Satzung der Stadt Bad Sülze über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, für das Gebiet "Scheunenviertel" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" am _____ erfolgt.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

2. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom _____ beteiligt worden.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom _____ bis zum _____ und durch Veröffentlichung im Internet (www.b-plan-services.de/b-server/karte) durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" am _____.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretersitzung hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.b-plan-services.de/b-server/karte) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

8. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.b-plan-services.de/b-server/karte) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grundlaterbestand) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Stralsund, _____

   LK Vorpommern-Rügen
   FD Kataster und Vermess.
   Carl-Heydemann-Ring 67
   18437 Stralsund

11. Die Stadtvertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

14. Die Satzung der 6. 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 durch Veröffentlichung im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 ff BauGB) hingewiesen worden. Auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) ist hingewiesen worden.
   Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

   Bad Sülze, _____

   Die Bürgermeisterin

Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft sowie einen öffentlichen Parkplatz an der Gemeindestraße „Im Scheunenviertel"
- im Osten durch die Gemeindestraße „Müllerberg"
- im Süden durch die Landesstraße L19
- im Westen durch Grünflächen sowie Bebauungen an der Gemeindestraße „Rosa-Luxemburg-Straße"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 des:

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Tel.: 0 38 31 / 3 57 - 27 74

vom: 08. Juni 2022

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
   SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Einzelhandel
   (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   0,8 — Grundflächenzahl
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   FH 10,0 — Firsthöhe als Höchstmaß, m m über Bezugspunkt
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   a — Abweichende Bauweise, Gebäudelängen von mehr als 50,0 m
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   Baugrenze
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   Straßenverkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   Straßenbegrenzungslinie
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

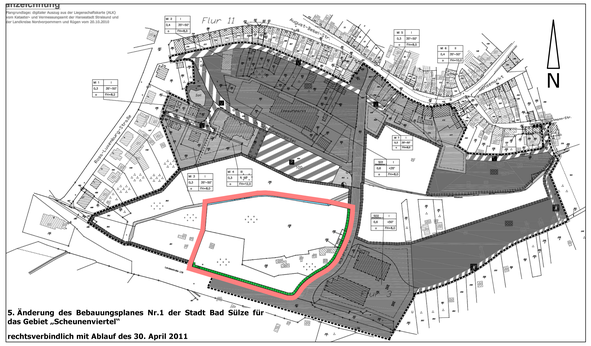
5. Grünflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   Parkanlage
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   p — Grünfläche, privat

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

7. 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 von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
   Bäume erhalten
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
   Teilfläche SO-3.1, gemäß "Schalltechnischer Untersuchung", Stand: 22. November 2023
   Teilfläche SO-3.1
   Teilfläche SO-3.2
   Teilfläche SO-3.2, gemäß "Schalltechnischer Untersuchung", Stand: 22. November 2023
   Böschung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Übersichtsplan (Ursprungsplan), M 1:2000



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet „Scheunenviertel"

rechtsverbindlich mit Ablauf des 30. April 2011

2. ohne Normencharakter:

- 349/14 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- Flurgrenze
- Überhaken
- Hauptgebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- zukünftig wegfallendes Gebäude
- Straße, vorhanden
- 5,0 — Bemaßung in m
- 3,90 — Geländehöhe in m über NHN - DHHN2016 (Bestand)
- Abnehmen von Bäumen

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

Vermeidungsmaßnahme VM4 / Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden als Wegebegrenzungen ausschließlich Flachborde eingesetzt und keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite / Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

VM5 / Naturnahe Gestaltung von nicht bebauten Flächen und kleintierfreundliche Pflege

Nicht bebaute Flächen im Plangebiet werden naturnah gestaltet, insbesondere durch die Anpflanzung von einheimischen Arten und einer extensiven Pflege. Die nicht bebauten Flächen im Plangebiet werden zudem mit kleintierfreundlicher Technik gepflegt. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmäher).
Die Schnitthöhe muss mindestens 10,0 bis 12,0 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere, wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt bis zu 2x jährlich (1x Frühmahd - März / April und 1x Herbstmahd - ab August bis Oktober), vorzugsweise 1x jährlich und nur in wüchsigen Bereichen zweimal jährlich.
Dabei werden im Abstand von mindestens zwei Wochen maximal 50% der Fläche gemäht. Zudem wird ein Mosaik mit Altgrasbereichen belassen, insbesondere in Randbereichen von Gehölzen. Das Mahdgut wird abgefahren.

Vermeidungsmaßnahme VM6 / Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das heißt entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas vermieden. Werden Gebäude mit einem mittleren bis hohen Gesamtrisiko für Kollisionen errichtet (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas), werden hier ausschließlich Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet.

Vermeidungsmaßnahme VM7 / Minimierung von Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen- / Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.
Künstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z.B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebotes, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige Maß reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwerkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z.B. kleiner Grenzausstrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, gegebenenfalls Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausleuchtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

CEF-/ FCS-Maßnahmen

Bei allen aufgeführten CEF-/ FCS-Maßnahmen sind Ausführung und Ort mit einem Sachverständigen abzustimmen.

CEF1 / Anlage von Ersatzlebensstätten für gebäudebesiedelnde Tierarten - Haussperling, Haussrotschwanz und Fledermäuse
Es werden im Vorfeld im Umfeld der Rodungen und Abbrüche und in Abstimmung mit einem Sachverständigen geeignete Ersatzlebensstätten angelegt:
- Montage von zwei witterungsbeständigen Sperlingskoloniekästen an Gebäuden,
- Montage von drei Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüterkästen an Gebäuden oder zum Teil an Bäumen und
- Montage eines Ganzjahresfassadenkastens an einem Gebäude.

CEF2 / Anlage von Ersatzbrut- und Nahrungshabitaten für Baum-/ Gebüschbrüter und Ersatzjagdhabitaten für Fledermäuse
Im nahen Umfeld wird auf einer offenen Fläche eine zusammen mindestens 100,0 m lange zweireihige Hecke mit einzelnen Überhältern angelegt, unterbrochen mit Versteckplätzen für Kleintiere (zwei mit Totholz versetzte Trockenmauern, Länge jeweils 10,0 m, Breite 1,5 m, Höhe 1,0 m). Zudem werden zwei einseitige Grabenaufweitungen (Breite mindestens 5,0 m, Länge jeweils mindestens 10,0 m) angelegt. Alternativ kann ein separates Kleingewässer im nahen Umfeld angelegt werden.
Daneben werden innerhalb der nicht bebauten Flächen des Plangebietes (Breite bis zu 10,0 m) weitere Gehölzpflanzungen (mindestens sechs Großbäume, zehn Obstgehölze und zehn Gebüsche) vorgenommen und die verbleibenden Freiflächen nur extensiv gepflegt.

CEF3 / Anlage von Ersatzhabitaten für Amphibien
Im nahen Umfeld wird auf einer offenen Fläche eine zusammen mindestens 100,0 m lange zweireihige Hecke mit einzelnen Überhältern angelegt, unterbrochen mit Versteckplätzen für Kleintiere (zwei mit versetzte Trockenmauern, Länge jeweils 10,0 m, Breite 1,5 m, Höhe 1,0 m). Zudem werden zwei einseitige Grabenaufweitungen (Breite mindestens 5,0 m, Länge jeweils mindestens 10,0 m) angelegt. Alternativ kann ein separates Kleingewässer im nahen Umfeld angelegt werden.

7. Immissionsschutz — § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung" weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

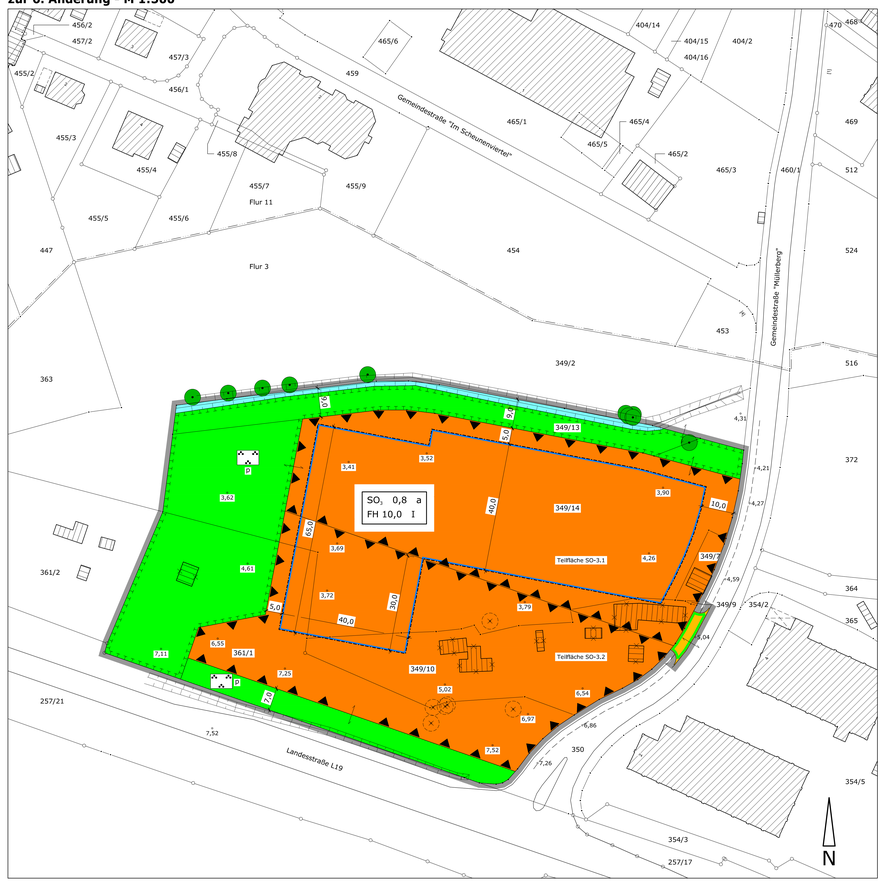
Emissionskontingente L_{EK} in dB(A):

Teilflächen	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
SO-3.1	65	50
SO-3.2	62	50

Hinweise:
Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle der Stadt Bad Sülze eingesehen werden.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Bei der Schallausbreitungsrechnung ist für die Ersatzschallquellen eine Quellenhöhe von 1,0 m über dem Boden anzunehmen.

Für die im Beiplan der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Richtungssektoren A bis E erhalten sich die Emissionskontingente L_{EK} um Zusatzkontingente für Tag und Nacht. Ein Nachweis ist zu führen.

Teil A: Planzeichnung, zur 6. Änderung - M 1:500



Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

8. Baumschutz — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.
Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle der Stadt Bad Sülze eingesehen werden.

9. Kompensation — § 9 Abs.1a BauGB

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes" der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 33.036,0.
Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen von einem eingerichteten Ökokonto der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" abzuziehen. Antragsteller ist der Kontoinhaber.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

10. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

10.1 Gestaltung der Gebäude — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

10.1.1 Dächer : gilt für das gesamte Baugebiet SO3:
ausschließlich Flach- oder Pultdach,
0 - 5° Dachneigung - Hauptdach
ausschließlich Dachbahnen, Dachplatten,
Farbe: RAL 7015, 7016, 7024, 7026
(anthrazit oder farblich entsprechend)
oder Abdeckung als „Kiesdach"

Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

10.1.2 Fassadengestaltung : gilt für das gesamte Baugebiet SO3:
ausschließlich Putz-, Verblendmauerwerk- oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig

Farbe: Signal- und Volltonfarben (außer weiß) sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Fassade gelten für alle Gebäude.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die „Textlichen Festsetzungen" gelten nur für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel".

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
   Sonstige Sondergebiete — § 11 BauNVO

   Das Sondergebiet SO 3 „Einkaufszentrum 3" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von Läden mit den Lebensmitteleinzelhandel ergänzenden Sortimenten.

   Zulässig sind:
   - Einzelhandelsbetriebe Verbrauchermärkte (Lebensmittel, Getränke, Aktionsartikel, zentrenrelevante Randsortimente)
   - Backshop, einschließlich Kleinshops
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
   - Eine Freiverkaufsfläche mit insgesamt max. 550,0 m²
   - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
   Höhe der Gebäude : gilt für das gesamte Baugebiet:
   - Hohen als Höchstmaß, Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen ist eine Angabe in Meter über NHN (DHHN2016 - Deutsches Haupthöhennetz).
   - Bezugspunkt für das Baugebiet : 4,25 m über NHN

3. Bauweise — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
   Mit der abweichenden Bauweise sind Baukörper länger als 50,0 m zulässig.

4. Gewässerschutzstreifen — § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
   Der in der Planzeichnung Teil A dargestellte Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung zum Schutz des Gewässers freizuhalten. Befriedungen sind mit dem zuständigen Unterhaltungspflichtigen (Wasser- und Bodenverband) abzustimmen.

5. Niederschlagswasser — § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
   Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.

6. Maßnahmen für den Artenschutz — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
   Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

   Vermeidungsmaßnahme VM1 / Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen
   Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt. Fällungen werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, das heißt im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März.
   Unter Berücksichtigung gelegentlich besonders früh brütender Arten wird der Rodungszeitraum auf Ende Januar begrenzt. Alternativ kann ab Februar im Vorfeld von Rodungen durch eine Besiedlungskontrolle eine Brut ausgeschlossen werden.
   Die Gehölze werden innerhalb weniger Tage abgefahren, da diese bei längerer Lagerung von Kleintieren als Versteck genutzt oder auch von Vögeln, z.B. Zaunkönig, besiedelt werden können. Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens von Amphibien erfolgt die Stubbenrodung erst während der Aktivitätsphase der Arten, ab Mai und nach zuvor durchgeführten Ausschlussmaßnahmen.

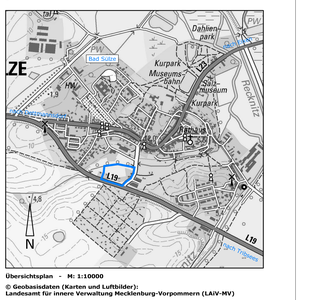
   Vermeid. VM2 / Bauzeitenregelung und Besiedlungsausschluss vor Gebäudeabbruch
   Gebäudeabbrüche werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, das heißt im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März. Im Vorfeld des Rückbaus der Lauben und weiterer Nebengebäude ist eine Besiedlungskontrolle erforderlich und eine Suche nach Besiedlungspuren, da die Gebäude bisher nicht zugänglich waren und eine Quartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann bzw. bereits ein Einzelquartier festgestellt wurde. Um Tötungen und Verletzungen zu vermeiden, sind durch einen Sachverständigen geeignete Ausschlussmaßnahmen zu treffen, z.B. durch eine Bauzeitenregelung oder durch Einwegeverschlüsse von Einflugöffnungen. Zudem sind bei Quartierfunden im Vorfeld geeignete Ersatzlebensstätten anzulegen.

   Vermeidungsmaßnahme VM3 / Amphibienschutzzaun und Abfang
   Die Vorhabenfläche wird im Frühjahr mit einem mobilen Amphibienschutzzaun zum Graben im Norden und teilweise an der Ost- und Westseite des Plangebietes abgegrenzt, um mögliche weitere Einwanderungen zu vermeiden und um in der Folge einen Abfang durchführen zu können. Der Zaun dient auch als Leiteinrichtung während der Baumaßnahmen. Unmittelbar nach Errichtung des temporären Schutzzaunes werden Tiere aus dem Plangebiet abgesammelt.
   Es wird empfohlen, außerdem selbstleerende Fangeimer einzusetzen. Der Erfolg der Maßnahme ist durch einen Sachverständigen zu prüfen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind parallel zum Graben Verstecke für Amphibien anzulegen und Pflanzungen vorzusehen, um die Gefahr der Einwanderung in das weitere Plangebiet zu verringern.

Satzung der Stadt Bad Sülze

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, für das Gebiet „Scheunenviertel"

Bearbeitungsstand:	21. Oktober	2022
gesändert:	31. Januar	2024
geändert:	05. Dezember	2024



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Stadt Bad Sülze, Gemarkung Bad Sülze, Flur 3

Flurstück: 349/7, 349/9, 349/10, 349/13 tlws., 349/14, 350 tlws., 361/1

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V V 1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • mail: planung@aw-wa.de
WANKE das planungsbüro
hoch- und siedlungsbau