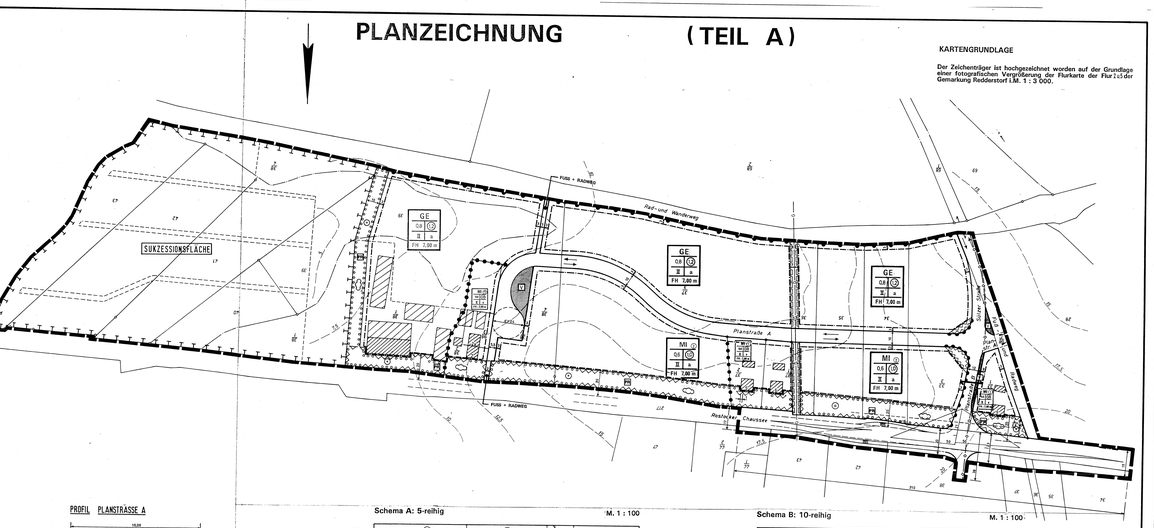
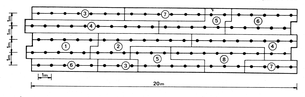
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

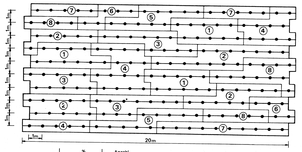


Schema A: 5-reihig M. 1 : 100



		%	Anzahl
1	Eiche	10	10
2	Hainbuche	15	10
3	Weißdorn	10	10
4	Hasel	20	20
5	Eberesche	15	15
6	Feldahorn	15	15
7	Hundsrose	10	10
8	Hartriegel	10	10
		100	100

Schema B: 10-reihig M. 1 : 100



		%	Anzahl
1	Eiche	15	30
2	Hainbuche	20	40
3	Weißdorn	15	30
4	Hasel	15	30
5	Eberesche	10	20
6	Feldahorn	5	10
7	Hundsrose	10	20
8	Hartriegel	10	20
		100	200

ARBEITET DURCH :
GESELLSCHAFT FÜR LANDESKULTUR GmbH
11 Bremen Friedrich-Müller-Straße. 42 Tel.: 0421/238070

(Kt.-Lett.)	Bearb.:	Ges.:	Project.-Nr.:	Datum:	Maßstab:
Jona		Koch		06.94	1:1000

KARTENGRUNDLAGE

Der Zeichentäger ist hochgezeichnet worden auf der Grundlage einer fotografischen Vergrößerung der Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Redderstorf i.M. 1 : 3 000.

TEXT (TEIL B)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1.2 MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
1.3 0,8 — Grundflächenzahl (Obergrenze)
1.4 (0) — Geschoßflächenzahl (Obergrenze)
1.5 II — Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze)

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 o — offene Bauweise
2.2 a — abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
2.3 — Baugrenze
2.4 FH 7,0 — Die Firsthöhe darf 7,0 m nicht überschreiten

3. Verkehrserschließung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 — Verkehrsflächen und -anlagen zur inneren Erschließung mit Fahrrichtung
3.2 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
3.3 — Fuß- und Radwegflächen
3.4 — Busbucht (Teil der Fläche nach 3.3)
3.5 — Ein- und Ausfahrtsbereich

4. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

— Grünflächen, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

5. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr 20, 25 , BauGB

5.1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Sukzessionsfläche

5.2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: privat (§ 9 Abs. 1 Nr.25a - BauGB)

Anpflanzen:
Bäume
Sträucher

6. Hauptversorgungsleitung
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

— Unterirdische Hauptversorgungsleitung. (Elektrolitz)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
7.2 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7.3 — Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
7.4 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
7.5 — Sichtdreieck

8. Sonstige Kennzeichen

— Gebäudebestand
— Flurstücksgrenze/Flurstücksbezeichnung
— Höhenlinie

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluß von Nutzungen

Auf der Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen hier nicht zulässig (1.1 - 1.4):

1.1 Im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Ziffern 3 (Hw.), 5, 6 und 7 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Nutzungen:
- Als Teil der unter § 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Nutzungen: hier Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sowie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO,

1.2 Im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung:
- Vergnügungsstätten

1.3 Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die sonst allgemein zulässige Nutzung:
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.4 Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

1.5 In Verbindung von § 6 Abs. 1 BauNVO mit § 1 Abs. 4 BauNVO ist folgende Gliederung in Teilbereichen des Mischgebietes festgesetzt:

MI/1: Das Mischgebiet dient vorrangig dem Wohnen.

MI/2: Das Mischgebiet dient vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Zulässigkeit von Nutzungen

Auf der Basis von § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen hier allgemein zulässig:

Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Auf der Basis von § 9 Abs. 1 Ziffer 4, 11 und Abs. 6 BauGB werden folgende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt:

alle im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete entstehenden Grundstücksränge der L 19

- die zum Fuß- und Wanderweg (ehemalige Bahntrasse) gelegenen Grundstücke

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

4.1 Im Gewerbegebiet ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt

a = offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

4.2 Die einseitige Grenzbebauung ist zulässig.

4.3 Außerhalb der Baugrenzen sind gem. § 12 (6) BauNVO (Garagen und gem. § 14 (1) BauNVO Nebenanlagen ausgeschlossen.

4.4 Bauliche Anlagen im Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind ausgeschlossen. Begünstigter des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist der westlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb.

4.5 Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn schwerliche Unbequem vorgenommen werden.

4.6 Die für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden technischen Nebengebäude und Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden in beiden Baugebietsarten bis Ausnahme zugelassen.

5. Baukörper und Dachformen

5.1 Die Traufhöhe darf 7,0 m - gerechnet als Oberkante Gebäudesohle im Hochpunkt der Gebäudesohle - nicht überschreiten.

5.2 Zulässig ist das einseitig geneigte Pultdach oder das mit beidseitig gleichen Neigungswinkeln anzulegende Satteldach.

6. Bebauungs- und Vorsiedgutungsgrad

Über den nach § 17 Abs. 1 BauNVO gewährten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung hinaus sind die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in den Mischgebieten möglicher Überschreitungen nicht zulässig.

7. Nutzung längs klassifizierter Straßen

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) besteht entlang der Bundesstraße 105 (Bad Doberan) eine Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone darf nur gänzlich oder teilweise bebaut werden und ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.

8. Bepflanzungen

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB sind den Anpflanzen von 5 Gruppen je 5 Stück Spitzahorn-Hochstämmen festgesetzt. Deren Standorte innerhalb des öffentlichen Raumes ist - in Abhängigkeit von der spätteren Grundstückstellung - dem Straßenbauamtsamt zu überlassen:

2 Gruppen auf der Südseite der Planstraße A

1 Gruppe auf der Westseite der Planstraße B (angrenzender zum Tankstellengrundstück)

1 Gruppe auf der Ostseite der Planstraße B (Verbindung Planstraße A und ehemaligem Sandplatz)

8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB wird für den in das Plangebiet fallenden Streifen (Bauverbotszone) - gemessen mit 20 m Tiefe ab dem Fahrbahnrand der L 19 - die Anlage eines entsprechenden Grünstreifens mit 10-reihiger Bepflanzung gemäß Pflanzschema B festgesetzt. Dies ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen und auf Dauer vorzuhalten.

8.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB wird längs der östlichen Plangebietsgrenze mit 10 m Tiefe die Anlage eines Grünstreifens mit 5-reihiger Bepflanzung gemäß Pflanzschema A festgesetzt. Dies ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen und auf Dauer vorzuhalten.

9. Zulässigkeit von Verkaufseinrichtungen

Verkaufseinrichtungen sind nur im Zusammenhang mit hier im Plangebiet ansässigen, produzierenden Gewerbe zulässig.

10. Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet

Die Stadt wird im Zuge der ingenieurmäßigen Planung der Erschließung für die Grundstücksbereitstellung und die Herstellung bzw. die Ableitung von Strom, Gas, Wasser bzw. Abwasser sorgen.

11. Sicherung von Boden-, un- und frühgeschichtlichen Denkmälern

"Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern, Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die unteren Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Eigentümer des Grundstücks, der Besitzer des Grundstücksgrundstücks sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

12. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

12.1 Für die Gewerbegebietsflächen wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts festgesetzt.

12.2 Für die Mischgebietsflächen MI D wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 57 dB(A) tags/42 dB(A) nachts festgesetzt.

12.3 Im GE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, belästigenden Geräusche oder Schadstoffemissionen ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Lärm in der Fassung vom 27.02.1986 abzubeiten.

13. Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen sind diese Flächen über 0,70 m über Fahrbahnoberkante von Bühlmauerwerken, Stellplatzflächen, Bewuchs oder Bäumen, Sträuchern, Hecken oder auch Einfriedungen baulicher Art freizuhalten (vgl. auch RAS-K-1-1988).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Vertretung der Stadt vom 3.12.92 Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 17.12.93 bis zum 17.1.94 durch Abdruck in der ——— (Zeitungs)en amtlichen Verkündungsblatt(en) am ——— erfolgt.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.94 durchgeführt worden.Auf Beschluß der Vertretung der Stadt vom —— ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.2.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 22.2.94

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Vertretung der Stadt hat am 9.2.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 3.2.94 bis zum 3.3.94 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.1.94 in der Ostsee-Zeitung oder amtlichen Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.1.94 bis zum 18.2.94 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 18.01.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Verbefehl, daß eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 21.4.94 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

Die Vertretung der Stadt hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 5.7.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 5.4.94 von der Vertretung der Stadt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 5.4.94 gebilligt.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 6.7.94 Az: 610-0-10-00 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndenen Beschluß der Vertretung der Stadt vom 6.7.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.7.94 Az: 610-0-10-00 bestätigt.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Sülze, den 26.6.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 15.7.94 in der Ostsee-Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom —— bis zum —— durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.7.94 in Kraft getreten.

Bad Sülze, den 15.7.94 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Satzung

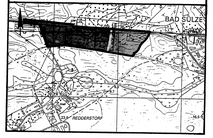
Satzung der Stadt Bad Sülze über den Bebauungsplan Nr. 2, für das „Gewerbegebiet an der Rostocker Chaussee".

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1122), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 86 der Landes-Bauordnung vom 26. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Vertretung der Stadt Bad Sülze vom 26.6.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, für das „Gewerbegebiet an der Rostocker Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und mit Text (Teil B), erlassen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes	i.d.F. v. 08.12.1986 v. 01.05.1993
Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes	i.d.F. v. 23.01.1990 v. 01.05.1993
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. v. 18.12.1990
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)	i.d.F. v. 26.04.1994

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



STADT BAD SÜLZE

ORTSTEIL REDDERSTORF

LANDKREIS RIBNITZ-DAMGARTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

" GEWERBEGEBIET AN DER ROSTOCKER CHAUSSEE"

N

Maßstab: 1:1000 Datum: JUNI 1994