PLANZEICHNUNG (TEIL A)

KARTENGRUNDLAGE

Der Zeichentrager ist hochgezeichnet worden auf der Grundlage einer fotografischen Vergrößerung der Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Redderstorf (M. 1 : 3 000).

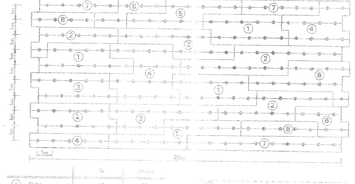
PROFIL PLANSTRASSE A

PROFIL PLANSTRASSE B

Schema A: 5-reihig M. 1 : 100

		%	Anzahl
1	Eiche	10	10
2	Hainbuche	14	10
3	Weißdorn	10	10
4	Hasel	20	20
5	Eberesche	15	15
6	Feldahorn	15	15
7	Hundsrose	10	10
8	Hartriegel	10	10
		100	100

Schema B: 10-reihig M. 1 : 100



		%	Anzahl
1	Eiche	18	30
2	Hainbuche	20	40
3	Weißdorn	10	20
4	Hasel	10	20
5	Eberesche	10	20
6	Feldahorn	6	10
7	Hundsrose	10	20
8	Hartriegel	10	20
		100	200

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2 MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.3 0,6 — Grundflächenzahl (Obergrenze)

1.4 (II) — Geschossflächenzahl (Obergrenze)

1.5 II — Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 o — offene Bauweise

2.2 a — abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung)

2.3 — Baugrenze

2.4 FH 7,00 — Firsthöhe über FH = Fertigfußboden Erdgeschoss

3. Verkehrserschließung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 Verkehrsflächen und -anlagen für langsamen Fahrzeugverkehr

3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

3.3 Fuß- und Radwegflächen

3.4 Fußweg (Teil der Radwegfläche 3.3)

3.5 Bereich mit Fahrbahnrampe

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

5. 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

5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Sukzessionsfläche

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Anpflanzen:

Bäume

Sträucher

6. Hauptversorgungsleitung § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

7.4 Bahn-, Fahr- und Leitungsrecht

7.5 Bezugspunkt

8. Sonstige Kennzeichen

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze/Flurstücksbezeichnung

Höhenpunkte

TEXT

Textliche Festsetzungen

1. **Ausschluß von Nutzungen**

Auf der Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen hier nicht zulässig:
(1.1 - 1.3):

1.1 **Im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung:**

- **Vergnügungsstätten**

1.2 **Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die sonst allgemein zulässige Nutzung:**

- **Anlagen für sportliche Zwecke**

1.3 **Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:**

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten**

1.4 **In Verbindung von § 6 Abs. 1 BauNVO mit § 1 Abs. 4 BauNVO ist folgende Gliederung in Teilbereichen der Mischgebiete festgesetzt:**

MI ①: Das Mischgebiet dient vorrangig dem Wohnen

MI ②: Das Mischgebiet dient vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. **Zulässigkeit von Nutzungen**

Auf der Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen hier allgemein zulässig:

Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

3. **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Auf der Basis von § 9 Abs. 1 Ziffer 4, 11 und Abs. 6 BauGB werden folgende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt:

- **alle im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete entstehenden Grundstücke längs der L 19**
- die zum Rad- und Wanderweg (ehemalige Bahntrasse) gelegenen Grundstücke

4. Baurechtes, überbaubares Grundstücksflächen, Nebenanlagen

4.1 Im Gewerbegebiet ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt

- a = offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

4.2 **Die einseitige Grenzbebauung ist zulässig.**

4.3 Außerhalb der Baugrenzen sind gem. § 12 (6) BauNVO Garagen und gem. § 14 (1) BauNVO Nebenanlagen ausgeschlossen.

4.4 Bauliche Anlagen im Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind ausgeschlossen. Begünstigter der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist der westlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb.

4.5 Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Unbauten vorgenommen werden.

4.6 Die für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden technischen Nebengebäude und Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden in beiden Baugebietsarten als Ausnahme zugelassen.

5. **Bauhöhen und Dachformen**

5.1 Die Traufhöhe darf 7,0 m - gerechnet ab Oberkante Gebäudesohle im Hochpunkt der Gebäudesohle - nicht überschreiten.

(TEIL B)

5.2 **Zulässig ist das einseitig geneigte Pultdach oder das mit beidseitig gleichen Neigungswinkeln anzulegende Satteldach.**

6. **Bebauungs- und Versiegelungsgrad**

Über den nach § 17 Abs. 1 BauNVO gewährten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung hinaus sind die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis dahin Mischgebieten möglichen Überschreitungen nicht zulässig.

7. Nutzung längs klassifizierter Straßen

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (BFStG) besteht entlang der Landesstraße L 19 eine 20 m breite Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone darf weder errichtet, noch genehmigungsfähig geplant werden und ist von Hochbauten (jeglicher Art) freizuhalten.

8. Befahrungen

8.1 **Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB wird das Anpflanzen von 5 Gruppen je 10 Stück Spitzahorn-Hochstämmen festgesetzt. Deren Standorte innerhalb des öffentlichen Raumes ist - in Abhängigkeit von der endgültigen Ausbildung dem Straßenbauentwurf zu überlassen:**

2 Gruppen auf der Südseite der Planstraße A

1 Gruppe auf der Westseite der Planstraße 5 (gegenüber dem Tankstellengrundstück)

1 Gruppe auf der Ostseite der Planstraße 2 (gegenüber Planstraße A und ehemaligen Bahndamm)

8.2 **Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB wird für den in das Plangebiet fallenden Streifen (Bauverbotszone) - gemessen mit 20 m Tiefe ab dem Fahrbahnrand der L 19 - die Anlage eines entsprechenden Grünstreifens mit 10-reihiger Bepflanzung gemäß Pflanzschema B festgesetzt. Dies ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen und auf Dauer vorzuhalten.**

8.3 **Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB wird längs der örtlichen Plangebietsgrenze =>10 m Tiefe die Anlage eines Grünstreifens mit 5-reihiger Bepflanzung gemäß Pflanzschema A festgesetzt. Dies ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen und auf Dauer vorzuhalten.**

9. Zulässigkeit von Verkaufseinrichtungen

Verkaufseinrichtungen sind nur im Zusammenhang mit hier im Plangebiet ansässigen, produzierenden Gewerbe zulässig.

10. Sicherung der Ver- und Entsorgungen Plangebiet

Die Stadt wird im Zuge der ingenieurmäßigen Planung der Erschließung für die Grundstücksbereitstellung und die Herantführung bzw. die Ableitung von Strom, Gas, Wasser bzw. Abwasser sorgen.

11. **Sicherung von Boden-, ur- und frühgeschichtlichen Denkmälern**

Wird während der Bodenarbeiten Funde oder örtliche Bodenverfärbungen festgestellt, wie gem. § 11 (Gesetz zur Pflege und Schutz der Bodendenkmale - DSchG - MV) § 878 ff. des neuen Zivilgesetzbuches (ZGB) - Sachenrecht - Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Beauftragten in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich dafür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. **Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen**

12.1 **Für die Gewerbegebietsflächen wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts festgesetzt.**

12.2 **Für die Mischgebietsflächen: MI ② wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 57 dB(A) tags/42 dB(A) nachts festgesetzt.**

12.3 Im GE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zur Betriebs zulässig, von denen Anlagen nicht ausgehen, insbesondere Gewerbe- oder Schlachtbetriebsanlagen ausgeschlossen. Die Einsprüche dient nach Ziffer 2.4 der TA Lärm (s. Anl. Verwaltungsvorschrift vom 27.03.1968) dem Lärmschutz.

13. Bepflanzen

Im Bereich der Sichtflächen sind diese Flächen über 0,70 m über Fahrbahnoberkante von Sichtmindernissen, Stellplatzflächen, Bewuchs oder Bäumen, Sträuchern, Hecken oder auch Einfriedungen baulicher Art freizuhalten (vgl. auch RAS 4-1-1980).

SATZUNG

der Stadt Bad Sülze über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet an der Rostocker Chaussee"

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 § 86 der Landesbauordnung-Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 20. April 1998 (GVOBl. M-V Gl. Nr. 2030-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 27. Februar 1996 folgende Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das "Gewerbegebiet an der Rostocker Chaussee", bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerkmale

1. Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange haben der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Entwürfe nicht widersprochen.

Bad Sülze, den 11. April 1996

(Werner)
Bürgermeister

2. Die Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 27. Februar 1996 von der Stadtvertretung Bad Sülze als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Bad Sülze, den 11. April 1996

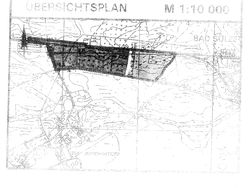
(Werner)
Bürgermeister

3. Die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Sülze, den 11. April 1996

(Werner)
Bürgermeister

4. Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erreicht die Stadt, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt wird in der "Ostsee-Zeitung" mitgeteilt. Inhaltsübersichtsmäßig werden, 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 03. April 1996 in Kraft getreten.

Bad Sülze, den 11. April 1996

(Werner)
Bürgermeister