

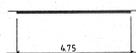
PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 496) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemarkung Bad Sülze, Flur 11



Straßenprofil und Regelquerschnitt
M. 1:100



PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
ZEICHENERKLÄRUNG ES GILT DIE PLANZEICHENERKLÄRUNG 1990 - PlanV 90 -		
I. FESTSETZUNGEN:		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	ALLGEMEINES WOHNGESETZ	§ 4 BauNVO
GRZ 0,25	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 17 BauNVO
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE + DACHGESCHOSS, ZWINGEND	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE HAUPTFRISTRICHTUNG	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 63 BauO
	DACHNEIGUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE	
	ANZAHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE	
	EINFABRTBEREICH	
	GRÜNLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
	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 VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	ERHALTUNG VON ANPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:		
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	NUMMER DES BAUPLATZES	
	VORAUSSICHTLICHE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	ABGRENZUNG DES MASSZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. BauNVO
	ZU ERHALTENDES GEBÄUDE	

TEXT - TEIL B -

- Allgemein zulässige Nutzung**
Im Planungsbereich werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Einzelhäuser**
Bei den Einzelhäusern sind je Grundstück maximal nur zwei Wohnungen zulässig.
- Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen gemessen vom Straßeniveau des jeweiligen Straßenschnittes bis Oberkante Kellendecke, darf höchstens 0,50 m betragen. Von der Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zulassen.
- Kellergeschosse**
Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abbröckelungen des Gebäudes freigelegt werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBAuO M.V.)**
Als Dachformen sind zugelassen: Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer. Flachdächer sind nicht statthaft mit Ausnahme von Schuppen und Ställen.
Als Dachdeckung sind Dachziegel und Dachsteine in roten bis rotenbraunen Tönen zu verwenden. Für Außenwände sind verputzte oder gestrichelte Mauerflächen und/oder Verbundmauerwerk vorzusehen. Kombinationen mit farblich abgestimmten Schichten für tragende Elemente mit insgesamt fassadenanteilig untergeordnetem Flächennutzen sind zulässig.
Nicht zu verwenden sind Fliesen, Metallbleche, Materialmischungen, glänzende Oberflächenmaterialien, zum Streifenraum sichtbare Gipsbausteine und Strukturputz.
Für Verbundmauerwerk sind rote bzw. rotbraune Farböne zu verwenden. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen.
Werbeanlagen sind nur parallel am Gebäude zulässig. Sie dürfen nur bis zur Fensterunterkante des Obergeschosses angebracht werden sowie einen Flächenanteil von 5 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.
Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaugruppen anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Asbestent-, Wellblech- und sonstige Behältnisse sind nicht zulässig.
Die Errichtung von gedeckten Einsehplätzen (Corpora) ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die Flächen für die Sitzplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserundurchlässigen Pflasterbelag (z.B. Granitplättchen, Betonsteine mit Rassenlöchern oder Rassenrillplatten) zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für die Fahrfäche.
- Einfriedigungen**
Die Einfriedigung der Grundstücke erfolgt durch lebende Hecken, Naturholzzäune, Mauern oder gemauerte Sockel aus Natur- oder Kunststein bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m. Einfriedigungen sind auch kombiniert mit lebenden Hecken zulässig.
- Baumanzahlungen auf den Baugrundstücken**
Auf den Baugrundstücken ist die Anpflanzung von insgesamt 8 Bäumen festgesetzt. Die Bäume sind von den jeweiligen Grundstücksanliegern auf eigene Kosten in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu setzen. Sie dürfen nicht besetzt oder beschädigt werden. Folgende Baumarten sind für die Anpflanzungen bindend:
3 x Acer campestre - Feldahorn
5 x Tilia cordata - Koptulden
- Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen**
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Bäume und Sträucher als in sich geschlossene Busch- und Baumgruppen zu pflanzen und zu erhalten. Pflege und Regenwasserablauf sind zulässig. Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:
10 % Acer campestre - Feldahorn
10 % Cornus mas - Kornelkirsche
10 % Corylus avellana - Hasel
10 % Crataegus monogyna - Weißdorn
5 % Eucalyptus europaeus - Platanenblüchler
5 % Ligustrum vulgare - Liguster
5 % Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
10 % Malva communis - Waldmalve
5 % Prunus pedunculata - Traubenkirsche
5 % Prunus spinosa - Schlehe
5 % Thymus silvestris - Thymian
10 % Rosa carolina - Hundrose
5 % Rosa rubiginosa - Wäldrose
5 % Sorbus aucuparia - Eberesche
5 % Viburnum opulus - Schneeball

* nicht im Bereich des Kinderspielfeldes zu verwenden

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

SATZUNG DER STADT BAD SÜLZE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS GEBIET "JUNGFERNSTIEG"

südlich des vorhandenen Grünzugs nördlich des "Kramer Soll", westlich des Verbindungsweges von der "Reiterbahn" zur Alten Schule, nördlich der nördlichen Grenze der Hoffschens und des Platzes, Flurstück 91/1 an der "Reiterbahn" und östlich der westlichen Grenze der "Johannisstraße" und in der Fortsetzung des "Jungfernstieges".

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionssteuergesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.09.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "Jungfernstieg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Verfahrensmarkmal:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.05.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an den Bebauungsplanstellen vom bis zum / durch Abdruck in dem Rechtfertiger. Beten am 23.05.94 / erfolgt.
 - Bad Sülze, den 30.09.1994

Der Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 249 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
 - Bad Sülze, den 30.09.1994

Der Bürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.07.94 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
 - Bad Sülze, den 30.09.1994

Der Bürgermeister
 - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Bad Sülze, den 30.09.1994

Der Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat am 07.02.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Bad Sülze, den 30.09.1994

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 01.08.94 bis zum 02.09.94 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.07.94 in dem Rechtfertiger. Beten am / in der Zeit vom bis zum durch Auslegung / ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Bad Sülze, den 30.09.1994

Der Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand am 30.06.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regelmessigkeiten können nicht abgeleitet werden.
 - Rheinl.-Darmstadt, den 30.06.94

Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.09.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Bad Sülze, den 30.09.1994

Der Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. B) 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, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Zeit vom bis zum durch Auslegung / ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Bad Sülze, den

Der Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.09.94 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.09.94 gebilligt.
 - Bad Sülze, den 30.09.94

Der Bürgermeister
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.11.94, Az. 11.6500-312.113 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Bad Sülze, den 18.01.95

Der Bürgermeister
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Stadtvertretung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.05.95, Az. 112.170-312/313, 113-37004/01 gebilligt.
 - Bad Sülze, den 03.11.95

Der Bürgermeister
 - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 - Bad Sülze, den 03.11.95

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 07.11.95 in dem Rechtfertiger. Beten am / in der Zeit vom bis zum durch Auslegung / ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschicks von Entscheidungssperren (§§ 44, 249 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.11.95 in Kraft getreten.
 - Bad Sülze, den 08.11.95

Der Bürgermeister

