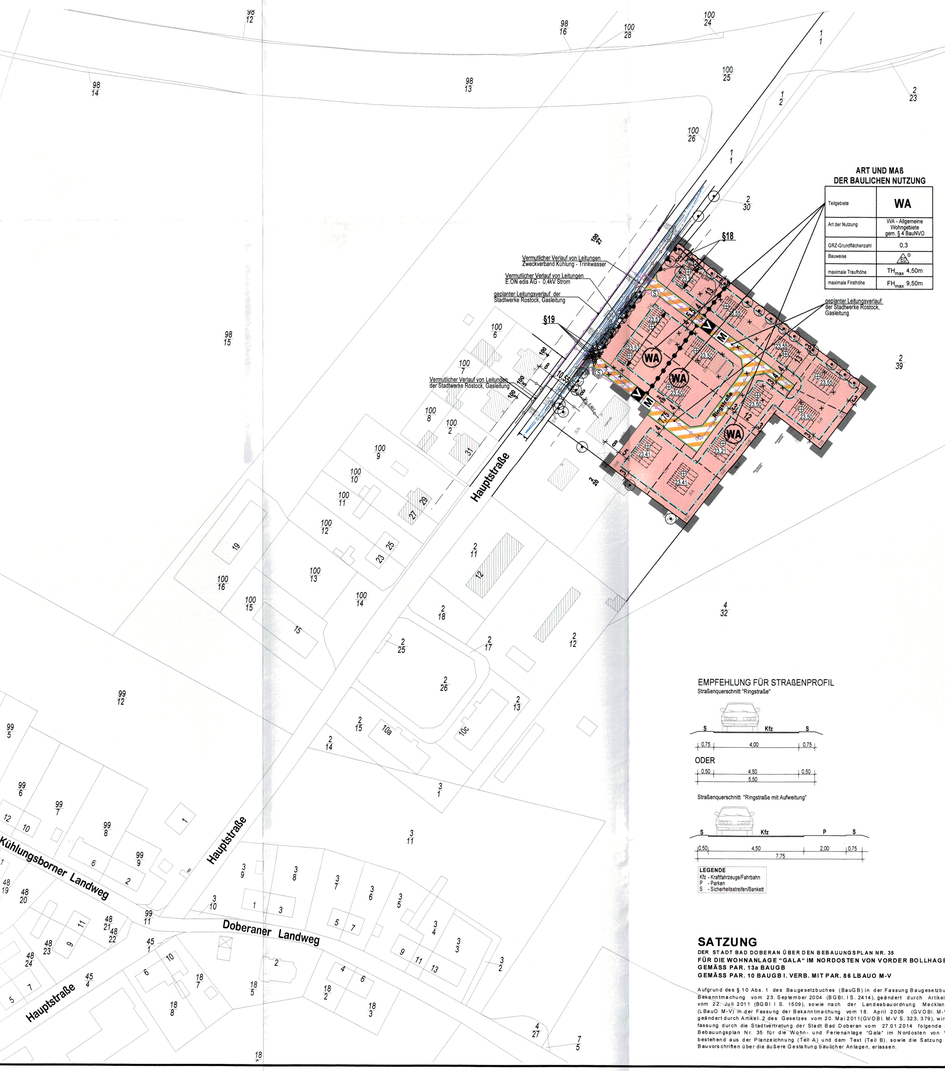
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT BAD DOBERAN FÜR DIE WOHNANLAGE "GALA“ IM NORDOSTEN VON VORDER BOLLHAGEN GEMÄß § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie das Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S.1509).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -.



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete	WA
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,3
Bauweise	$\triangle^{o}$
maximale Traufhöhe	TH_{max} 4,50m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 9,50m

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Straßenquerschnitt "Ringstraße"

ODER

Straßenquerschnitt "Ringstraße mit Aufweitung"

LEGENDE
Kfz - Kraftfahrzeugverkehr
P - Parken
S - Sicherheitsstreifen/Banket

SATZUNG

DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35
FÜR DIE WOHNANLAGE "GALA“ IM NORDOSTEN VON VORDER BOLLHAGEN
GEMÄSS PAR. 13a BAUGB
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I, VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011(GVOBl. M-V S. 323, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan vom 27.01.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 für die Wohn- und Ferienanlage "Gala“ im Nordosten von Vorder Bollhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3	
TH_{max} 4,50 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,50 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
$\triangle^{o}$	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V M	Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - unterirdisch, vorhanden - unterirdisch, geplant	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Bad Doberan	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO, Par. 16 (5) BauNVO
S	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen	Par. 9 (1) 10 BauGB
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB
23,55	Höhenbezugspunkt z.B. 23,55m üHN	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
4	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Baum / Zaun
	vorhandene Geländehöhe
	vorhandene Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
5	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	mit geplante Gebäude
	Sichtdreiecke (Verkehrsregelung Rechts vor Links)
§18 §19	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum - geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V - geschützter Baum nach §19 NatSchAG M-V

TEIL B - TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT BAD DOBERAN FÜR DIE WOHNANLAGE "GALA“ IM NORDOSTEN VON VORDER BOLLHAGEN GEMÄß § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

und werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe die jeweilige in der Planzeichnung - Teil A festgesetzte untere Bezugshöhe.
Es gelten die gemäß Planzeichnung-Teil A festgesetzten maximalen Traufhöhe und Firsthöhen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es ist nur eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig(§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.
Kleine Windenergieanlagen, die die Bedeutung einer Nebenanlage nicht überschreiten, sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

5.2 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports auf Grundstücken an öffentlichen Straßen dürfen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht errichtet werden.
Abweichend von der vorhergehenden Festsetzung sind hier als Nebenanlagen nur Abfallbehälter zulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

8.1 Für die Festsetzungen der Höhen gelten folgende obere Bezugspunkte:
- Traufhöhe:
  Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe:
  Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgeblich ist das eingedeckte Dach.
- Sockelhöhe:
  Schnittpunkt von der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.

8.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

1. Dächer

1.1 Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach oder Walmdach zu errichten.

1.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

1.3 Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur mit roter bis rotbrauner oder anthrazit farbener Harteindeckung herzustellen.

2. Fassaden

2.1 Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

2.2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind zulässig:
- als Putzfassade
- als Sichtmauerwerk (Klinker).
- als Kombination der vorgenannten Ausführungen.
- als Kombination der jeweils vorgenannten Ausführungen mit einer Holzfassade.

2.2 Die Fassaden von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes oder als Holzkonstruktion zu errichten.

2.3 Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

2.4 Dachüberstände sind bis zu 40cm an den Giebeln und bis zu 60 cm an den Traufen erlaubt. Diese Regelung gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

3. WERBEANLAGEN

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig.

3.2 Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

4. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Bei Aufstellung zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie sind die Standorte für Abfallbehälter gärtnerisch einzubinden oder einzufrieden.

6. BUSGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter III.1 bis III.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. MUNITIONSFUNDE

Sollten bei Bauarbeiten 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 gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

2. BAU- UND KUNSTDENKMALE, BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

3. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

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 bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

4. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5. ALTLASTEN BZW. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock teilte in ihrer Stellungnahme vom 24. Juni 2013 mit, dass auf Grund der Nutzung von ca. Ende der 1950er Jahre bis 2012 (Einrichtung der Kartoffelzucht und -vermehrung mit Gewächshaus, Lagerhalle und Gerätehalle) ein Altlastenverdacht besteht, ohne jedoch als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Rostock enthalten zu sein.
Eine entsprechende Bodenuntersuchung wurde durchgeführt. Die untersuchten Parameter der Proben haben die Vorsorgewerte der BBodSchV ein. Für die jeweiligen Bodenproben erfolgt nach der TR LAGA Boden eine Einstufung für die untersuchten Parameter nach Z0. Zusätzlich konnten für die Bodenuntersuchung im ehemaligen Gewächshaus Pflanzenschutzmittelrückstände in der vorliegenden Probe nicht nachgewiesen werden.

Hinweise auf Altlasten und altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind dem Landr at des Landkreises Rostock als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich nach Bekannt werden gemäß § 5 i.V.m. § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V vom 4. Juli 2011 mitzuteilen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung verpflichtet (§7 Abs. 2 und § 15 Abs. 1 KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012). Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde ergab die Auswertung des Prüfberichts für die Mischprobe aus dem Gewächshaus, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden - Mensch sicher eingehalten werden. Gleiches gilt für die 3 vorliegenden Prüfergebnisse für die Mischproben aus der Maschinenhalle. Dort ist lediglich der Parameter MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) leicht erhöht (106 - 290 mg MKW/ kg Boden-TM), der jedoch nicht Bestandteil der BBodSchV ist. Die Fläche ist nach Abbruch der beiden Hallen erneut im Augenschein zu nehmen. Eine Nichtzulässigkeit der geplanten Nutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist aus diesem Grund jedoch nicht abzuleiten.

6. FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

7. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Grundwasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan (Name: Bastorfer Holm, Nr.: MV_WSG_1836_01; Beschluss vom 23.6.1976). Die Festlegungen der Verordnung sind zu berücksichtigen.

8. GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) gemäß § 20 LWaG M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen nach § 49 Abs. 1 WHG beim Landkreis Rostock, Untere Wasserbehörde, gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränageröhren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Zeitfenster zur Baufeldfreimachung
Zum Schutz besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Beseitigung von Gehölzen zügig innerhalb der Monate September und Oktober durchzuführen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September ist gemäß § 39 (5) BNatSchG die Fällung von Bäumen verboten. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zum Schutz der Gebäudebrüter und Fledermäuse sind Gebäude und Bäume mit potentiellen Tagesverstecken für Fledermäuse, wie Pappeln mit rissiger Borke, unmittelbar vor dem Eingriff von einer Fachkraft auf Besatz zu prüfen.

Zum Schutz der Amphibien und Reptilien sind bei Erdarbeiten steile Böschungen zu vermeiden, Gräben bzw. Gruben schnellstmöglich zu schließen und eventuell hereingefallene Tiere zu entfernen.

Allgemeiner Artenschutz
Es ist gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz verboten, die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundemaltung von Bäumen.

10. DURCHFÜHRUNG DER ERSATZPFLANZUNGEN

Die gemäß § 18 und § 19 NatSchAG M-V erforderlichen Ersatzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach der Rodung der Bäume herzustellen.
Auf dem Flurstück 31 der Flur 1 in der Gemarkung Vorder Bollhagen der Stadt Bad Doberan sind entlang der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 29 und 31, Flur 1, der Gemarkung Vorder Bollhagen - außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt *Bad Doberan - in Ergänzung der bestehenden Baumreihenpflanzungen im Bereich* der Hochstaudenflur durch den Vorhabenträger insgesamt 15 Stück standortgerechte heimische Laubbäume, Pflanzqualität: Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, in Alleebaumqualität entsprechend den FLL- (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V., Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) und BdB- (Bund deutscher Baumschulen)-Gütebestimmungen, Pflanzgrube 1mx1m, Tiefenlockerung zusätzlich 0,20m, Dreibocksystem mit Verseilung zur Gewährleistung der Standsicherheit, zu pflanzen. Die Fertigstellung der Maßnahme hat nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen, spätestens jedoch bis zum 31. Dezember 2014 und ist der Stadt Bad Doberan schriftlich anzuzeigen. Das Anwachsen und die Pflege der Bäume ist durch den Vorhabenträger dauerhaft zu sichern. Hierzu wurde eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Bad Doberan und dem Vorhabenträger getroffen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.01.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Ostsee-Anzeiger am 06.02.2013 erfolgt.

   Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan hat in ihrer Sitzung am 24.06.2013 beschlossen, das bereits eingeleitete Verfahren auf ein Planverfahren nach § 13a BauGB umzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung im Ostsee-Anzeiger am 26.06.2013 wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Stadtverwaltung Bad Doberan während der Dienststeden in der Zeit vom 01.07.2013 bis zum 12.07.2013 unterrichten kann.

   Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

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

   Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 24.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2013 bis zum 16.08.2013 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.06.2013 im Ostsee-Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, das im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird, ebenso von der Angabe, welche Arten umweltbezogenen Informationen Verfügbar sind; dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätten kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

   Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

   Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katasternäßige Bestand am 05.02.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtsdagoetoetet werden.

   Rostock, den 05.02.2014 Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 27.01.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am 27.01.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.01.2014 gebilligt.

   Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

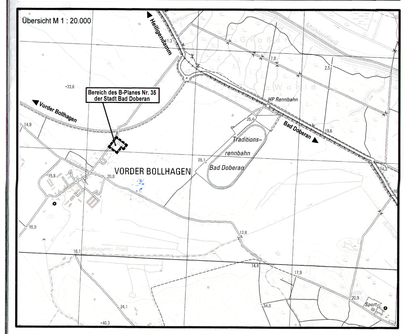
    Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 35 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 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 Veröffentlichung im Ostsee-Anzeiger am 15.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 15.07.2014 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

    Bad Doberan, den 17.07.2014 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT BAD DOBERAN
FÜR DIE WOHNANLAGE "GALA“ IM NORDOSTEN VON VORDER BOLLHAGEN
gemäß § 13a BauGB

Übersicht M 1 : 20.000



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. Januar 2014

SATZUNG 009/14