

**PLANZEICHNUNG  
- TEIL A - M. 1 : 500**

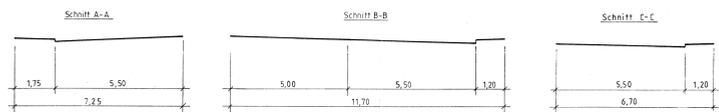
Es ist die Verordnungsüber die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Gemarkung Bad Sülze, Flur 3**



**Systemschnitt-/ansicht Süd M.1:250**

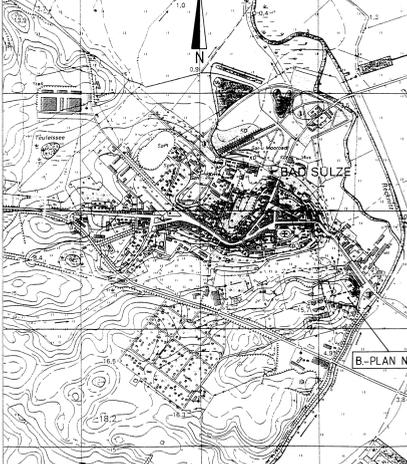
**Straßenprofile und Regelquerschnitte M.1:100**



**ZEICHNERKLÄRUNG  
ES GILT DIE PLANZEICHNERKLÄRUNG 1990 - PlanzV 90 -**

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE												
<b>LEISTUNGSSETZUNGEN:</b>														
<b>GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES</b>														
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO												
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET - HOTEL	§ 11 BauNVO												
GRZ 0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 17 BauNVO												
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 4 Abs. 1 BauNVO												
FH 6.0	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS	§ 4 Abs. 1 BauNVO												
TH 6.0	TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS	§ 4 Abs. 1 BauNVO												
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>														
<b>BAUGRENZE</b>														
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO												
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 Abs. 4 BauNVO												
a	ABGEGRENZTE BAUWEISE	§ 23 Abs. 1 BauNVO												
<b>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>														
38-45°	DACHNEIGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB												
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>														
<b>VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b>														
P	ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB												
5	ANZAHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLATZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB												
◀ ▶	EIN- BZW. AUSFAHRT	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB												
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN</b>														
<b>ELEKTRIZITÄT, TRAFOSTATION, TELEKOM</b>														
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>														
<b>GRÜNPLÄTZE</b>														
<b>PARKANLAGE</b>														
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>														
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>														
<b>UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>														
<b>ANPFLANZEN VON BÄUMEN</b>														
<b>ERHALTUNG VON BÄUMEN</b>														
<b>REGELN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ</b>														
<b>EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN</b>														
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>														
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN</b>														
<b>STELLPLATZE</b>														
<b>GARAGEN</b>														
<b>ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG § 9 Abs. 16 BauNVO</b>														
<b>IL-DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:</b>														
<b>FLURSTÜCKSGRENZE</b>														
<b>FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG</b>														
<b>KÜNFTIG FORTFALLENDEN FLURSTÜCKSGRENZE</b>														
<b>SICHTDREIECKE</b>														
<b>HAUSDURCHFART MIT MINDESTDURCHFARTSHÖHE</b>														
<b>HAUPTGEBÄUDE</b>														
<b>NEBENGEBÄUDE</b>														
<b>BOSCHUNGEN</b>														
<b>HÖHENPUNKT</b>														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</th> <th>ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA II</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>TH 6.0</td> <td>38-45°</td> </tr> <tr> <td>SO II</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>FH 6.5</td> <td>28-38°</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td>0-10°</td> </tr> </tbody> </table>			ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	WA II	0.4	TH 6.0	38-45°	SO II	0.2	FH 6.5	28-38°	a	0-10°
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE													
WA II	0.4													
TH 6.0	38-45°													
SO II	0.2													
FH 6.5	28-38°													
a	0-10°													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>GRÜNFLÄCHEN ZAHLE</th> <th>TH-TRAUFGRENZE</th> <th>BOHNERSTREIFENBREITEN MIT DEN BEBAUUNGSFLÄCHEN</th> <th>FH-FIRSTHÖHE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11.60</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			GRÜNFLÄCHEN ZAHLE	TH-TRAUFGRENZE	BOHNERSTREIFENBREITEN MIT DEN BEBAUUNGSFLÄCHEN	FH-FIRSTHÖHE	11.60							
GRÜNFLÄCHEN ZAHLE	TH-TRAUFGRENZE	BOHNERSTREIFENBREITEN MIT DEN BEBAUUNGSFLÄCHEN	FH-FIRSTHÖHE											
11.60														

**ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000**



**TEXT - TEIL B -**

- Allgemein zulässige Nutzungen**
  - a) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO sind zulässig:
    - Wohngebäude,
    - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - Betriebe des Betriebsunternehmensbereichs.
  - b) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Hotel" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
    - ein Hotel mit max. 50 Betten,
    - ein Restaurant mit max. 100 Sitzplätzen,
    - Kleingewerbe mit insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
    - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
    - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung ausgeübten Bedarf.
- Unzulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - a) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Dienstleistungsbetriebe,
    - Tankstellen.
  - b) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Hotel" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig:
    - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Sockelhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - a) Die Sockelhöhe des im wesentlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Gebäudes darf höchstens 0,50 m über Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenniveaus betragen. Von der Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 BauGB Ausnahmen zulassen.
  - b) Der maximal zweigeschossige Hotelbaukörper darf mit seinem Erdgeschossfußboden nicht höher als 12,70 m (HN) liegen, so daß zu dem Höhenpunkt von 12,50 m (HN) im Ansichtsbereich vom westlichen Mühlenkörper und Eingangsfläche des Hotelbaukörpers ein Höhenunterschied von mindestens 0,60 m gewährleistet ist.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO MV)**
  - a) Dachformen: Innerhalb des festgesetzten Plangebietes sind als Dachformen nur zulässig:
    - Satteldächer, Krüppeldächer und Mansarddächer,
    - Flachdächer sind mit Ausnahme von Schuppen an Stallhöfen sowie im Bereich der maximal eingeschossigen Eingangsfläche des Hotelbaukörpers nicht statthaft.
  - b) Dachdeckungen: Als Dachdeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in roten bis rotbraunen Tönen zu verwenden.
  - c) Außenwände: Für Außenwände sind verputzte oder gestrichene Mauerflächen und / oder Verblendmauerwerk vorzuziehen, Kombinationen mit farblich abgestimmten Sichtsteinen für tragende Elemente mit eingetragenen Fassadenreliefs untergeordnetem Flächenanteil sind zulässig. Für Verblendmauerwerk sind rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen. Nicht zu verwenden sind Fliesen, Metallbleche, Materialimitationen, glänzende Oberflächen, Materialien sowie zum Straßenraum sichtbare Glasbausteine und Strukturputz.
  - d) Kellergeschosse: Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abstechungen freigelegt werden.
  - e) Werbepaneele: Werbepaneele sind nur parallel am Gebäude zulässig. Sie dürfen nur bis zur Fensterunterkante des Obergeschosses angebracht werden und einen Flächenanteil von 5 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.
  - f) Stellplätze und Garagen: Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugewiesene Nutzung ausgeübten Bedarf zulässig.
    - Die Einrichtung von gedeckten Einstellplätzen (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist zulässig.
    - Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Außenwänden der Wohngebäude anzupassen. Flachdächer für Garagen sind zulässig, Abstellrampe-, Wellblech- und sonstige Befahrgeränge sind nicht zulässig.
    - Die Flächen für die Stellplätze sind auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserundurchlässigen Belag (z. B. Grenztrapeze, Betonsteine mit Rasterfugen oder Rasengittersteine) zu versehen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fahrbahnen.
  - g) Einfriedigungen:
    - Die Einfriedigung der Grundstücke kann nur durch lebende Hecken, Naturholzplanken, Mauern oder gemauerte Sockel aus Natur- oder Kunststeinen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m erfolgen. Einfriedigungen sind auch kombiniert zulässig.
    - Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von maximal 0,70 m nicht übersteigen.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
  - Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen (Schuppen, Abstellräume, etc.) entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO ist im gesamten Plangebiet zulässig.
- Sichtreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
  - Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtreiecke) sind von jeglicher Befestigung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind hochstammige Einzelbäume mit einem Astansatz über 3,00 m.
- Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
  - Auf den Baugrundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB private Grünflächen festgesetzt. Diese Befestigungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die angepflanzten Pflanzen dürfen nicht besetzt oder beschädigt werden.
    - Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen nördlich und südlich des Geschäftshauses sowie an der Straße "Krähenberg" bindend:

Acer campestre	Feldahorn	05%
Cornus mas	Kornelkirsche	05%
Cornus sanguinea	Hartweige	05%
Corylus avellana	Hassel	10%
Crataegus monogyna	Weißdorn	05%
Eurolymus europaeus	Pfaffenkirsche	05%
Ligustrum vulgare	Liguster	10%
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	05%
Malus communis	Wildapfel	05%
Prunus padus	Träubekirsche	05%
Prunus spinosa	Schlehe	10%
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	10%
Rosa canina	Hundsrose	05%
Rosa rugosa	Weißrose	05%
Salix caprea	Salweide	05%
Sorbus aucuparia	Eberesche	05%
    - Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen der steilen Böschung sowie nördlich des Hotelbaus bei der Mühle bindend:

Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rugosa	Weißrose	
Rosa pimpinifolia	Dünenrose	
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide	
- Ausgleichsmaßnahmen**
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist als extensive Ruderalfläche zu entwickeln.

**SATZUNG  
DER STADT BAD SÜLZE  
ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
FÜR DAS GEBIET  
"MÜHLE"**

- nördlich der Straße "Krähenberg", östlich der Straße "Krähenberg" und ihrer gedachten linearen Verlängerung bis zum Hang, südlich des am Hang gelegenen Flurstückes 200 der Flur 3 und der nördlichen Grenze des Mühlengrundstückes sowie westlich des Konsumgrundstückes, der östlichen Grenze des Mühlengrundstückes und der westlichen Grenze der Reckitzallee.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2328), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauergänzungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) vom 29. April 1994 (GS. MV. G. Nr. 2152-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 4. Mai 1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Mühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Verfahrensmerkmale:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.1.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... durch Abdruck in den ... am ... erfolgt.
  - Bad Sülze, den ... Der Bürgermeister
  - 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 ... Der Bürgermeister
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauZVO ist am ... durchgeführt worden. -Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ... nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauZVO von der ... frühzeitige Bürgerbeteiligung abgelehnt worden.
  - Bad Sülze, den ... Der Bürgermeister
  - Die Entwurfs der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im ... am ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Bad Sülze, den ... Der Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsveränderliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 vorliegt. Repetitionsprüche können nicht abgelehnt werden.
  - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Zielvorgaben der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Bad Sülze, den ... Der Bürgermeister
  - 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... im ... am ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Bad Sülze, den ... Der Bürgermeister
  - Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
  - Bad Sülze, den ... Der Bürgermeister
  - Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsrechtlichen Beschluß der Stadtvertretung vom ... Az.: ... bestätigt.
  - Bad Sülze, den ... Der Bürgermeister
  - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
  - Bad Sülze, den ... Der Bürgermeister
  - Die Erläuterung 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 ... in dem ...