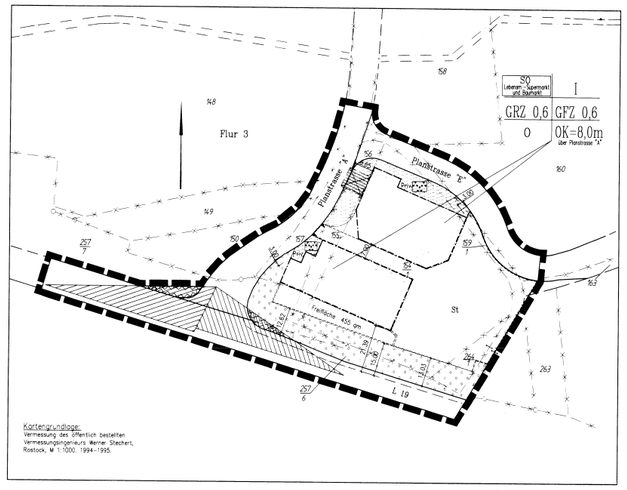
PLANZEICHNUNG
(TEIL A) M 1 : 1000

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 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).

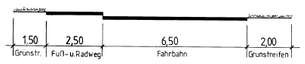
Flur 3, Gemarkung Bad Sülze



Kartengrundlage:
Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Werner Stechert, Rostock, M 1:1000; 1994 - 1995.

STRASSENPROFILE M 1:100

PLANSTRASSE A



PLANSTRASSE E

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 -

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I.) FESTSETZUNGEN:	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Lebensm.-Supermarkt und Baumarkt	SONSTIGES SONDERGEBIET "LEBENSMITTEL-SUPERMARKT UND BAUMARKT"	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § § 16, 17 BauNVO
GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	
GFZ 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
	BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 86 LBauO M-V
OK = 8,0 m	HÖHE OBERKANTE DER BAULICHEN ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	EINFAHRTSBEREICH	

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	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
	GRÜNFLÄCHEN	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB
	PARKANLAGE	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTDREIECK)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
FLUR 3	FLURBEZEICHNUNG	
157	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	ZU BESEITIGENDE BAULICHE ANLAGE	
FREIFLÄCHE	FLÄCHE ZUR LAGERUNG VON WAREN DES BAUMARKTES	

TEXT (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zweckbestimmung
Der festgesetzte Geltungsbereich wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet "Lebensmittel-Supermarkt und Baumarkt" ausgewiesen und dient der ausschließlichen Unterbringung von nicht wesentlich störenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, bei denen eine Luftbelastung und Geruchsbelästigung ausgeschlossen ist.

1.2 Allgemein zulässige Nutzungen
Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind zulässig:

- 1 Lebensmittel-Supermarkt (Lebensmittel, Getränke, Aktionsartikel) und Läden mit einer Geschoßfläche von maximal 1.000 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²,
- 1 Baumarkt und Läden mit einer Geschoßfläche von maximal 1.200 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 900 m²,

wobei die Verkaufsfläche die Fläche ist, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die zum Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen und Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind. Sie ist Teil der gesamten betrieblich genutzten Fläche (Geschäftsfläche), die neben den Verkaufsflächen noch Ausstellungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume umfaßt.

1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

1.4 Nebenanlagen
Im Geltungsbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Mülltonnenschränken unzulässig. Diese müssen mindestens 1,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein.

1.5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird für das Baugebiet

- die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6
- die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,6
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf I

festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bis auf 0,8 überschritten werden.

2. Gestaltung der Gebäude (§ 86 LBauO M-V)

2.1 Dächer
Im Satzungsgebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

2.2 Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwände sind nur Putze und Verblendmauerwerk zulässig.

2.3 Garagen
Garagen müssen sich dem Charakter des Hauptgebäudes anpassen.

3. Stellplätze
Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung ausgelösten Bedarf zulässig.

4. Sichtdreiecke
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
Die auf den Baugrundstücken vorgesehenen Anpflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten, und zwar in der auf die der betriebsfertigen Herstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die ausgeführten Pflanzungen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt, für den erforderlichen Bereich der Grundstückszufahrten jedoch unterbrochen werden.

Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus communis	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

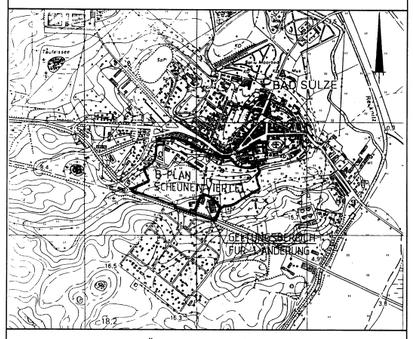
Die Gehölzpflanzungen sind im Verhältnis 5 % Bäume mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm und 95 % Sträucher (zweimal verpflanzte Ware) anzulegen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1 m betragen.

6. Bodenfunde
Gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) sind die bei den Erdarbeiten eventuell auftretenden Funde oder auffälligen Bodenverfärbungen der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Eintreffen des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Hierfür verantwortlich sind Entdecker, Leiter der Erdarbeiten, Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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.

Satzung
der Stadt Bad Sülze
über die
1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
für das Gebiet "Scheunenviertel"

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung für den im Süden des B-Plangebietes Nr. 1 "Scheunenviertel" gelegenen Teilbereich wird begrenzt im Süden durch die L 19, im Westen durch die Planstraße A, im Norden durch die Planstraße E und im Osten durch den Weg, Flurstück 482.



Übersichtsplan - M 1:10 000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 19.09.1996..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet "Scheunenviertel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensmerkmale :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.07.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Recknitztaler Boten am 23.07.1996..... erfolgt.

   Bad Sülze, den 19.09.1996..... Bürgermeister

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

   Bad Sülze, den 19.09.1996..... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist am 04.07.1996 durchgeführt worden.

   Bad Sülze, den 19.09.1996..... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.1996..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Bad Sülze, den 19.09.1996..... Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 04.07.1996 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Bad Sülze, den 19.09.1996..... Bürgermeister

6. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.1996..... bis zum 04.09.1996... 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 geltend gemacht werden können, am 23.07.1996..... im Recknitztaler Boten ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bad Sülze, den 19.09.1996..... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19.09.1996.....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 1:1048 und 1:2000 vorgelegen haben. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz-Damgarten, den 19.09.1996 Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.06.1997..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Bad Sülze, den 19.09.1996..... Bürgermeister

9. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Recknitztaler Boten ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bad Sülze, den ..... Bürgermeister

10. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.09.1996..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 19.09.1996..... gebilligt.

    Bad Sülze, den 19.09.1996..... Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.01.1997..... Az.: VIII 231c-512.113 -57005 (1/1 A) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    Bad Sülze, den 30.05.1997..... Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Beschluß der Stadtvertretung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.04.1997..... Az.: VIII 231c-512.113, bestätigt -57005 (1/1 A)

    Bad Sülze, den 30.05.1997..... Bürgermeister

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

    Bad Sülze, den 30.05.1997..... Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 02.06.1997..... im Recknitztaler 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Diese Satzung ist am 03.06.1997..... in Kraft getreten.

    Bad Sülze, den 05.06.1997..... Bürgermeister