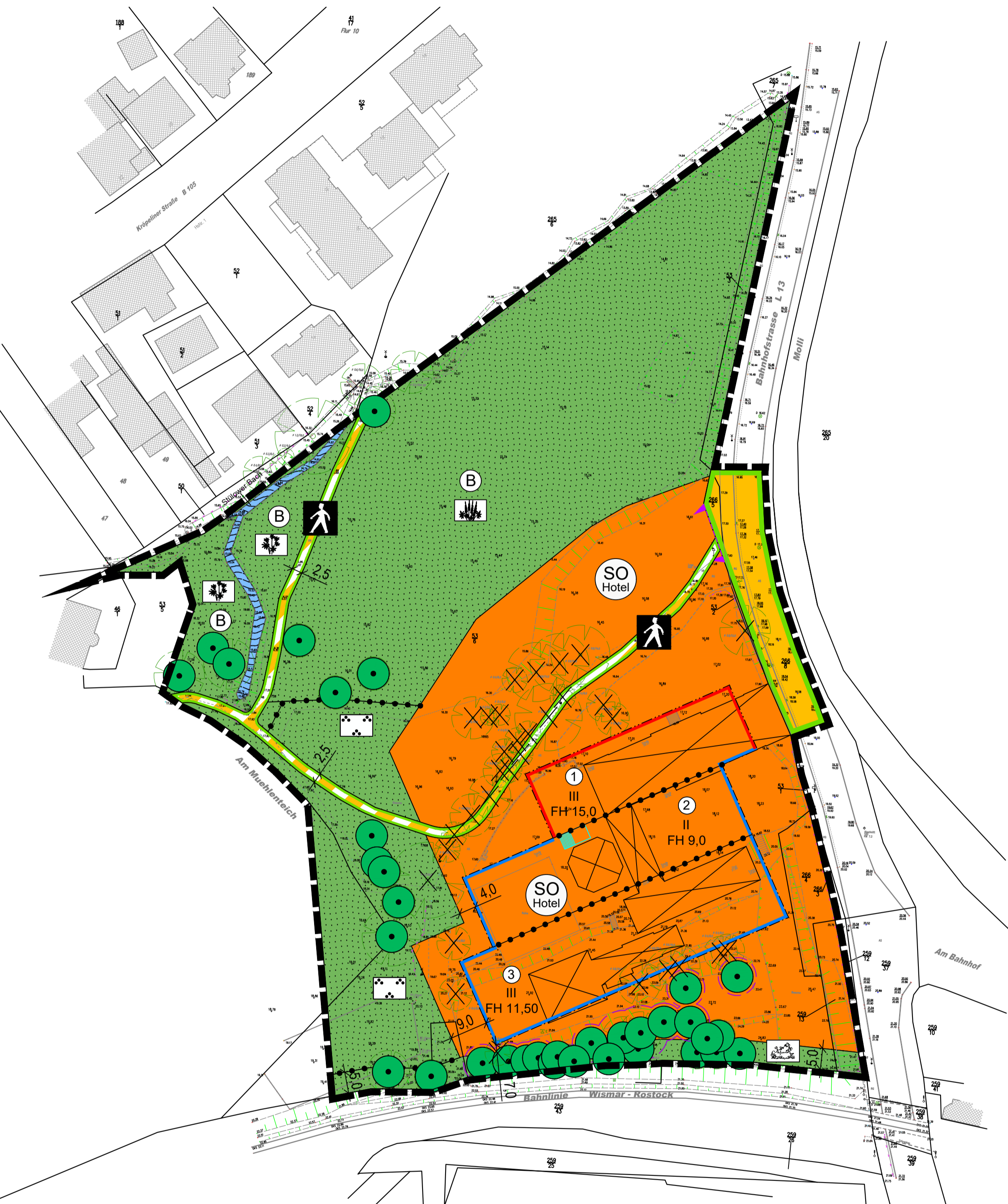


SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN über den Bebauungsplan Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablone

SO Hotel	II / III
GRZ 0,5	FH 9,0 / 11,5 / 15,0

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Hotel
--	--

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	zulässige Firsthöhen in m über den Bezugspunkt

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze

1 2 3

Nummer der Teilbaufelder

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg, privat, mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
	Ein- und Ausfahrbereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen
--	---------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen, privat
	Parkanlage, Spielplatz
	Abstandsgrün
	Feuchtbiotop
	Feuchter Gehölzsaum

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

	Erhalt von Bäumen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - nach § 20 NatSchG MV geschütztes Biotop

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlage
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	vorhandene Geländehöhen in m über NNH (DHHN 2016)
	Bemaßung in m
	vorhandener Baum mit Kronentraufe und Wurzelschutzbereich
	vorhandene Böschung
	künftig fallend

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2021 (BGBl. 2021 I Nr. 221), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Bad Doberan vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“, nördlich begrenzt durch den Stülower Bach, östlich durch die Bahnhofstraße (Landstraße L 13), südlich durch die Bahntrasse Rostock – Wismar und westlich durch den Mühlenteich und auslaufend in eine Waldfläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 8 BauGB, §§ 1, 11, 16 - 19 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ausschließlich als Hotel. Andere Beherbergungsformen wie Aparthotel, Pension, Gästehaus oder Ferienwohnungen sind unzulässig, ebenso sind Zweitwohnungen unzulässig.

- Zulässig sind:
- max. 190 Hotelzimmer mit max. 380 Hotelbetten, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Veranstaltungsräume,
 - Wellness-, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen,
 - Anlagen und Nebenräume für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,
 - Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr,
 - max. zwei Dauerwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter
 - max. 4 Dauerwohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf für Auszubildende, Angestellte und Saisonkräfte in Hotellerie und Gastronomie, mit einer Größe von max. 50 m² Wohnfläche je Wohnung.

1.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragenzufahrten, Poolanlagen, Balkonen und Terrassen einschließlich Gästeterrassen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.3 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich die Höhe der Oberkante des Gebäudes. Als Höhenbezugspunkt gilt in den Teilbaufeldern 1 und 2 die Höhe von 18,00 m ü. NNH (DHHN2016) und in Teilbaufeld 3 die Höhe von 21,00 m ü. NNH (DHHN2016).

2. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB sowie §§ 12, 14, 22 u. 23 BauNVO)

1. Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.
2. Stellplätze, Zufahrten und Wege, Treppen, Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragenzufahrten, Poolanlagen, Balkone und Terrassen einschließlich Gästeterrassen und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb der Gebäude oder in einem begrünten Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola zulässig.

4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 202 BauGB)

- 4.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Um den Wurzelbereich der Bäume nicht zu beeinträchtigen, ist die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m von Bebauung freizuhalten. Insbesondere während der Baumaßnahmen sind die Bäume fachgerecht, beispielsweise durch einen Schutzzaun im Abstand von mind. 2,5 m oder durch das Anbringen von gepolsterten Bohrlinnummantelungen, zu schützen. Das betrifft auch die in den Geltungsbereich hineintragenden Kronen- und Wurzelbereiche von Bäumen außerhalb des Plangebietes. Sollte ein baulicher Eingriff im Wurzelbereich nicht ausgeschlossen werden können, ist eine biologische Baubegleitung zu beauftragen.
- 4.2 Innerhalb der Sondergebietsflächen sind mind. 25 standortgerechte, heimische Einzelbäume der Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.3 Für die Baumpflanzungen gilt generell, dass eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 12 m² sowie eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m und eine unterirdische Grundfläche von 16 m² (12,8 m²) zu gewährleisten ist. Die Baumscheibe ist mit einer unversiegelten Fläche (mit dauerhafter Luft- und wasserundurchlässiger Belag) zu gestalten. Bei der Umsetzung aller Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten. Der Abstand untereinander und zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen. Die Anpflanzungen am Fußweg sollten einen Mindestabstand zur Baumscheibe von 1,50 m beinhalten. Bei Erfordernis sind Schutzmaßnahmen, z.B. Wurzelvorhang oder Wurzelbrücken, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu realisieren. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 4.4 Innerhalb der Grünbereiche auf der Stellplatzfläche ist je 6 Stellplätze ein Baum der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen an den Stellplätzen gilt, dass eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 6 m² und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m zu gewährleisten ist. Die Bäume sind vor Anfahrtschäden zu schützen. Die Bäume sind mit einem Drostrock in den ersten 5 Jahre zu sichern. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an gleicher Stelle argleich zu ersetzen.
- 4.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „feuchter Gehölzsaum“ ist zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich der Grabenböschung ist die natürlich aufgewachsene Vegetation zu belassen, Pflegemaßnahmen sind zulässig. Für Unterhaltungsmaßnahmen des „Stülower Baches“ ist die Zugänglichkeit vom Weg aus zu gewährleisten.
- 4.6 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feuchtbiotop“ ist zu erhalten. Die Anpflanzung von Gehölzen und die Errichtung von baulichen Anlagen (inkl. Zäunen) sind unzulässig.
- 4.7 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist entsprechend der Bestimmungen der Waldumwandlung zu gestalten und zu pflegen. Festgesetzte Gehölze sind zu erhalten. Im Bereich des geplanten Spielplatzes sind Spielgerätekombinationen für Kinder mit den entsprechenden Fällschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche herzustellen. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Die Vegetationsflächen sind als Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) anzulegen und mit Sträuchern zu gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden.

Folgende einheimische Sträucher sind in den Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebige, 80-100 cm zu verwenden: Haselnuss (*Corylus avellana*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Hundrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Obstäucher wie Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Johannisbeeren (*Ribes rubrum* z.B. Sorte „Rotet“ oder *Ribes sativa* z.B. Sorte „Blanka“ oder *Ribes nigrum* z.B. Sorte „Andega“) und Wildpfauwe (*Prunus cerasifera*).

4.8 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

4.9 Befestigte Flächen, insbesondere Wegeanlagen, sind mit kleinteiligen Pflasterbelägen (Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundenen Decken auszubilden.

4.10 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Bäume der Pflanzenlisten 1 und 2 in einer Mindestqualität STU (Stammumfang) 16-18 cm, 3xv., als Hochstamm mit Drahtballen unverzinkt, zu verwenden:

Pflanzenliste 1:

Es sind folgende Bäume zu verwenden:

Wild-Birne	(<i>Pyrus pyramider</i>)
Wild-Äpfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Nordische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Kirschlorbäule (Wildpfauwe)	(<i>Prunus cerasifera</i>)
Linde (Silberlinde)	(<i>Tilia tomentosa</i>)
Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Silberweide	(<i>Salix alba</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Rottbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Eskkastanie	(<i>Castanea sativa</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i> , „Rancho“)
Echter Rotzorn	(<i>Crataegus laevigata</i> , „Paul's Scarlet“)

Pflanzenliste 2:

Es sind folgende Bäume zu verwenden:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Nordische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Ulme	(<i>Ulmus carpiniifolia</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)

4.11 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenver- rüchtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

4.12 Für die Entwicklungspflege sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten: Baumpflanzungen 10 Jahre, Strauchpflanzungen 5 Jahre und Rasenflächen 3 Jahre.

4.13 Bei den Erdarbeiten anflandler, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren nach Vorliegen des Schallgutachtens ergänzt.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)

- 6.1 Die Gebäudefassaden sind mindestens alle 6,0 m Länge baulich durch Vor- oder Rücksprünge, Fassadenornamente, Fenster, Türen oder Balkone zu untergliedern. Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte, nicht glänzende Farbton im Spektrum weiß, beige, gelb, hellbraun und hellrot zulässig.
- 6.2 Die Hauptdächer der Gebäude im Teilbaufeld 1 sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 40° zulässig. Zur Dachdeckung sind bei Dächern im Teilbaufeld 1 nur naturrote Tondachziegel zulässig.
- 6.3 Werbeanlagen mit wechsellandem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 6.4 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden, Ausnahmen sind zulässig, sofern der gültigste Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvogel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell heringefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Ein Abriss der Gebäude sollte im Zeitraum 01. Februar bis 30. November außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse erfolgen. Hier ist eine getrennte Baufeldfreimachung zu den Gehölzen zu beachten. Wenn Gehölz und Gebäudebestand zusammen entfernt werden sollen, sind hier die Monate 01. Oktober bis 30. November zu nennen.

Grünordnerische Belange

Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten. Zusätzlich liegt für die Stadt Bad Doberan eine Gehölzschutzsatzung vor, die nach § 2 der Gehölzschutzsatzung alle Gehölze ab einem Stammumfang ab 0,50 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden als Schutzgegenstand erklärt. Es ist nach § 4 der Gehölzschutzsatzung Bad Doberan verboten, geschützte Gehölze zu entfernen, zu zerstören, zu beeinträchtigen oder zu verändern. Von diesem Verbot ist über Ausnahmegenehmigungen im Planverfahren zu entscheiden. Im Plangebiet befinden sich einige gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchG M-V sowie nach § 2 Gehölzschutzsatzung Bad Doberan. Des Weiteren wird im Zuge einer Waldumwandlungsmaßnahme der Wald extern ausgegliedert. Der Ausgleich der Bäume innerhalb der Waldflächen erfolgt somit über die Waldumwandlungsmaßnahme.

Bodenschutz / Altlasten

Während bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landratsamt Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensbegünstiger, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Munitionsfunde

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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. Nöteigensfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweis zu den herangezogenen Gesetzen und Verordnungen

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt für Stadtentwicklung, SG Bauleitplanung, Severinstr. 6, 18209 Bad Doberan, während der Dienststunden eingesehen werden.

Sonstiges

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer und Siewk, Wismar, 12.06.2018, Höhenbezug DHHN 2016; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2023; Konzeptstudie ab Rostock, Okt. 2021; eigene Erhebungen.

Planverfasser:



Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom bis zum durch Veröffentlichung in den Schaukästen der Stadt Bad Doberan erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine Einwohnerversammlung am durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Bad Doberan nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist vom bis zum durch Veröffentlichung in den Schaukästen der Stadt Bad Doberan und im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt ist, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel)

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

Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 wurde gebilligt.

Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister

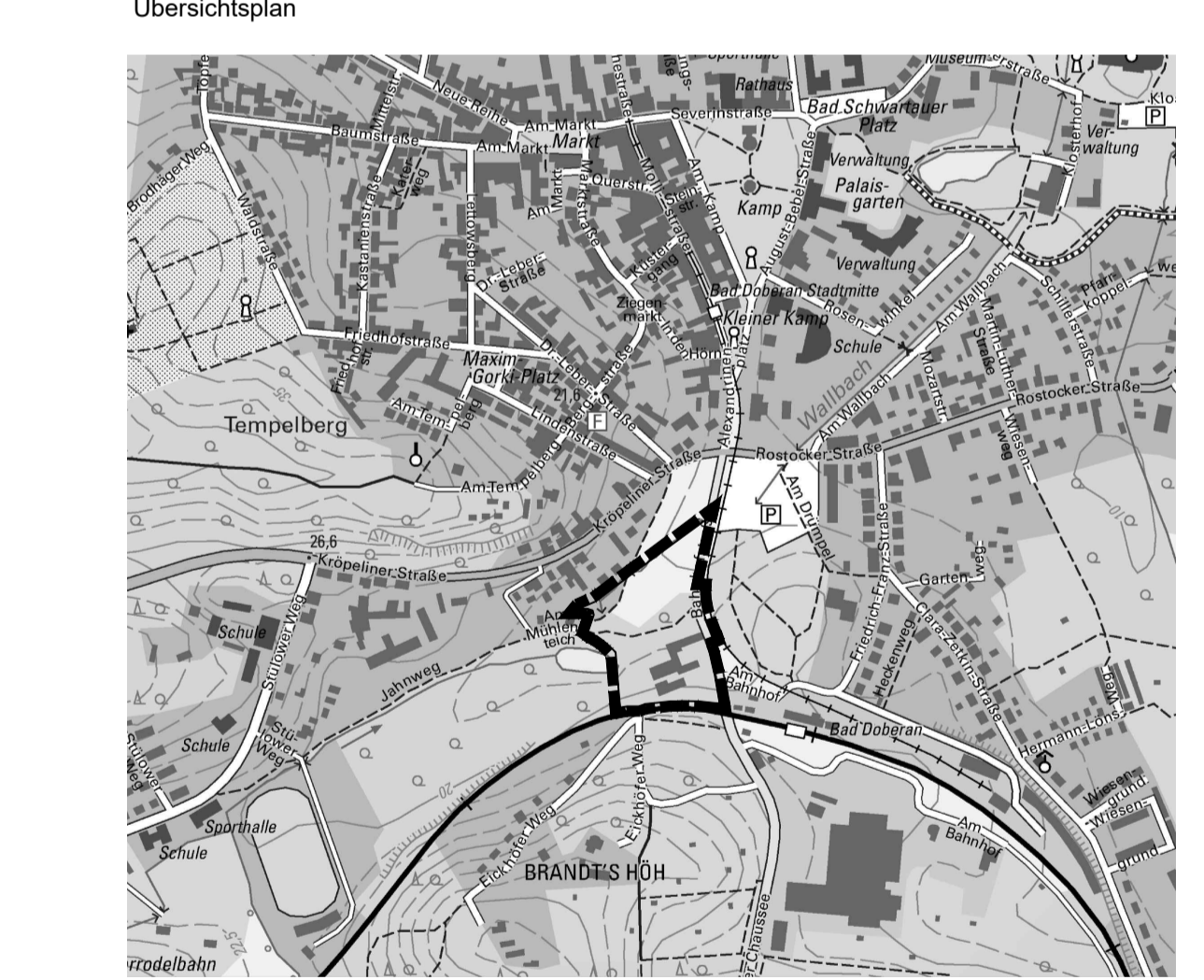
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.

Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und 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 vom bis zum durch Veröffentlichung in den Schaukästen der Stadt Bad Doberan bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Bad Doberan, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN über den Bebauungsplan Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“

nördlich begrenzt durch den Stülower Bach, östlich durch die Bahnhofstraße (Landstraße L 13), südlich durch die Bahntrasse Rostock – Wismar und westlich durch den Mühlenteich und auslaufend in eine Waldfläche

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 04.12.2023