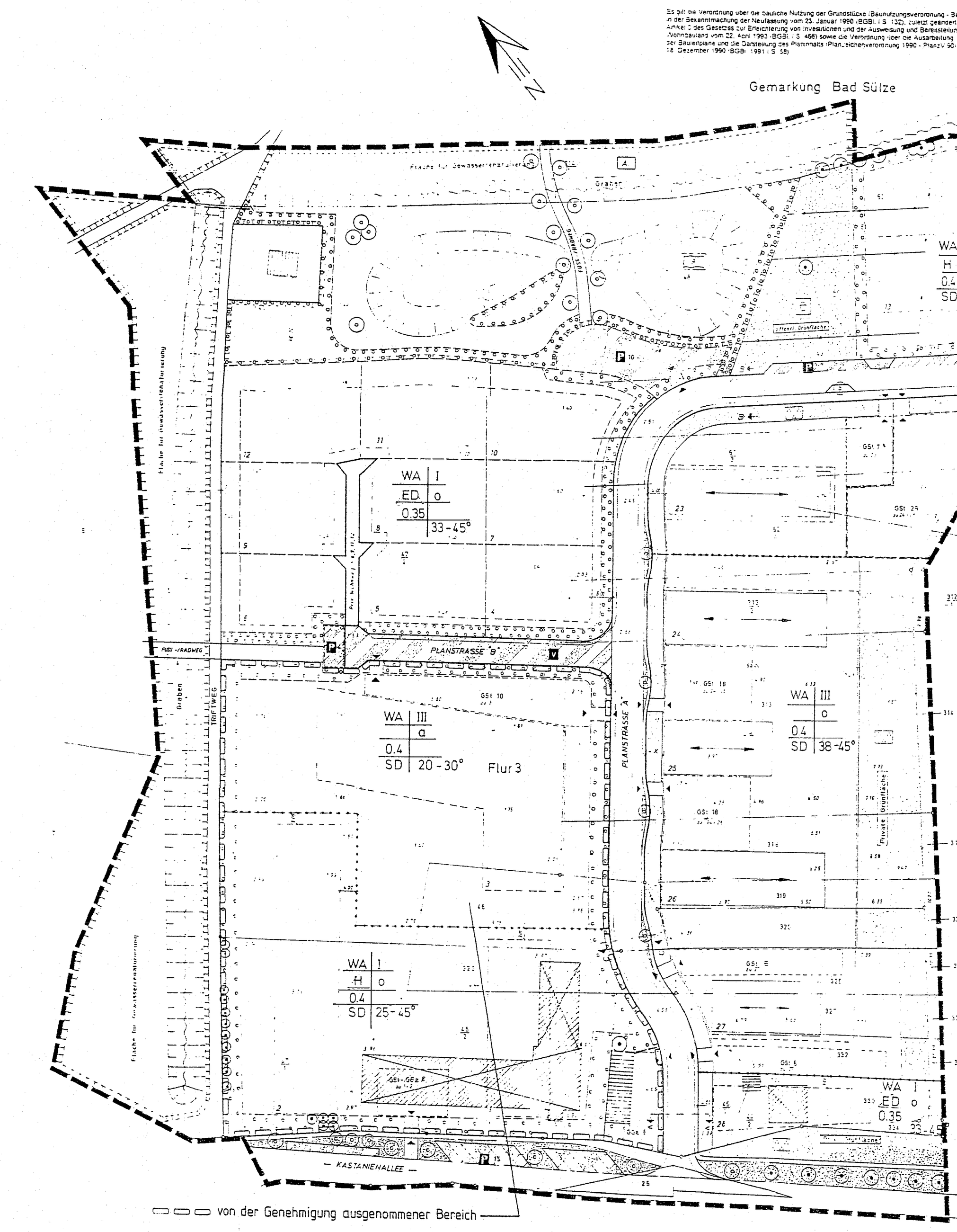
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
DER STADT BAD SÜLZE
- URSPRUNGSFASSUNG -
(rechtsverbindlich seit dem 26.01.1999)

PLANZEICHNUNG
-TEIL A- (verkl.)

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



ZEICHENERKLÄRUNG
ES GILT DIE PLANZEICHENERKLÄRUNG 1990 - PlanzV 90 -

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16. 17 BauNVO
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	§ 23 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 83 BauO
SD	SATTELDACH	
35-45°	DACHNEIGUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
12	ANZAHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE	
	EIN- BZW. AUSFAHRT	§ 9 Abs. 1 Nr. 4. 11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12. 14 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20. 25 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
A	ÖFFENTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN	§ 10 BNatG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN / ZU ERHALTENDE BÄUME	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
R	REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GGa	GEMEINSCHAFTSGARAGEN	
GSt	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	FLURGRENZE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORAUSSICHTLICHE GRUNDSTÜCKSPARZELLIERUNG	
47/2	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	SICHTDREIECKE	

TEXT - TEIL B -

1. Allgemein zulässige Nutzung

Folgende Ausnahme des § 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Unzulässige Nutzungen

Folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Planes. - Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

3. Einzel-/Doppelhäuser

Bei den Einzelhäusern sind je Grundstück maximal nur 2 Wohnungen zulässig. Bei den Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte und Grundstück ebenfalls maximal nur 2 Wohnungen zulässig.

4. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf bei Einzel- und Doppelhäusern sowie bei den Hausgruppen höchstens 0,50 m über Straßenkante des dazugehörigen Straßenabschnittes betragen. Gleiches gilt für das max. 3-geschossige Gebäude nordwestlich der Planstraße A. Von der Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt gemäß § 31 BauGB Ausnahmen zulassen.
Bei den max. 3-geschossigen Wohngebäuden südöstlich der Planstraße A darf die Sockelhöhe die nach der Bauordnung zulässige Maximalausnutzung betragen.

5. Kellergeschosse

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Gebäudes freigelegt werden

6. Dachformen

Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind als Dachformen zugelassen: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer. Flachdächer sind nicht statthaft mit Ausnahme von Schleppen an Steildächern.
Für alle Hausgruppen und die max. 3-geschossigen Wohngebäude südöstlich der Planstraße A sind Satteldächer vorzusehen. Bei dem max. 3-geschossigen Gebäude nordwestlich der Planstraße A ist ggfs. das 3. Geschoß als Staffelgeschoß auszubilden.

7. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine in roten bis rotbraunen Tönen zu verwenden.

8. Außenwände

Für Außenwände sind Glattputz und Verblendmauerwerk zu verwenden. Kombinationen mit farblich abgestimmtem Sichtbeton für tragende Elemente mit insgesamt fassadenanteilig untergeordnetem Flächenvolumen sind zulässig.
Nicht zu verwenden sind Fliesen, Metalltafeln, Materialimitationen, glänzende Oberflächenmaterialien, Glasbausteine sichtbar zum Straßenraum und Strukturputz.
Für Verblendmauerwerk sind rote bzw. rotbraune Farbtöne zu verwenden, für Anstriche sind weiße bis pastellfarbene Farbstufen zu verwenden. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur parallel am Gebäude und nur an einer Gebäudeseite zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m sowie einen Flächenanteil von 5 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. Attika bleiben.

10. Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Außenwänden der Wohngebäude anzupassen. Flachdächer für Garagen sind zulässig. Asbestzement-, Wellblech- und sonstige Behelfsgaragen sind nicht zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen sind gruppenweise einheitlich zu gestalten.
Überdachte Einstellplätze (Carports) sind so anzuordnen, daß der Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie 6,00 m beträgt.

11. Untergeordnete Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschossig und bis zu einer maximalen Grundfläche von 18 m zulässig. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,50 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Zufahrtsstraße, nicht überschreiten.
Mülltonnenschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
Für die Versorgung des Gebietes notwendige öffentliche Anlagen können ausnahmsweise ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
Ziffer 14 (Sichtdreiecke) bleibt hiervon unberührt

12. Immissionsschutz

Heizungsanlagen sind auf umweltfreundliche Brennstoffe (Gas, Strom, Öl) zu orientieren.
Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB im Planungsgebiet sind einzuhalten.

13. Zufahrten und Zugänge

Auf der Straßenverkehrsfläche dürfen der Geh- und Radweg für Grundstücksein- und -ausfahrten unterbrochen werden. Gleiches gilt für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken (siehe Ziffer 16)

14. Sichtdreiecke

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und jeglicher Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Astansatz über 3,00 m.

15. Einfriedigungen

Die Einfriedigung der Grundstücke kann durch lebende Hecken, Naturholzzäune, Mauern oder gemauerte Sockel aus Natur- oder Kunststeinen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m erfolgen.
Einfriedigungen sind auch kombiniert mit lebenden Hecken zulässig.
Ziffer 14 (Sichtdreiecke) bleibt hiervon unberührt.

16. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Grünstreifen mit mehrreihiger Bepflanzung festgesetzt. Diese Bepflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die ausgeführten Pflanzungen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

Acer campestre	Feldahorn	10 %
Carpinus betulus	Hainbuche	5 %
Cornus mas	Kornelkirsche	5 %
Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
Corylus avellana	Hasel	10 %
Crataegus monogyna	Weißdorn	15 %
Malus communis	Wildapfel	5 %
Prunus spinosa	Schlehe	5 %
Quercus robur	Eiche	5 %
Rosa canina	Hundsrose	20 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	10 %

Der Pflanzabstand der Reihen und in der Reihe hat jeweils 1 m zu betragen.

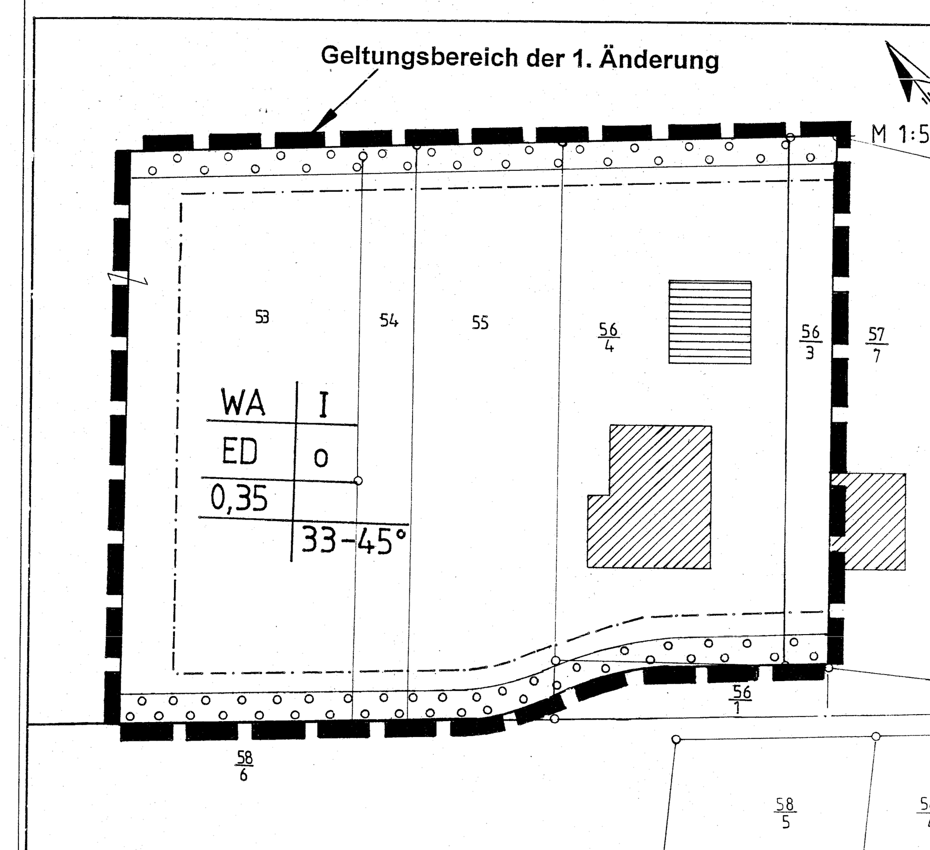
17. Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Bäume und Sträucher als in sich geschlossene Busch- und Baumgruppe zu pflanzen und zu erhalten. Pflege und Regenerationshieb sind zulässig.
Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen am Regenrückhaltebecken, am Teich und in den Bereichen der Grabenrenaturierungen bindend:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pubescens	Moorbirke
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Kartengrundlage: Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Landkreis Nordvorpommern
Gemarkung Bad Sülze, Flur 3, Beiblatt 1, M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG (ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90)

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16 Abs. 4 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 86 LBauO M-V
33° - 45°	DACHNEIGUNG	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNGSSATZUNG	§ 9 Abs. 7 BauGB
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
53	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORHANDENES HAUPTGEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE	

7. Der katastermäßige Bestand am 14.11.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:1.000 und 1:2900 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 28.11.2001 i.A. Schädler
Kataster - und Vermessungsamt

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.11.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Sülze, den 13.11.2001 ....
Bürgermeisterin

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet "Rosengarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wurde am 01.11.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 01.11.2001 gebilligt.

Bad Sülze, den 13.11.2001 ....
Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet "Rosengarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde mit Verfügung des Landkreises Nordvorpommern vom 13.02.2002, Az.: 47.20 ...., - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Bad Sülze, den 13.05.2002 [Siegel: STADT BAD SÜLZE] ....
Bürgermeisterin

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet "Rosengarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt.

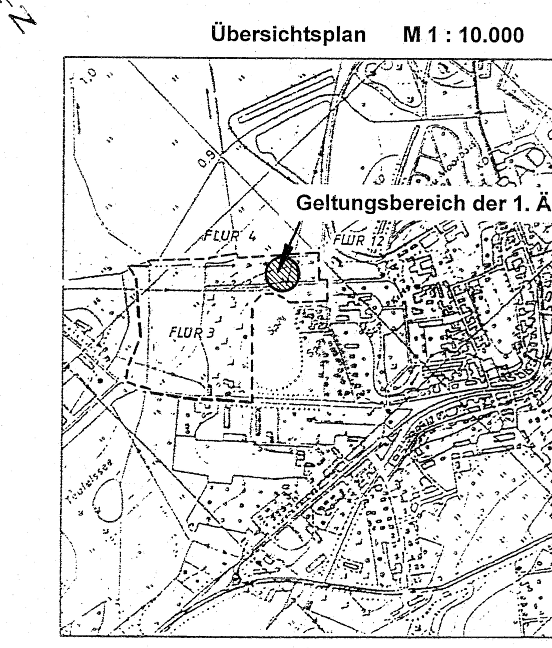
Bad Sülze, den 13.05.2002 [Siegel: STADT BAD SÜLZE] ....
Bürgermeisterin

12. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet "Rosengarten", 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 "Recknitztaler Boten" am 27.05.2002.. 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, 39 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet "Rosengarten" ist am 28.05.2002. in Kraft getreten.

Bad Sülze, den 28.05.2002 [Siegel: STADT BAD SÜLZE] ....
Bürgermeisterin

SATZUNG
ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8
DER STADT BAD SÜLZE
FÜR DAS GEBIET
"ROSENGARTEN"

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), und nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V vom 27. April 1998 (GS M-V Bl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 01.11.2001...... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet "Rosengarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.07.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Recknitztaler Boten" am 10.08.2001 erfolgt.

Bad Sülze, den 13.11.2001..... ....
Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Bad Sülze, den 13.11.2001..... ....
Bürgermeisterin

3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen worden, weil sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, so dass von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung Äußerungen zu der Planung kaum zu erwarten waren.

Bad Sülze, den 13.11.2001.... ....
Bürgermeisterin

4. Die Stadtvertretung hat am 12.07.2001 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet "Rosengarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Sülze, den 13.11.2001.... ....
Bürgermeisterin

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet "Rosengarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.08.2001 bis zum 27.09.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.08.2001 im "Recknitztaler Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Sülze, den 13.11.2001.... ....
Bürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Sülze, den 13.11.2001.... ....
Bürgermeisterin