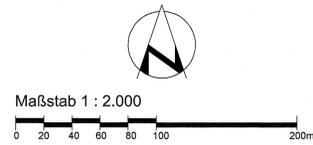


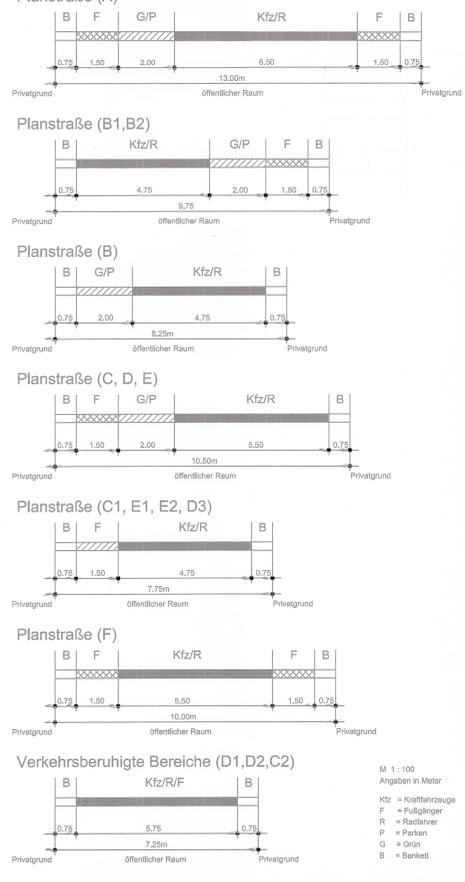
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12 "ERWEITERUNG WOHNGEBIET KAMMERHOF"

Aufgrund des § 10 LVm, § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtraterversammlung vom ... 2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Erweiterung Wohngebiet Kammerhof", zwischen der Randstraße im Nordosten, dem Wohngebiet Kammerhof (Bebauungsplan Nr. 11) im Südosten, der Dammhäussee im Südwesten und der Einmündung der Dammhäussee in die Randstraße im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



vorgesehene Straßenquerschnitte



WA 1a
GRZ 0,3
II
FH 9,00 m über Straße
a

WA 2
GRZ 0,4
II
FH 9,00 m über Straße
TH 5,00 m über Straße
O
ED

WA 2a
GRZ 0,4
II
FH 9,00 m über Straße

WA 4
GRZ 0,4
II
FH 9,00 m über Straße
E

M 1:100
Angaben in Meter
Kfz = Kraftfahrzeug
F = Fußgänger
P = Radfahrer
a = Parken
G = Grün
B = Bankett

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

- Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die stark farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der schwach farbigen Ursprungsplanung, bekanntgemacht am 27.01.2018
- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - entfallende Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
- Elektrizität (Trafostation)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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)
 - Baugebietsbezeichnung

TEIL B TEXT

- Die Überschrift zu 2. erhält folgende Fassung:
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 31 BauGB)
- Hinter der Festsetzung 2.2 werden folgende Festsetzungen 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6 eingefügt:
2.3 Die festgesetzten Traufhöhen dürfen durch die dem Hauptgebäude untergeordneten Bauteile bis zur festgesetzten Firsthöhe teilweise durchbrochen werden.
2.4 Werden dem Hauptgebäude untergeordnete Bauteile errichtet, die ihrerseits eine Traufe aufweisen, so darf die Traufhöhe der untergeordneten Bauteile von der festgesetzten Traufhöhe abweichen.
2.5 In den Baugebieten WA 1 (Villenbebauung an der Dammhäussee) darf die festgesetzte Firsthöhe durch einzelne Dachaufbauten, die keine Aufenthaltsräume enthalten, um bis zu 2 Meter überschritten werden.
2.6 Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.
- Die Festsetzung 7.3 erhält folgende Fassung:
7.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen
Innerhalb des Plangebiets ist die Anpflanzung von 102 Einzelbäumen festgesetzt (Maßnahme P 3).
Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und entlang der Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mind. 52 Bäume als Hochstamm unterschiedlicher Art aus der Pflanzauswahl 3 mit der Pflanzqualität 3 xv, m. Dd, mit 16-18 cm Stammumfang zur städträumlichen Gliederung zu pflanzen. Es sind Baumscheiben in einer Mindestgröße von 12 m² vorzusehen, die vor dem Befahren zu schützen sind. Die Hochstämme sind für die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit einem Dreieck zu sichern.
Auf der mit der Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind zur Einfassung der naturnahen Parkanlage am westlichen und nördlichen Rand der Grünfläche Baumreihen mittels 20 Einzelbäumen mit einem Abstand untereinander von etwa 12 m als Hochstamm einer einheitlichen Art aus der Pflanzauswahl 3 mit der Pflanzqualität 3 xv, m. Dd, mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind Baumscheiben in einer Mindestgröße von 12 m² vorzusehen und die Hochstämme für die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit einem Dreieck zu sichern.
- Die Pflanzauswahl 3 erhält folgende Fassung:
Pflanzauswahl 3: Baumpflanzungen
Hochstamm Kleinkronig:
- Crataegus laev. 'Paul'sScarlet'
- Prunus cerasifera 'Nigra'
- Sorbus aria 'Magical'
Hochstamm schmalkronig:
- Acer platanoides 'Columnare'
- Quercus robur 'Fastigiata'
- Ulmus hollandica 'Lobeli'
Hochstamm Oberbaum:
- Malus domestica 'Ananasrenette'
- Malus domestica 'RoterBoskoop'
- Malus domestica 'Finkenwerder Herbstprinz'
- Prunus domestica 'Bühler Frühzweitsche'
- Prunus domestica 'Hauszweitsche'
- Prunus domestica 'Rote Knorpel'
- Prunus domestica 'Späte Knorpel'
- Prunus domestica 'Regina'
- Prunus domestica 'Clappe Lübbing'
- Prunus domestica 'Gelerts Butterbirne'
- Prunus domestica 'Gräfin von Paris'
Echter Rotdorn
Blut-Platanee
Mehlbäreme
Säulen-Spitzahorn
Säuleneiche
Schmalkronige Stadulme
Apfel 'Ananasrenette'
Apfel 'RoterBoskoop'
Apfel 'Finkenwerder Herbstprinz'
Pflaume 'Bühler Frühzweitsche'
Pflaume 'Hauszweitsche'
Südkirsche 'Sütlers Rote Knorpel'
Südkirsche 'Schneders Späte Knorpel'
Südkirsche 'Regina'
Birne 'Clappe Lübbing'
Birne 'Gelerts Butterbirne'
Birne 'Gräfin von Paris'

Hinweise

- In den Hinweisen erhält Nr. 10 folgende Fassung:
10. Externe Ausgleichsmaßnahmen
Da die möglichen 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 zuzuordnen.
Auf der mit der Nr. 8 (in einer Raute) bezeichneten Fläche wird dem Planungsvorhaben folgende Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme M 4) zugeordnet:
- Sukzessive Entwicklung eines Vorwaldes frischer Standorte in einer Größenordnung von 34.600 m² auf Teilflächen der Flurstücke 18, 20, 21, 22, 23, 36, 50/1 und 79/2 sowie auf dem Flurstück 19, Flur 3 der Gemarkung Bad Doberan und in einem 20 m Abstand zur Allee der Randstraße.
- Der Abstand von 30 m gemäß § 20 LVm/BauGB-M-V vom Wald zu den baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebiets wird eingehalten.
Zum Ausgleich der mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Eingriffe findet die Maßnahme M 5 Verwendung. Die Maßnahme stellt die Renaturierung des Bolthäger Fließ, 7. Bauabschnitt dar. Aufgrund seiner Einzugsgebietsgröße ist das Bolthäger Fließ im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtiglich. Die Zielvorgabe für das Gewässer ist der gute ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential. Der 7. Bauabschnitt umfasst Maßnahmen zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit (Durchwanderbarkeit des Gewässers). Da sich die ökologische Durchgängigkeit nur durch bauliche Maßnahmen realisieren lässt und der Bezug zur Gesamtlänge des 7. Bauabschnitts besteht, erfolgt die Zuordnung des Kompensationserfordernisses über eine Kostenbeteiligung durch Tragung des Eigenanteils (10 % der Gesamtkosten unter Berücksichtigung von förderfähigen und nicht förderfähigen Kosten) im Rahmen des Fördermittelantrags für die "Renaturierung des Bolthäger Fließ, 7. BA" durch die Stadt Bad Doberan.

VERFAHRENSVERMERKE

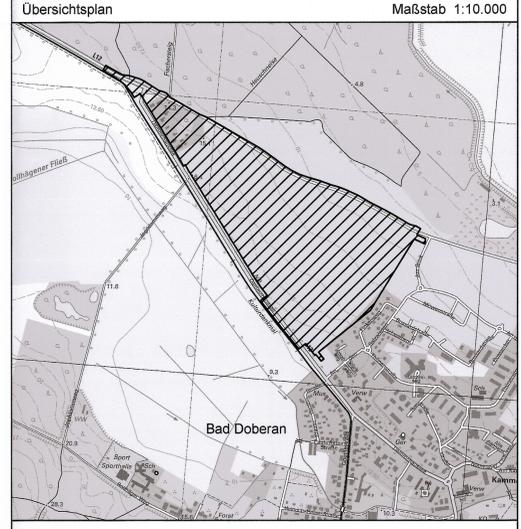
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtraterversammlung vom 30.01.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am 15.02.2017 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 abgesehen.
- Die Stadtraterversammlung hat am 04.12.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... 2017 bis zum ... 2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 6 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - am ... 2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Daneben wurden die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch in das Internet eingestellt.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ... 2017 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Auslegung bestimmt.
- Die Stadtraterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... 2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... 2017 von der Stadtraterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtraterversammlung vom ... 2017 geteilt.

- Bad Doberan, (Siegelabdruck) Thorsten Semrau
Der Bürgermeister
- Bad Doberan, (Siegelabdruck) Thorsten Semrau
Der Bürgermeister
- Bad Doberan, (Siegelabdruck) Thorsten Semrau
Der Bürgermeister

Verfasser Bauplanung: TUV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleburger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
Herr Dipl.-Ing. W. Schulte
TEL: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: usuckwart@tuv-nord.de
wschulte@tuv-nord.de

Verfasser Grünordnung: PLAN AKZENT Rostock Landschaftsarchitekten
Elke Ringel
Dohnstraße 4
18056 Rostock
TEL: 0381 965128-0
FAX: 0381 965128-21
E-MAIL: mail@plan-akzent.de

Verfasser Verkehr und Technische Infrastruktur: merkel INGENIEUR CONSULT
Merkel Ingenieur Consult
Gueltestraße 9
16 209 Bad Doberan
Herr Prabel
Tel: 038203 465-0
Fax: 038203 125 82
m-badoboranger@merkel-eric.de
Tel: 038203465-38
prabel@merkel-eric.de



Stadt Bad Doberan
Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Erweiterung Wohngebiet Kammerhof"

zwischen der Randstraße im Nordosten, dem Wohngebiet Kammerhof (Bebauungsplan Nr. 11) im Südosten, der Dammhäussee im Südwesten und der Einmündung der Dammhäussee in die Randstraße im Nordwesten

- Entwurf -

Bad Doberan, Oktober 2017 Thorsten Semrau
Der Bürgermeister

