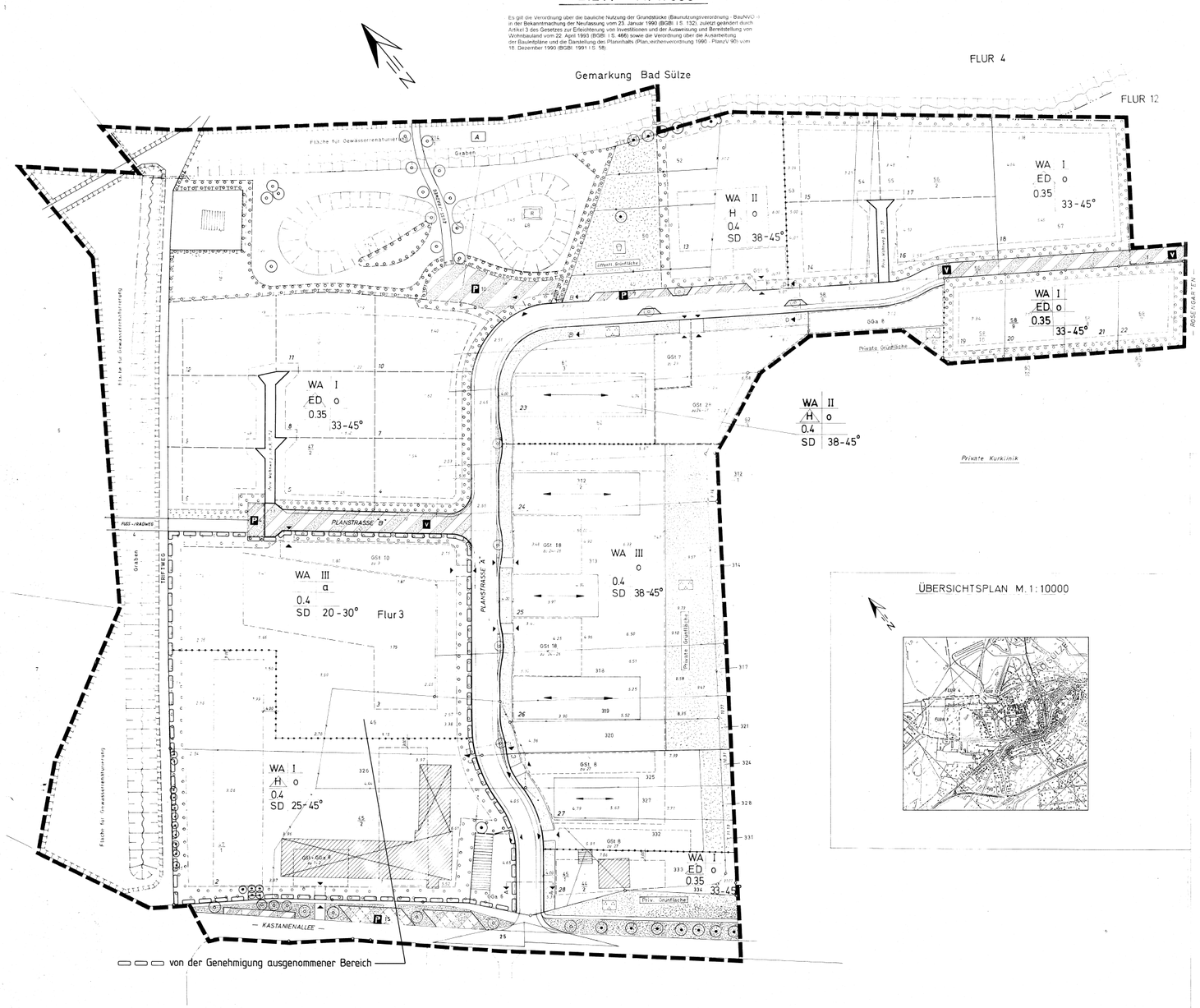
PLANZEICHNUNG

-TEIL A- M. 1:500

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)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

Straßenprofile und Regelquerschnitte M. 1:100

TEXT - TEIL B -

1 Allgemein zulässige Nutzung

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

2 Unzulässige Nutzung

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 die Nt störende Gewerbebetriebe

3 Einzel-/Doppelhäuser

Bei den Einzelhäusern sind je Grundstück maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei den Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte je 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 den max. 3-geschossige Gebäude notwendigen Planstraße A. Von der Festsetzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall Ausnahmen gemäß § 31 BauGB Ausnahmen zulassen.
Bei den max. 4-geschossigen Wohngebäuden südlich der Planstraße A darf die Sockelhöhe die nach der Bauordnung zulässige Maximalausnutzung betragen.

5 Kellergeschosse

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und aufgeschüttete Bereiche des Gebäudes hergestellt werden.

6 Dachformen

Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind nur Dachformen zugelassen: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer. Flachdächer sind nicht statthaft mit Ausnahme von Schleppdächern für Hausgruppen und Garagen. Bei max. 3-geschossigen Wohngebäuden sowohl der Planstraße A als auch der Gartenanlage vom See, als auch der max. 3-geschossigen Gebäude nördlich der Planstraße A gilt als das 3. Geschoss als Staffelgeschoß ausgeführt.

7 Dacheindeckung

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

8 Außenwände

Für Außenwände sind Glattputz und Ziegelmauerwerk, auch in vereinzelter Kombination mit farblich einheitlichem Sichtbeton, als tragende Elemente mit in gleicher fassadenartiger Ausbildung des Gebäudevolumen zulässig.
Nicht zu verwenden sind Fliesen, Metallfolien, Materialimitationen, glänzende Oberflächenmaterialien, Glasmosaikene schräge zu den Straßenraum und Strukturputz.
Für Fassadenmalereien sind rote bzw. rötliche Farbtöne zu verwenden, für Ansichtseiten sind weiße bis pastellfarbene Farbtöne 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 ihr in Farbe und Material abgestimmt sein. 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 Behelfsbauten sind nicht zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen sind gruppenweise einheitlich zu gestalten.
Überdachte Stellplätze (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 einschließlich 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.
Müllboxenschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig unter Einhaltung einer Mindestentfernung 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 bzw. 40 dB im Planungsgebiet sind einzuhalten.

13 Zufahrten und Zugänge

Auf der Straßenverkehrsfläche dürfen die Zufahrten für Grundstücken und Zufahrten 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 herzustellen. Ausgenommen sind einzelstehende Laubbäume mit einem Kronenansatz von mind. 3,00 m.

15 Einfriedungen

Die Einfriedigung der Grundstücke kann durch lebende Hecken aus Naturholzzäunen, Maschen- oder gemauerte Sockel aus Natur- oder Kunststeinen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m erfolgen. Einfriedigungen sind auch kombiniert als lebende 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 einer dichten Bepflanzung festgesetzt. Diese Bepflanzungen sind von jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die ausgefallenen 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 %
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 Regenerationshiebe 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

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 -

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 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
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 83 BauO
SD	SATTELDACH	
33 - 45	DACHNEIGUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNG ISLINIE	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
10	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
	GRENZE FÜR FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
A	ÖFFENTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHME	§ 10 BauGB
	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	
	DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	FLURGRENZE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORAUSSICHTLICHE GRUNDSTÜCKSPARZELLIERUNG	
47/2	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	SICHTDREIECKE	
15	NUMMER DES BAUPLATZES	

SATZUNG
DER STADT BAD SÜLZE
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
FÜR DAS GEBIET
"ROSENGARTEN"

- begrenzt im Südosten durch die Straße "Rosengarten" und das private Klinikgrundstück, im Südwesten durch die Straße "Kastanienallee", im Nordwesten durch den nordwestlich des "Triftweges" verlaufenden Graben einschließlich dazugehöriger Böschungs- und Grünflächen ("Flurstück 41 und im Nordosten zunächst ca. 15 m nordöstlich, nach rund 160 m entlang der Grenze der Flur 3 (Entwässerungsgraben zum Hauptpumpwerk zur Straße "Rosengarten".

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 1, 20) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 15.01.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Rosengarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.04.1993
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.05.1993 bis zum 07.06.1993 durch Abdruck in der ... erfolgt.

Bad Sülze, den 20.08.1998 — Der Bürgermeister

2. Die Frühzeitige Unterrichtung und Anhörungsrunde zuständiger Stellen ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB/DVO beteiligt worden.

Bad Sülze, den 20.08.1998 — Der Bürgermeister

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.01.1993 durchgeführt und mit Begründung gemäß § 3 Satz 1 BauGB vom ... bis zum ... öffentlich ausgelegen.

Bad Sülze, den 20.08.1998 — Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 22.01.1993 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Bad Sülze, den 20.08.1998 — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 27.01.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Sülze, den 20.08.1998 — Der Bürgermeister

6. Der Entwurfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.02.1994 bis zum 15.03.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.02.1994 in den Rundschauer Bäten durch Aushang / ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sülze, den 20.08.1998 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26.02.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzen und der Vollzähligkeit, daß eine Prüfung nur gelegentlich, da die Grenzen nicht endlichen Punkten im Maßstab 1:2000 bzw. 1:1000 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 24.07.1998 — Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Anregungen und den vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.05.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Sülze, den 20.08.1998 — Der Bürgermeister

9. **Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gefertigt gemacht werden können, am ... in ... / in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang / ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Bad Sülze, den ... — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 02.09.1998 gebilligt.

Bad Sülze, den 19.11.1998 — Der Bürgermeister

Teilgenehmigung

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.05.1998, Az.: II 600b-512.315 -01.03.04, (8) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bad Sülze, den 20.08.1998 — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch die Satzungsänderungen Beschluß der Stadtvertretung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.11.1998, Az.: VII 230 bestätigt (LVAmt M-V 512 19/97.004-05)

Bad Sülze, den 19.11.1998 — Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt

Bad Sülze, den 19.11.1998 — Der Bürgermeister

Inkrafttreten

14. **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** 25.01.1999 **in der** Bekanntmachungsblatt Bötes **/ 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am** 28.01.1999 **in Kraft getreten**

Bad Sülze, den 28.01.1999 — Der Bürgermeister