplätze	
FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG		
	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN		
	Öffentliche Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Eingrünung/Schutzgrün	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

TEIL B TEXT

- 1. Die Festsetzung 2. erhält folgende Fassung:
 - 2. Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 StrWG M-V)
In den von der Bebauung freizuhalten Flächen entlang der Nienhäger Chaussee, der Randstraße und der Dammchaussee (20 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung unzulässig. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich.
- 2. Hinter der Festsetzung 2. wird die Festsetzung 2a. eingefügt:
 - 2a. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Mitarbeiterstellplätze- ist die Anlage von Stellplätzen nur für Mitarbeiter gesunderheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Anlagen sowie für freiberuflich Tätige und deren Mitarbeiter zulässig.
- 3. Hinter der Festsetzung 4.5 werden die Festsetzungen 4.6 und 4.7 eingefügt:
 - 4.6 Auf der private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Mitarbeiterstellplätze- entlang der nördlichen Begrenzung ein Sicht- und Schallschutzwall in Höhe von 1,90 m über dem höchsten Niveau der Stellplätze zu errichten.
 - 4.7 Für die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Mitarbeiterstellplätze- ist durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen die Nutzung auf den Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr) zu begrenzen.
- 4. Die Festsetzung 5.1.5 erhält folgende Fassung:
„Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets an der Dammchaussee sind auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Schutzgrün- und der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Mitarbeiterstellplätze- auf den festgesetzten Flächen eine 2 m breite, 2-reihige, freiwachsende und geschlossene Hecke im Pflanzverband 1,00 x 1,00 m, aus standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste 2 in mind. 2 x v Baumschulqualität anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.“

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Bad Doberan Land Mecklenburg-Vorpommern 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Wohngebiet "Kammerhof"

begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, den Geschosswohnungsbau im Südosten und die villenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen

Bad Doberan, Januar 2014

Thorsten Semrau Der Bürgermeister

**Endgültig ausgefertigte Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 11, Wohngebiet „Kammerhof“
in der Fassung der 2. Änderung
in Kraft seit Bekanntmachung am 22.04.2009**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 30.03.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Wohngebiet „Kammerhof“ in Bad Doberan erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

bisherige Festsetzung zum Flurstück 109/27: III Vollgeschoss
künftige Festsetzung zum Flurstück 109/27: I Vollgeschoss

keine weiteren zeichnerischen Festsetzungen

TEIL B: TEXT

Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

1.2 Mischgebiete (MI)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den allgemein zulässigen Arten von Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten (Ziffer 8) nur im Mischgebiet nördlich der Straße „An den Salzwiesen“, westlich der Nienhäger Chaussee bis zu einer Größe von 100 m² Nutzfläche zulässig. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 700 m² Verkaufsraumfläche sind nur in dem Mischgebiet zulässig, das von folgenden Straßen umgeben ist: Randstraße / Nienhäger Chaussee / An den Salzwiesen / Am Mühlenfließ.

Alle anderen Festsetzungen der seit 15.06.1999 rechtswirksamen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Kammerhof“ in der Fassung der 1. Änderung gelten fort.

