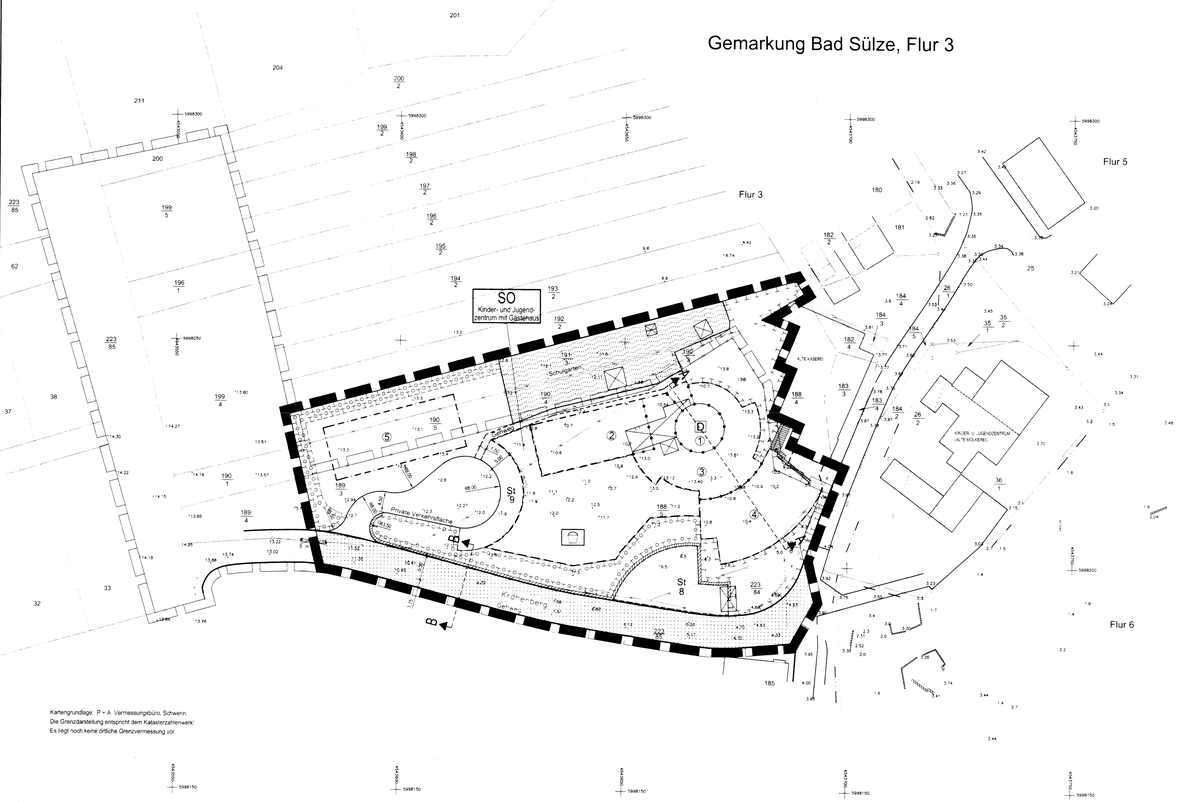
PLANZEICHNUNG

-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 1990 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. 1993 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).

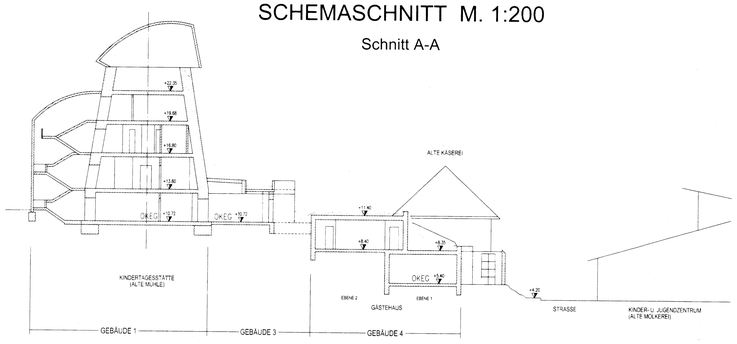
Gemarkung Bad Sülze, Flur 3



Kartengrundlage: P + A Vermessungsbüro, Schwerin.
Die Grenzdarstellung entspricht dem Katasterzeichenwerk.
Es liegt noch keine örtliche Grenzvermessung vor.

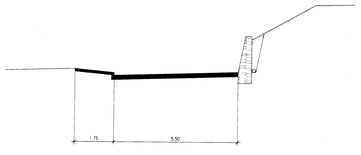
SCHEMASCHNITT M. 1:200

Schnitt A-A



Straßenprofil und Regelquerschnitt M. 1:100

Schnitt B-B



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 –

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I.) FESTSETZUNGEN:	
SO Kinder und Jugend zentrum mit Gästehaus	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	SONSTIGES SONDERGEBIET	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	EIN- BZW. AUSFAHRTBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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 und Abs. 6 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 Abs. 6 BauGB
D	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
9	ANZAHL DER STELLPLÄTZE	
	SPIELPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "MÜHLE"	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z. B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	STÜTZWÄUER	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "MÜHLE"	
	FLURGRENZEN	
188/3	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE	
13.60	HÖHENPUNKT	
	BÖSCHUNGEN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTDREIECK)	

TEXT (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das festgesetzte Sondergebiet "Kinder- und Jugendzentrum mit Gästehaus" dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen zu Zwecken der Kinder- und Jugendbetreuung, Aus-, Fort- und Weiterbildung, Beherbergung sowie Freizeitgestaltung.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind:
(1) in den Gebäuden 1,2, und 3: – Tagesstätte zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen,
– eine Wohnung für Leiter, Hausmeister oder Mitarbeiter der Einrichtung;
(2) im Gebäude 4: – ein Betrieb zur Beherbergungsgewerbes (Gästehaus);
(3) im Gebäude 5: – Einrichtungen zur Aus-, Fort- und Weiterbildung,
– eine Wohnung für Leiter, Hausmeister oder Mitarbeiter der Einrichtung;
(4) Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für das Planungsgebiet wie folgt festgesetzt:

GEBÄUDE NUMMER	GRUNDFLÄCHE (GR)	OKRANTEHÖHE ERDGESCHOSS–FUSSBODEN ÜBER HN	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER HN
1	120	+10.72	+30.00
2	300	+10.72	+15.00
3	430	+10.72	+15.00
4	410	+5.40	+12.00
5	360	+13.50	+22.50

Die Grundfläche für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze darf 900 qm nicht überschreiten.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf dem Baugrundstück sind Bepflanzungen von dem jeweiligen Grundstückseigentümer 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 in den nachstehenden Bereichen bindend:

(1) An der westlichen und nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches:

Acer campestre	–	Feldahorn	– 05 %
Cornus mas	–	Kornelkirsche	– 05 %
Cornus sanguinea	–	Hartriegel	– 05 %
Corylus avellana	–	Hasel	– 10 %
Crataegus monogyna	–	Weißdorn	– 35 %
Malus communis	–	Wildapfel	– 05 %
Prunus padus	–	Traubenkirsche	– 05 %
Prunus spinosa	–	Schlehe	– 10 %
Rhamnus cathartticus	–	Kreuzdorn	– 10 %
Rosa canina	–	Hundsrose	– 15 %
Rosa rubiginosa	–	Weinrose	– 15 %
Salix caprea	–	Salweide	– 05 %
Sorbus aucuparia	–	Eberesche	– 05 %

Als Mindestpflanzgröße ist zweimal verpflanzte Straucharte zu verwenden; Pflanzabstand der Reihen 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1 m.

(2) An der Böschung zur Straße Krähenberg:

Die vorhandene Bepflanzung ist möglichst zu erhalten. Unvermeidbar entstehende Lücken sind aufzupflanzen mit:

Rosa canina	–	Hundsrose
Rosa rubiginosa	–	Weinrose
Rosa pimpinellifolia	–	Dünenrose
Salix rosmarinifolia	–	Rosmarinweide

jeweils zu gleichen Anteilen. Mindestpflanzgröße und Pflanzabstand wie vor.

(3) An der privaten Verkehrsfläche und auf dem Spielplatz:

5 Quercus robur – Stieleiche

Als Mindestpflanzgröße werden Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm festgesetzt.

(4) Außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Gelände des Kinder- und Jugendzentrums "Alte Molkerei" sind 25 einheimische Laubbäume, z. B. Ahorn, Eiche, Linde, Esche zu pflanzen. Als Mindestpflanzgröße werden Hochstämme/Stammbüsche mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm festgesetzt. Die Realisierung ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

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

Als Ausgleichsflächen/–maßnahmen sind bindend:

(1) alle unter 4. (1) – (4) genannten Pflanzgebote,

(2) Ruderalflächen an der Böschung und zur Straße Krähenberg,

(3) Trockenmauer zur Straße Krähenberg.

Baugestalterische Festsetzung (§ 86 LBauO M-V):

6. Dachbegrünung

(1) Alle Flachdächer sind zu begrünen.

(2) Für das Gebäude Nr. 5 ist die Errichtung eines Flachdaches unzulässig.

Hinweis:

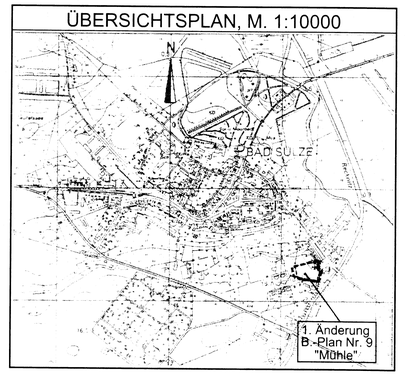
1. Die bei den Erdarbeiten eventuell auftretenden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen sind der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Eintreffen des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Hierfür verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um eventuell auftretende Funde bergen und dokumentieren zu können, wodurch Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden werden.

STADT BAD SÜLZE

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "MÜHLE"

ÜBERSICHTSPLAN, M. 1:10000



für das Gebiet nördlich der Straße Krähenberg (einschließlich), zwischen der ehemaligen Käserei im Osten und dem ehemaligen, inzwischen abgerissenen Konsum-Marktgebäude im Westen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 9130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung am 09.07.1998 / 03.06.1999 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Mühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.12.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Reckniitztaler Boten" erfolgt.

Bad Sülze, den 10.07.1998 — Bürgermeister

02. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.04.98 durchgeführt worden.

Bad Sülze, den 10.07.1998 — Bürgermeister

03. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Sülze, den 10.07.1998 — Bürgermeister

04. Die Stadtvertretung hat am 02.04.98 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Sülze, den 10.07.1998 — Bürgermeister

05. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.05.98 bis zum 12.06.98 während der Dienststunden 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 22.04.98 durch Abdruck im "Reckniitztaler Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Sülze, den 10.07.1998 — Bürgermeister

06. Der katastermäßige Bestand am 07.08.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2 000 bzw. 1 : 1 000 vorliegt. Ansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 07.08.1998 — Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

07. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Sülze, den 10.07.1998 — Bürgermeister

08. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist nach der öffentlichen Auslegung (Z/H. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 06.04.1999 bis zum 14.05.1999 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.03.1999 durch Abdruck im "Reckniitztaler Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Sülze, den 04.06.1999 — Bürgermeister

09. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.07.1998 / 03.06.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluß der Stadtvertretung vom 09.07.1998 / 03.06.1999 gebilligt.

Bad Sülze, den 10.07.1998 / 04.06.1999 — Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.08.1999, Az.: VIII 230 512.113 – 57.006(09/1.Ä), erteilt.

Bad Sülze, den 05.10.1999 — Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Sülze, den 05.10.1999 — Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 04.10.1999 durch Abdruck im "Reckniitztaler Boten" 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.10.1999 in Kraft getreten.

Bad Sülze, den 05.10.1999 — Bürgermeister