

# PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 Ausgestaltung der Baupläne und die Gestaltung des Planzeichens (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 25).

Fluren 3, 11 und 12  
Gemarkung Bad Sülze

### Hinweis:

- Die bei den Erdarbeiten eventuell auftretenden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen und bis zum Eintreffen des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Hierfür verantwortlich sind der Entwerfer, der Leiter der Erdarbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung erstreckt sich Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde 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.

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90 -

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
<b>I.1. FESTSETZUNGEN:</b>		
SO	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
WA	SONSTIGES SONDERGEBIET "KUR- UND KURNEBENANLAGEN"	§ 11 Abs. 2 BauNVO
WA	ALGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
GRZ 0,8	MASS. DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
GFZ 1,5	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16, 17 BauNVO
III	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS	
o	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 Abs. 4 BauNVO
---	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
---	BAUGESTÄLTISCHE FESTSETZUNGEN	§ 8 BauNVO
0° - 48°	DACHNEIGUNG	§ 8 BauNVO

### VERKEHRSFLÄCHEN

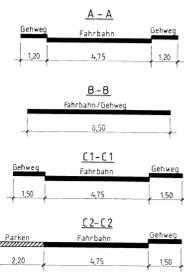
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG

STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN	
STRASSENBEREICH	
VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE	
FUSSGÄNGERBEREICH	
ANZAHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLATZE	
GRÜNLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG
PARKPLATZ	
PIEPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG
WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVG
SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER	
SCHUTZGEBIET HEILWASSERZONE II	
SCHUTZGEBIET HEILWASSERZONE III	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauVG
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND ELÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauVG
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVG
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN ANPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauVG
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
NATURDENKMAL	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 Abs. 6, 172 Abs. 1 BauVG
EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauVG
UMGRENZUNG VON BESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauVG
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVG
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSGRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN IM SINNE DES BODEN- (LANDWIRTSCHAFTS-)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTDREIECK)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauVG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

FLUR 12	FLURBEZEICHNUNG
FLURGRENZE	
26	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
FLURSTÜCKSGRENZE	
KÖNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
SICHTDREIECK	
11.5	HÖHENPUNKT
VORHANDENES HAUPTGEBÄUDE	
VORHANDENES NEBENGEBÄUDE	
ZU BESEITIGENDE BAULICHE ANLAGE	
BOSGCHUNG	
BIOTOPSCHUTZ (TEICH)	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs. 6 BauVG
DENKMÄLE	
SALINENTRASSE	
SANATORIUM MIT HAUPTGEBÄUDE	
PFORTNERHAUS	
KINDERSANATORIUM	
PARK MIT RESTEN DER EHEMALIGEN SALINE	
HEILWASSERSCHUTZZONE II UND III	
L 23	LANDESSTRASSE 23
<b>NUTZUNGSCHARLONE</b>	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUGEBIET	

### REGELPROFILE M. 1:100



## TEXT (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

**Allgemein zulässige Nutzungen:**

  - Wohngebäude,
  - Betriebe des Betriebsberufsgewerbes,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Betriebsberufsgewerbes,
  - Anlagen für Vorkenntnisse.

**Unzulässige Nutzungen:**

  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

**Allgemein zulässige Nutzungen:**

Zulässig ist ein Vita-Zentrum mit den folgenden Anlagen und Einrichtungen, einschließlich der notwendigen Umkleide-, Sanitär-, Ruhezrichtungen und Außenanlagen:

  - Hallenbad mit Solibewegungsbecken bis max. 350 m<sup>2</sup>,
  - Außenbecken bis max. 350 m<sup>2</sup>,
  - Sauna,
  - Cafeteria, Imbiß, Kiosk,
  - Kurmittelverarbeitung bis max. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
  - Räume für Fitness, Gymnastik, Massage und Kratgerie,
  - geschlossene Verbindungsweg zum Baugebiet A,
  - Praxiskäume für Physio- und Rehabilitationsmedizin,
  - Gehwegen und Spielplätze, die durch die Nutzung ausgebildet Bedarf.

**Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:**

nicht störende Handwerksbetriebe, kleinere Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Deckung der Bedürfnisse von Kurgästen und Besuchern des Kurzentrums.

Anlagen für Vorkenntnisse:

  - Wohnungen für Klinik- bzw. Einrichtungsleiter und Hausmeister.

1.3 **Baugebiet C**

Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur- und Kurnebenanlagen" dient der ausschließlichen Unterbringung eines "Hauses des Kurgastes" mit touristischen und kurgebietsrelevanten Einrichtungen.

**Allgemein zulässige Nutzungen:**

  - Bibliothek,
  - Verwaltung für Kur- und Fremdenverkehr.

**Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:**

  - Nicht störende Handwerksbetriebe, kleinere Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Deckung der Bedürfnisse von Kurgästen und Besuchern des Kurzentrums,
  - Anlagen für Vorkenntnisse,
  - Wohnungen für Einrichtungsleiter und Hausmeister.
- Nebenanlagen**

Im gesamten Planungsbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme solcher, die der Ver- und Entsorgung des Planungsbereiches dienen, unzulässig.
- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO festgesetzt für das Baugebiet A (WA):

  - die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4
  - die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 1,2
  - die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf II

Die zulässige GRZ darf gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.

Baugebiet B (SO):

  - die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8
  - die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 2,4
  - die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf III

Baugebiet C (SO):

  - die Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0
  - die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 3,0
  - die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf III
- Bauweise**

Als abweichende Bauweise werden in den Baugebieten A und B zugelassen:

  - Gartenhof- und Atriumhäuser
  - Kellerausweise
  - Zellenbauweise mit einer Zellentiefe von mehr als 50 m
  - Einkaufshäuser mit einer Länge von mehr als 50 m
- Gestaltung der Gebäude (§ 8 BauNVO-M.V.)**
- Dächer**

Baugebiet A (WA):

  - Als Dächer sind zulässig:
  - Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 48°.

Baugebiet B (SO):

  - Als Dächer sind zulässig:
  - Flach-, Waln- und Kippgedächse mit einer Dachneigung von 0° - 48°.

Baugebiet C (SO):

  - Als Dächer sind zulässig:
  - Satteldächer mit einer Dachneigung von 43° - 48°.
- Garagen und Stellplätze**

Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen, wobei Flachdächer sowie die Errichtung von gedeckten Einstellplätzen (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zulässig ist.

Asbestzement-, Wellblech- und sonstige Behältnisse sind unzulässig.

Die Flächen für die Stellplätze - soweit sie ebenerdig angelegt werden - sind mit einem wasserdurchlässigen Belag bzw. mit Pflastersteinen (z. B. Granitplättchen, Betonsteine mit Rassenlöcher oder Rassenrillen) zu belegen.
- Sichtdreiecke**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m ab Fahrplanoberkante freizuhalten.
- Immissionsschutz**

Im gesamten Planungsbereich sind Heizungsanlagen mit umweltfreundlichen Brennstoffen wie Gas, Öl oder Stroh zu betreiben.

Das unterirdische Geschüb der Gemeinschaftsgaragen-Anlage ist mit einer ausreichend dimensionierten technischen Abgasabfuhr auszustatten, wobei die Auslassung der Abgase oberhalb der Dachebene des Baugebietes A (WA) zu erfolgen hat.
- Anpflanzungen**

Auf der zwischen Kurpark und Baugebiet B festgesetzten Grünfläche ist eine 1.000 m<sup>2</sup> große, naturnahe Flachwasser- und Fauchfläche sowie eine 300 m<sup>2</sup> große Fläche mit naturnahen Gehölzpflanzungen anzulegen.

  - Die Gehölzpflanzungen sind mit den folgenden Strüchern (2 x verpflanzte Ware) im Abstand von 1 m in und zwischen den Reihen vorzunehmen:

Acer campestre	Falshorn	5%
Corylus avellana	Häfel	10%
Crataegus monogyna	Weißdorn	10%
Elaeagnus argentea	Plattenhölchen	15%
Rhamnus frangula	Faustbaum	15%
Rosa canina	Hundsrose	25%
Saxifraga oppositifolia	Schneeball	5%
Viburnum opulus	Schneeball	15%

Die vorgesehenen Anpflanzungen sind von jeweiligen Grundstückseigentümer auf eigene Kosten in der auf die darzuleistenden Herstellung der Grünfläche im Baugebiet B folgenden Planperiode vorzunehmen, wobei die angepflanzten Pflanzen nicht besetzt oder beschädigt werden dürfen.

**Sonstige Anpflanzungen**

Für die Anpflanzung der Parkfläche sind Bäume sowie Sträucher ab 3 bzw. 5 m breite, freie Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Pflege und Regenerationshilfe sind zulässig. Es handelt sich um eine öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, die im Rahmen der Erschließung durchzuführen ist.

  - Im Abstand von ca. 8 m sind die folgenden Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Für die Zwischenpflanzungen im Bereich der Salinentrasse sind Kastanien mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

Die vorgesehenen Anpflanzungen sind mit den unter Punkt 5 genannten Strüchern (2 x verpflanzte Ware) im Abstand von 1 m in und zwischen den Reihen vorzunehmen.
- Baumschutz**

Zum Schutz der Bäume im Bereich der Flächen für den ruhenden Verkehr sind die Bestimmungen der DIN 18202 zu beachten.

## SATZUNG DER STADT BAD SÜLZE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 FÜR DAS GEBIET "KURZENTRUM"

Die Grenze des Plangebietes Nr. 11 "Kurzentrum" verläuft im Westen entlang der Kurparkanlage, im Norden entlang der Salinentrasse, im Osten entlang der Salinentrasse, im Süden entlang der Salinentrasse, im Südosten entlang der Salinentrasse, im Südwesten entlang der Salinentrasse, im Westen entlang der Kurparkanlage, im Norden entlang der Salinentrasse, im Osten entlang der Salinentrasse, im Süden entlang der Salinentrasse, im Südosten entlang der Salinentrasse, im Südwesten entlang der Salinentrasse.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2523), geändert durch das Investitionsrechtsgesetz und Wohnbauänderungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuVO M.V.) vom 20.03.1997, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die Baugebiet Nr. 11 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet "Kurzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Verfahrensmerkmal:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.11.1995. Die erteilte Genehmigung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Adressen an den Bekanntmachungsbereich vom ... bis zum ... durch Adressen in der ... dem Rechtsrat der Stadt ... am 23.12.1995.
- 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.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.3.1995 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ... nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.1995, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 25.4.1996, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.11.1995, bis zum 12.7.1996, während der Dienststunden nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 30.11.1995, im Rechtsrat der Stadt ... im der Zeit vom ... bis zum ... durch Adressen ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 25.09.96, wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalte, daß eine Prüfung zur großmaßstäbigen, die nichtveränderlichen Flurkarten im Maßstab 1:1000, 1:2000 und 1:2500 vorgelegt haben.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.11.1996, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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 30.11.1995, bis zum 24.12.1995, während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 30.11.1995, im Rechtsrat der Stadt ... im der Zeit vom ... bis zum ... durch Adressen ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.3.1997, von der Stadtvertretung der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.3.1997, gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höherverwaltungsbehörde vom 18.08.1997, Az.: 02/93-02/11, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) im Rechtsrat der Stadt ... am 22.08.1997, im Rechtsrat der Stadt ... gebilligt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekanntmachenden Beschluss der Stadtvertretung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von der Stadt ... am 22.08.1997, bestätigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan ... der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung, den 28.08.1997.
- 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 21.09.1997, in den Rechtsrat der Stadt ... im der Bekanntmachung der Verlegung von Verleihen- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Einreichen von Einreichungsunterlagen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.09.1997, im Rechtsrat der Stadt ... gebilligt.