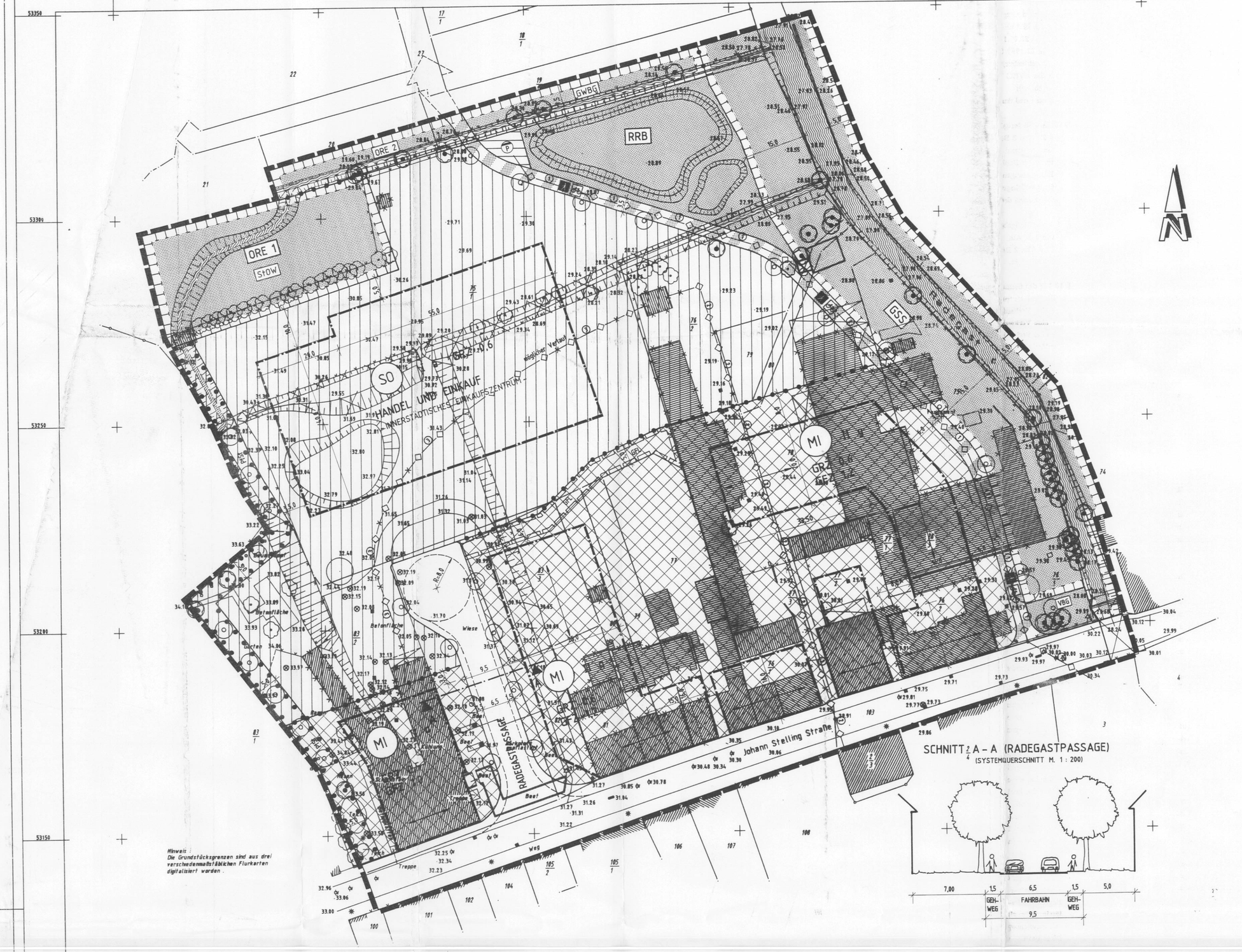
PLANTEIL (Planzeichnung – Teil A) M. 1 : 500



PLANTEIL - Planzeichnung (TEIL A) M. 1 : 500

L E G E N D E

Es gilt
- das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993;
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990;
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3).

I. Festsetzungen

SO -Innerstädtisches Einkaufszentrum-	Sonstige Sondergebiete Handel und Einkauf Zweckbestimmung: Innerstädtisches Einkaufszentrum	(§ 11 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
GRZ	Grundflächenzahl	(§§ 16, 17, 19 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
GFZ	Geschoßflächenzahl	(§§ 16, 17, 20 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§§ 16, 20 (1) BauNVO)
o	Offene Bauweise	(§ 22 (2) BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)
g	Geschlossene Bauweise	(§ 22 (3) BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)
a	Abweichende Bauweise	(§ 22 (3, 4) BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)
	Hauptfirstlinie von Gebäuden	(§ 9 (1) 2 BauGB)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)
	Baulinie	(§ 23 BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgänger / Radfahrer	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Brücke	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 (1) 21 BauGB)
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 76/2 und 78	
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Pumpstation	(§ 9 (1) 12 + 14 BauGB)
VBG RRB	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün Regenrückhaltebecken	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	(§ 9 (1) 16 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Entwicklung einer Streuobstwiese Ortsrandeingrünung Entwicklung von Gewässerbegleitgrün Gewässerschutzstreifen	(§ 9 (1) 20 BauGB) ORE 1 - StOW - ORE 2 - GWBG - GSS
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern Zweckbestimmung: Pflanzstreifen	(§ 9 (1) 25 b BauGB) PfSt
	Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§ 1 (4) • 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)

II. Kennzeichnungen - ohne Normcharakter

- vorhandene Bebauung
- abzubrechende Gebäude
- vorhandene Bäume

78 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Böschung
5,0 Maßangaben in Metern
29,31 Höhenangaben in Metern über HN
zukünftig wegfallender Graben
neu anzulegender offener Graben
Hecke
Schacht
Baum
Laterne
Hydrant unterflur
Verkehrszeichen
Lampe
Wasserventil
Kabelkasten
Wasserschieber
Papierkorb
Bahnsteig

III. Nachrichtliche Mitteilungen - ohne Normcharakter

- Abwasserdruckrohrleitung unterirdisch, neu zu verlegen
- vorhandene unterirdische Elektroleitung - 20 kV - zukünftig wegfallend
- vorhandene unterirdische Elektroleitung - zukünftig wegfallend

IV. Hinweise - ohne Normcharakter

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

- Der Planungsraum (Bebauungsplangebiet) liegt im Bereich von Grund- und Endmoränenbildungen.
Obwohl meist oberflächlich Geschiebemergel und kieshaltige Sand-sedimente anstehen, die von Lockergesteinen unterlagert sein können, kann es durch die Ostlinien zu einer Ablöse von Sedimentation und Erosion gekommen sein, in deren Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechsellagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und faulschlammähnlichen Bildungen im Gebiet darstellt.
Es wird daher dringend empfohlen, vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundsätzlich bezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

- Sollten im Plangebiet während der Erdarbeiten oder sonstwie Auffälligkeiten wie z.B. vermutete Müllablagerungen, sonstige Verfärbungen oder Geruch des Bodens auftreten, so ist unverzüglich das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin - Abt. Abfallwirtschaft -, Industriestraße 5, 19061 Schwerin, zu informieren.

- Im gesamten Plangebiet ist damit zu rechnen, daß - aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse - der Grundwasserspiegel lediglich ca. 1,20 m unterhalb des vorhandenen mittleren Geländeniveaus liegt.
Daher wird empfohlen, auf die Ausführung von Kellergeschossen zu verzichten, oder aber durch bauliche Vorkehrungen sicherzustellen, daß die unterhalb des festzustellenden Grundwasserspiegels gelegenen Bauteile gegen das Eindringen von Grundwasser geschützt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Textteil (Teil B)

§ 1 Es wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker, Treppenhäuser, Werbeanlagen und Vitrinen ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 50 cm beträgt und das überschreitende Bauteil eine Länge von maximal 5,00 m aufweist.
Dieses gilt auch für erdgeschossige Vordächer und überdachte erdgeschossige Eingangsbereiche mit der Maßgabe, daß die festgesetzte Baugrenze bis maximal 2,50 m, auf einer Länge von maximal 7,50 m, überschritten werden darf.

§ 2 Es wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und in den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.
Dieses gilt nicht für Garagen und Stellplätze sowie für Unterstände und Überdachungen zur Unterbringung von Kundenverkaufswagen in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Handel und Einkauf".

§ 3 Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete sind Nutzungen, die einen Schallpegel tags von 60 dB/A und nachts von 45 dB/A überschreiten nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
Die Gebäude sind durch Lärmschutzmaßnahmen und technische Vorkehrungen so zu sichern, daß eine Überschreitung der o.g. Schallpegel an den Gebietsgrenzen nicht eintritt.

§ 4 Außerhalb von Gebäuden sind nur Nutzungen (Arbeitsräume) innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsflächen zulässig, welche die genannten dB-Werte in § 3 der textlichen Festsetzungen (Teil B) nicht überschreiten oder aber durch technische Vorkehrungen soweit gemindert sind, daß eine Überschreitung der nach § 3 festgesetzten Schallpegel an der Gebietsgrenze nicht eintritt.

§ 5 In den Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffer 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
Ebenso ist die Einrichtung von Spielhallen unzulässig.

§ 6 In den Gebieten nach § 6 BauNVO sind die Gebäude bezüglich ihrer Konstruktion gemäß DIN 4109 einzustufen in den Lärmpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La = 62 dB (A) und einem resultierenden bewerteten Schall-Dämmaß von erf. R'w,res = 35 dB. Für die Umfassungsflächen (Außenmauern, Fenster, Außenwände, Dächer etc.) von Gebäuden mit Wohnungen sowie sonstigen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen (Aufenthaltsräume) sind die vorstehend festgesetzten Schall-Dämmaße einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

§ 7 Es wird festgesetzt, daß im gesamten Plangebiet
- die §§ 3 und 19 g-l des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl I S. 205) sowie die §§ 8 und 20 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl S. 669);
- das DVWG Regelwerk Wasser, Arbeitsblatt W 101 (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete);

gelten und damit Anwendung finden.

§ 8 Es wird festgesetzt, daß in den Baugebieten mit geschlossener Bauweise (nach § 22 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand zulässig ist, wenn dieses durch die Festsetzung von Baugrenze und/oder Baulinie vorgegeben wird oder aber die nach den landesrechtlichen Bestimmungen erforderlichen Abstandflächen zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen nachgewiesen werden und wenn der Nachweis erbracht wird, daß seitens der angrenzenden Grundstücksnachbarn keine Bedenken bestehen.

§ 9 Nach Maßgabe des § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die festgesetzten Sondergebiete eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sollen dort auch Hausformen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein.

§ 10 Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel und Einkauf - Innerstädtisches Einkaufszentrum - wird festgesetzt, daß
- eine Verkaufsfläche von maximal 1.250 qm für eine SB-Verbrauchermarktnutzung;
- eine Verkaufsfläche von maximal 350 qm für Getränkemarktnutzung;
- eine Verkaufsfläche von maximal 800 qm für sonstigen Einzelhandel;

zulässig ist.
Weiterhin zulässig sind Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die nicht als Einzelhandel gelten, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 11 Es wird festgesetzt, daß der als Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes genommene Grünordnungsplan mit Stand v. November 1994, bestehend aus dem Text- und dem Planteil, Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die im Grünordnungsplan dargestellten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen sind zu erfüllen.

§ 12 Es wird festgesetzt, daß die bestimmten Bepflanzungsmaßnahmen nach § 11 der textlichen Festsetzungen (Teil B) spätestens
- auf Baugrundstücken
in der auf die Inbenutzungnahme unmittelbar folgenden Pflanzperiode der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlagen,
- in öffentlichen Flächen
in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode, auszuführen und nachzuweisen sind.

§ 11 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.
Sie dürfen in den Mischgebieten nicht über den Bereich des Erdgeschosses hinausreichen. In allen anderen Gebieten sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufen, bei Flachdächern nur unterhalb der Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand, zulässig.
Dieses gilt nicht für Werbefahnen in den Sondergebieten mit Masthöhen bis maximal 1,00 m über den Traufen i.S. von Satz 3.

§ 12 In den Mischgebieten sind selbstleuchtende Werbeanlagen nur als Ausleger zulässig.
Alle anderen Werbeanlagen dürfen nur angeleuchtet werden. Die Ausleger dürfen nicht mehr als 80 cm über die Gebäudefront herausragen, ihre Ansichtsfläche darf einseitig gemessen 0,50 qm nicht überschreiten.

§ 13 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind generell unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf maximal 70 %, die Helligkeitsstufe maximal 85 % betragen.

§ 14 Werbeanlagen dürfen, vorbehaltlich der Regelungen nach § 12 der gestalterischen Festsetzungen (Teil B), eine Größe
- in Sondergebieten von 8,00 qm,
- in Mischgebieten von 3,50 qm,

nicht überschreiten und sind so auszuführen, daß Gliederungen der Fassaden nicht überschnitten werden.
Sie sind nur zulässig, wenn sie sich farbgestalterisch und nach der Maßstäblichkeit in die vorhandene Bebauung einfügen.

§ 15 Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, daß Einfriedigungen maximal bis zu einer Höhe über Oberkante Straße von
- 1,00 m entlang von Straßen,
- 1,50 m entlang sonstiger Grundstücksgrenzen,

zulässig sind.
Hecken mit standortgerechten Gehölzen können ausnahmsweise als Einfriedigung mit größeren Höhen zugelassen werden, solange sich Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr nicht ergeben.

SATZUNG DER STADT GADEBUSCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) - in der derzeit gültigen Fassung - sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M.-V.) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) in der derzeit gültigen Fassung -, wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... 1995 und mit Erlaß der Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Nördlich Johann-Stelling-Straße / westlich Radegast", bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.01.1992 nach § 2 (1) BauGB. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.02.1992 ortsüblich erfolgt.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (3) BauZVO und § 1 (4) BauGB mit Plananzeigeschreiben vom 16.06.1994 beteiligt worden.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.07.1994 bis zum 12.08.1994 durch Auslegung der Planung durchgeführt worden.
Dieses ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 10.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Gemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.1994 gem. §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... 1994 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am ..... 1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nach Maßgabe des § 3 (2) BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... 1994 bis zum ..... 1994 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... 1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Gemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... 1994 gem. §§ 2 (2) und 4 (2) BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden; gleichzeitig wurden sie nach Maßgabe des § 3 (2) Satz 3 BauGB über die parallele Durchführung der Auslegung informiert.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... 1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Gadebusch, den .....
.....
(Der Leiter des Katasteramtes)

10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... 1995 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), wurde am ..... 1995 von der Stadtvertretung als Satzung nach Maßgabe des § 10 BauGB beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... 1995 gebilligt.
Die gestalterischen Festsetzungen (Textteil - Teil B) nach § 86 LBauO M.-V. i.V.m. § 5 der Kommunalverfassung wurden gesondert als örtliche Bauvorschriften durch die Stadtvertretung beschlossen.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 1995
Az.: ..... erteilt.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... 1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 1995
Az.: ..... bestätigt.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

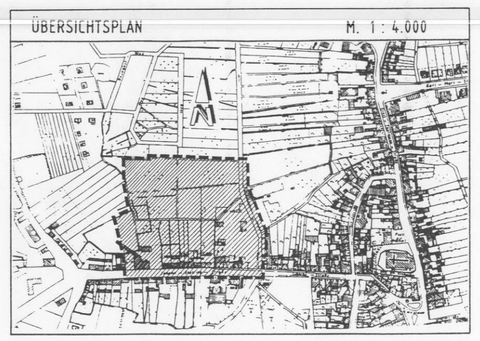
Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

15. 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, ist nach Maßgabe des § 12 BauGB ortsüblich am ..... 1995 bekannt gemacht worden.
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 BauBG) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... 1995 in Kraft getreten.

Gadebusch, den .....
.....
Bürgermeister

Planzeichnung zur Planoffenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 4.000



S T A D T G A D E B U S C H

B E B A U U N G S P L A N N R. 7

FÜR DAS GEBIET
NÖRDLICH JOHANN-STELLING-STRASSE / WESTLICH RADEGAST

E N T W U R F

PLANTEIL - (Teil A) / TEXTTEIL - (Teil B)

LANDKREIS NORDWEST-MECKLENBURG
GEMARKUNG GADEBUSCH FLUR 18

Maßstab 1 : 500 Planstand: 23. November 1994

Planverfasser im Auftrag der Stadt Gadebusch ist das Planungsbüro:
AGA Belzenburg-Lauenburg - Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau -
Büro: Uhlenbusch 31, 21481 Lauenburg/Elbe T. 04153/51783, Fax 04153/51667 -
Dipl.-Ing. Architekt Manfred Dahl - Stadtplaner AK M.-V. Eintr.-Nr. 0068-91-1-a -

Karten 232.95p