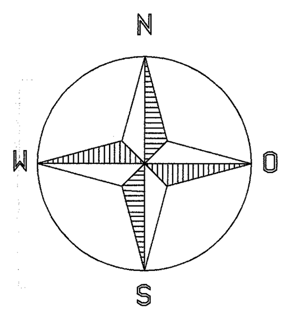
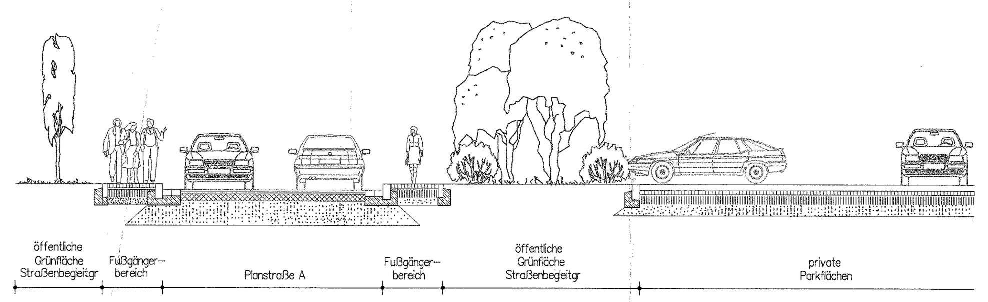
BEBAUUNGSPLAN Nr. 20

"Kur- und Freizeitbad" der Stadt Gadebusch

TEIL A - PLANZEICHNUNG

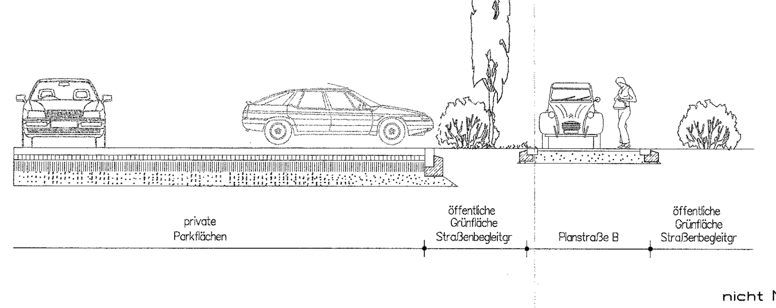


Vorschlag für Straßenquerschnitt der Planstraße A

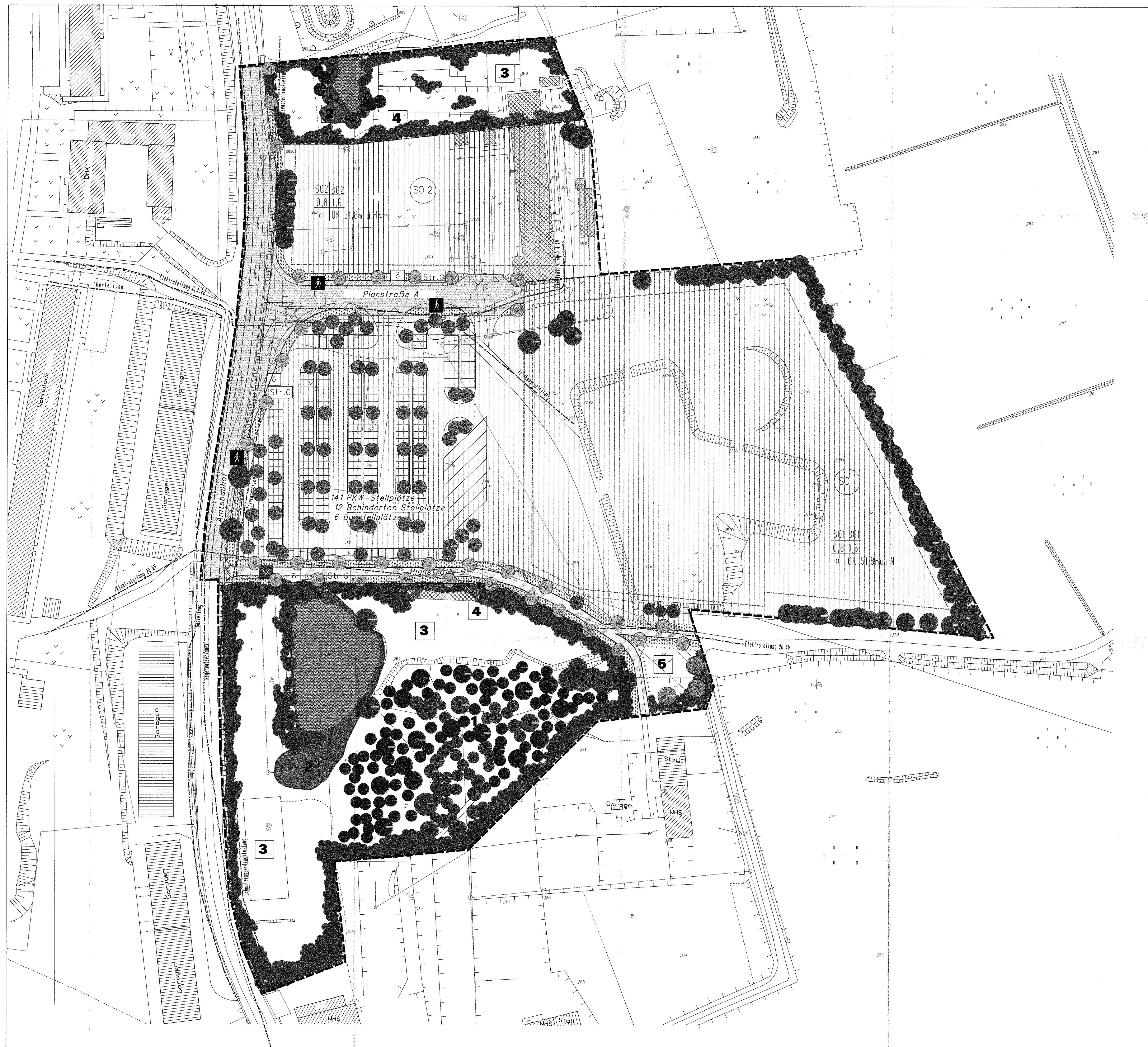


nicht Maßstäblich

Vorschlag für die Gestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Planstraße B



nicht Maßstäblich



HINWEISE

1. Die Lage und Tiefe von den vorhandenen Versorgungsleitungen ist durch Ausgrabungen vor Ort nocheinmal zu überprüfen.
2. Die Geländehöhen wurden aus dem Stadtkartenwerk der Stadt Gadebusch übernommen, mit dem Stand von November 1980.
3. Die Grundstücksgrenzen wurden graphisch übernommen. Bei Erfordernis ist eine Grenzfeststellung beim Katasteramt zu beantragen!
4. Die Darstellung der Parkplatzgestaltung im Baugebiet 1 haben keinen Festsetzungscharakert !
5. Bäume wurden graphisch übernommen.
6. Sollte es bei der Erschließung bisher nicht bekannte Verdachtsmomente auf Kontamination (unnatürliche Verfärbungen bzw. Geruchs des Bodens) geben, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz unverzüglich zu informieren.
7. Werden bei Bauarbeiten unvermutete Bodendenkmale endeckt, ist laut § 11 DSchGM-V. vom 14.01.1998 dies der zuständigen Behörde anzuzeigen.
8. Der bei den Bauarbeiten anfallende Mutterboden ist schonend zu behandeln und in einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Dabei wird auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" hingewiesen.
9. Die östlich an das Plangebiet grenzende Radegastwiesen sowie andere ökologisch wertvollen Bereiche sind dauerhaft von Beeinträchtigungen auszuschließen.

GESETZESGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBl. 1997 Teil 1 Nr.61 S.2141 ff.; ber. 1998 S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S.132 ff.), zul. geänd. durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466, 479)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58 ff.)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1997 (BGBl. Teil I S.889), zul. geänd. 30.04.1998 (BGBl.I S.823)
5. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 28.04.1993 (BGBl.I S.630), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.1997 der (BGBl. Teil I S.2081, 2102)
6. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. S.468, ber. S612), geändert 21.07.1998 (GVOBl. S.647,675)
7. Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DschG M.-V.) (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S.12ff.)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F.der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl.I S.880);zuletzt geändert durch Art.8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466). Achzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes. Freizeitanlagen verursachen Geräusche Freizeitlärm- Richtlinie in Mecklenburg- Vorpommern vom 03.Juli 1998.

TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN/ RECHTSGRUNDLAGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

- (SO1) Sonstiges Sondergebiet SO1-Freizeit und Erholung (§ 11 BauNVO)
- (SO2) Sonstiges Sondergebiet SO2-Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 u.§ 17 BauNVO)

- 1,6 Geschoßflächenzahl als Höchtsmaß
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in 16,3 m über einem Bezugspunkt
- OK 51,8 m ü.HN Oberkante als Höchstmaß über einem Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenze, Baulinien (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Gehwegflächen
- Fußgängerbereich
- Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen (Gestaltung entsprechend den textl.Festsetzungen des GOP)
- ö öffentlich
- Str.G Straßenbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Wasserflächen
- Erweiterung der Wasserfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- unterirdisch , die Arten der Leitungen sind in der Planzeichnung näher bezeichnet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Dies Flächen sind entsprechend den textl. Festsetzungen des GOP für Ersatzmaßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu gestalten

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Schutzmaßnahmen für bestehende Bäume
- Anpflanzen von Bäumen
- Neuanpflanzung Alleebäume an Straßen
- Neuanpflanzung von Feldgehölzstrukturen/Hecken
- Erweiterung des Erlen-Eschenwäldchens
- Begrünung der Parkflächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 Bau NVO)

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Baugbebiet
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	als Höchstmaß OK 51,8m ü.HN

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Flurstücksgrenze
- 47/6 Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Gebäude
- Abriß vorhandenes Gebäude
- vorhandene Böschung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sonstige Sondergebiet SO1 - Freizeit und Erholung gem.§ 11 BauNVO
In dem als sonstiges Sondergebiet SO1 ausgewiesenem Baugebiet 1 sind zulässig:
1. Gebäude, Einrichtungen u. Anlagen für das Kur- und Freizeitbad
2. Stellplätze für das Kur- und Freizeitbad

Sonstige Sondergebiet SO2 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem.§ 11 BauNVO
In dem als sonstiges Sondergebiet SO2 ausgewiesenem Baugebiet 2 sind zulässig:
1. Gebäude,Einrichtungen u. Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Stellplätze für Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Beherbergungsbetriebe sind Gewerbebetriebe in denen ständig wechselnden Gästen Zimmer zum vorübergehenden Aufenthalt überlassen werden. Zu den Beherbergungsbetrieben zählen: Hotels, Gasthöfe, Motels, Gästehäuser, Pensionen, Jugendherbergen und Boardinghäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 u. § 17 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt: Als Ausgangspunkt für die Höhenfestsetzung wird der vorhandene Festpunkt -Mauerbolzen Rathaus der Stadt Gadebusch (Marktseite) mit 37,78 m ü.HN angegeben. Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Geländehöhe im Bereich des Geltungsbereiches 35,5 m ü.HN angenommen.

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinien (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u.§ 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf maximal 100,00 m betragen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1Nr.15,20,25 BauGB

Auf den Flächen des Untersuchungsraumes sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

1 Erweiterung des Erlen-Eschen-Wäldchens im Süden des Plangebietes. Dabei sind Heister und leichte Sträucher als Initialpflanzung vorzusehen.(Gehölzauswahl, Siehe Pflanzliste)

2 Ausbau und Aufwertung der Teiche des Plangebietes, durch Modelierung der Uferbereiche und Anlage von Flachwasserzonen.Zusätzlich ist der Ufersaum durch Baum- und Strauchpflanzungen aufzuwerten; Sumpf- und Wasserpflanzen sind zusätzlich einzubringen.

3 Aufwertung der Ruderalflur und des Intensivrasens im Bereich der Stillgewässer mittels Pflege und Ansaat zu einer Frischwiese.

4 Umgrenzung der Ausgleichsflächen mit Heckenstrukturen zur Eingrenzung und Abschirmung dieser Bereiche.

5 Auf der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen, sind Bäume und Sträucher laut Pflanzliste zu pflanzen. Aufwertende Ziergehölze sind hier als Gestaltungselemente ebenfalls zulässig.Weiterhin ist diese Fläche durch eine Rasenansaat aufzuwerten.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1Nr.25a u. b BauGB

1. Die bestehenden Einzelbäume und Baumreihen/Hecken sind zu erhalten und gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu schützen-DIN 18920.
2. Die eingetragenen Baum- und Strauchgehölze sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Für abgängige Baum- und Strauchpflanzungen sind Ersatzpflanzungen in gleiche Anzahl vorzunehmen.
4. Auf oberirdischen Stellplätzen ist für je 5 Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen.(Laubbäume,StU 18-20;laut Pflanzl.)
5. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich bodenständige und standorttypische Arten zu verwenden.

Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün

1. Entlang der Amtsbauhofstraße sowie der Zufahrtsstraße sind einseitig Baumpflanzungen als Reihe, Abstand 15 m vorzunehmen. Sträucher als Zwischenpflanzung sind zuätzlich angedacht. (Laubbäume,StU 18-20 u. Str. laut Pflanzliste)
2. Entlang des "Schwarzen Weges" sind beidseitig versetzt Baumpflanzungen im Abstand von 15 m vorzunehmen. Sträucher als Zwischenpflanzung sind zusätzlich angedacht. (Laubbäume,StU 18-20 u.Str. laut Pflanzliste)

Private Grünflächen

1. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich bodenständige und standorttypische Arten zu verwenden.

Oberflächenentwässerung

1. Stellplätze,Fußwege,Radwege und Andienungsflächen dürfen ausschließlich nur mit langzeitig wasserdurchlässigen Pflasterbelägen befestigt werden.
2. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sowie von Wegen und Stellflächen ist auf der Grundfläche des Plangebietes zu sammeln,zu versickern und so dem Stoffkreislauf wieder zuzuführen.

Gehölzausstattung:

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze entsprechend der folgenden Liste zu verwerden:
Pflanzliste
Bäume:
Alnus glutinosa-Schwarzerle
Acer pseudoplatanus-Bergahorn
Acer platanoides-Spitzahorn
Betula pendula-Sandbirke
Carpinus betulus-Hainbuche
Fraxinus excelsior-Esche
Prunus padus-Traubenkirsche
Prunus avium-Vogelkirsche
Salix alba-Silberweide
Salix caprea-Salweide
Sorbus aucuparia-Eberesche
Tilia cordata-Winterlinde
Tilia platyphyllos-Sommerlinde
Quercus petraea-Traubeneiche
Quercus robur-Stieleiche
Sträucher:
Acer campestre-Feldahorn
Cornus sanguinea-Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana-Gemeine Haselnuß
Euonymus europaea-Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus spinosa-Schlehdorn
Rosa canina-Hundsrose
Salix caprea-Salweide
Salix aurita-Ohrweide
Viburnum opulus-Gemeiner Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.37.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ~~durch Aushang~~ gemäß Hauptsatzung am 26.03.93 durch Veröffentlichung in der SVZ.

Gadebusch, den 23.08.93 Siegel Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 21 Abs. 1 LPLG beteiligt worden.

Gadebusch, den 23.08.93 Siegel Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am/ ~~vom~~06.04.93 bis 12.04.93 durchgeführt worden.Auf Beschluß der Stadtvertretung vom.......... ist nach Paragr.3 Abs 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeiligung abgesehen worden.

Gadebusch, den 23.08.93 Siegel Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gadebusch, den 23.08.93 Siegel Bürgermeisterin

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.04.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gadebusch, den 23.08.93 Siegel Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf haben in der Zeit vom 26.04.93 bis zum 28.05.93 während folgender Zeiten ....
....
nach Paragr.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 vorgebracht werden können, am 13.04.93 .... in der Schweriner Volkszeitung... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gadebusch, den 23.08.93 Siegel Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 26.08.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte,da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geleitet werden.

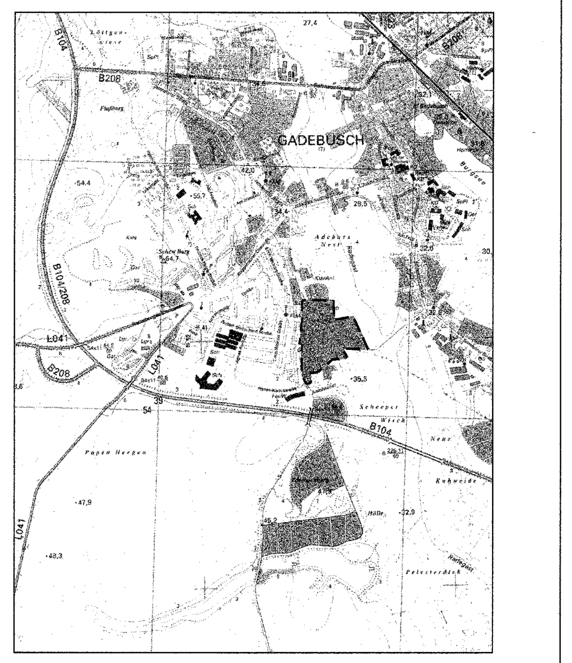
Wismar, den 26.08.94 Katasteramt

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.06.93 und 16.08.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gadebusch, den 23.08.93 Siegel Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom..................bis zum .... während folgender Zeiten.................................
....
erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten unergänzten Teilen vorgebracht werden können.)

ÜBERSICHTSKARTE



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 ....
....
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gadebusch, den

Siegel Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeiB) wurde am 16.08.93 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 16.08.93 gebilligt.

Gadebusch, den 23.08.93 Siegel Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.09.1999
Az.: VIII 230 a 512-113-58.028 (20)
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gadebusch, den 28.03.2000 Siegel Bürgermeisterin

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung mit der höheren Verwaltungsbehörde vom ....Az.:...............bestätigt.

Gadebusch, den

Siegel Bürgermeisterin

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gadebusch, den 28.03.2000 Siegel Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 31.03.2000. 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 (Paragr.215 Abs.1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 01.04.2000 in Kraft getreten.

Gadebusch, den 11.12.2001 Siegel Bürgermeisterin

STADT Gadebusch

BEBAUUNGSPLAN Nr.20

Plantitel: Bebauungsplan "Kur- und Freizeitbad" der Stadt Gadebusch			
Auftraggeber: STADT GADEBUSCH POSTFACH 1255 19202 Gadebusch			
Planverfasser: INGENIEURGEMEINSCHAFT foesta/UPT, Berliner Straße 1a 03046 Cottbus, Tel.:0355/20660 Fax.:0355/20661		Datum	Name
	bearbeitet	06/99	Michel
	gezeichnet	06/99	Michel
	geprüft:		
Maßstab: 1 : 500		Proj.-Nr.: NT 97 013 04	
GEMARKUNG Gadebusch Flur - Nr. 1	Höhenbezug: HN	Datum: 13.08.99	