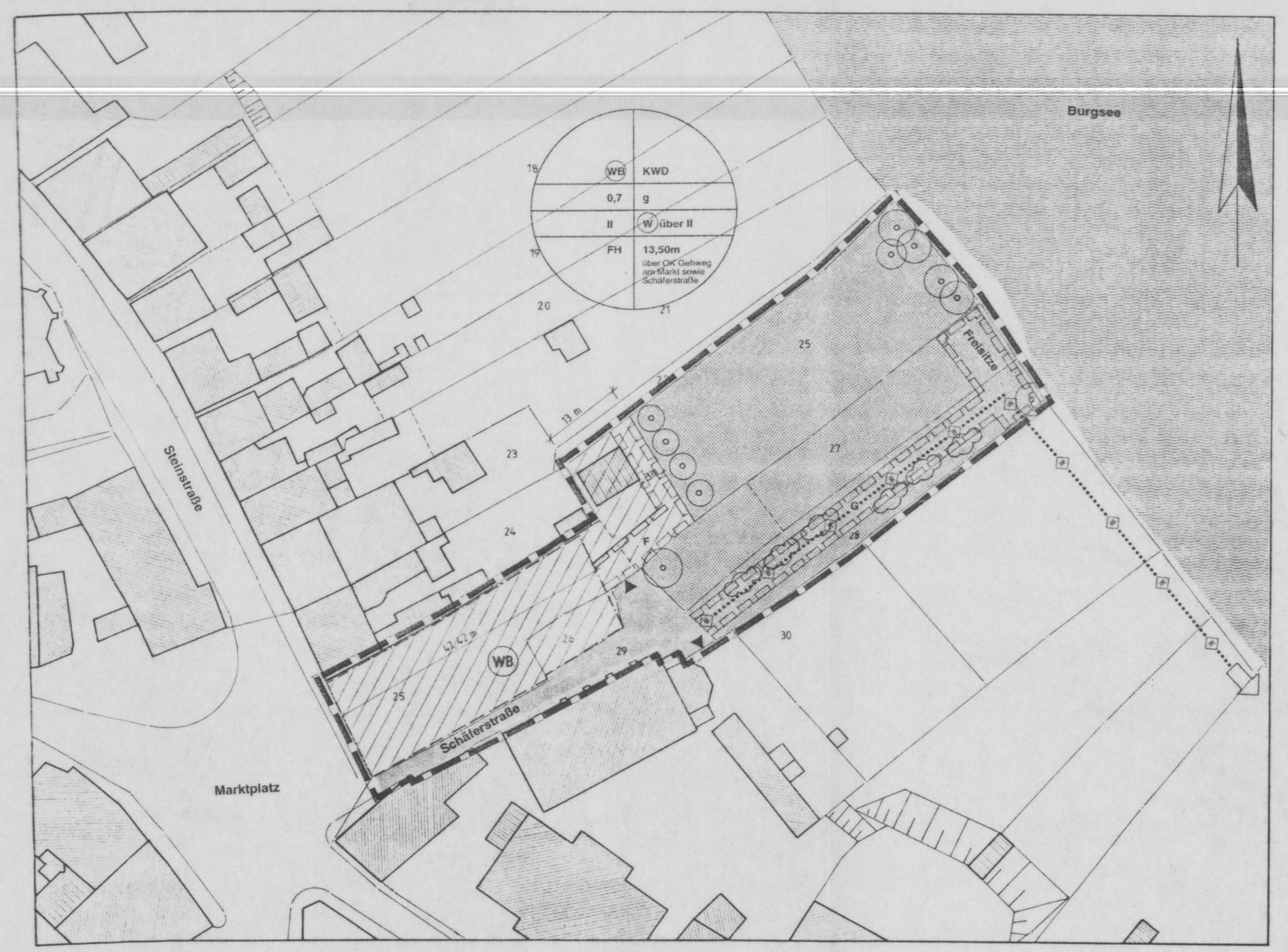
ENTWURF

PLANZEICHNUNG M 1: 500



PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 - 11 BauNVO)

WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GFZ 0,7 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

FH 13,50 — Firsthöhe als Höchstmaß über Gehweg, Am Markt sowie Schäferstraße

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise

KWD 40 - 45° — Krüppelwalmdach

Baulinie

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptwanderweg

Fußgängerbereich

Einfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

6. WASSERFLÄCHEN
(§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen

Anpflanzungen von Sträuchern

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

G — mit Gehrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

F — mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

In Ergänzung der Planzeichen, der Planeinschriebe und Planfarben wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert am 23.09.1990
Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 23.09.1990
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
Gesetz über die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 26.04.1994
Gestaltsatzung der Stadt Gadebusch; rechtskräftig mit dem Datum vom 31.10.1993.

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO)

WB Besonderes Wohngebiet gemäß Planeinschrieb,
Die zulässigen Baulichkeiten entsprechen § 4a der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von § 4a (3) Baunutzungsverordnung.
Das heißt, ausgeschlossen sind:
Anlagen für Vergnügungsstätten und Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe.
W über II, zulässig ist über dem II Vollgeschoß nur die Wohnnutzung (§ 4a (4) BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 Baunutzungsverordnung)

entsprechend dem Planeinschrieb:
Firsthöhe (FH) = 13,50 m über Oberkante Gehweg am Markt sowie Schäferstraße,
Grundflächenzahl als Dezimalzahl 0,8 darf nicht überschritten werden
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 Bauweise

g geschlossene Bauweise § 22 (3) Baunutzungsverordnung

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 14 (1), § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Baulinien, Baugrenzen sowie die zulässige Grundflächenzahl von 0,7; diese darf maximal bis GRZ 0,8 überschritten werden.

1.5 Verkehrsflächen
(§ 9 (1), 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche ist ohne Gliederung in Straßenfläche und Gehwegfläche als Fläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien als öffentliche Verkehrsfläche im Verlauf der Schäferstraße (Flurst. 29) festgesetzt.

1.6 Garagen und Stellplätze
(§ 12 (5), § 21a (1) BauNVO)

Stellplätze dürfen nur in Tiefgaragen angeordnet werden.

1.7 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
(§§ 14, 23 BauNVO) sind Nebenanlagen unzulässig;

ausgenommen sind Freisitze im Ufarbereich der Flurstücke 27 und 28 und ein Gartenpavillon bis max. 20m2 Bruttogeschoßfläche auf Flurst.25.

1.8 Flächen mit Geh- und Fahrrechten
(§9 (1), 21 BauGB)

Für die rückwärtige Erschließung der im Norden anschließenden Flurstücke 23 und 24 wird ein Wegerecht zu Gunsten der Anlieger gesichert.
Auf Flurstück 28 wird in einer Breite von 5m ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.9 private und öffentliche Grünflächen
(§9 (1), 15 BauGB)

Im Plangebiet werden als Pufferzone zum Burgsee Grünflächen auf den Flurstücken 25 , 27 und 28 festgesetzt.

2.0 Baum- und Strauchpflanzungen
(§9 (1), Satz 25 BauGB)

Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen sind Baum- und Strauchpflanzungen wie folgt vorzunehmen:

Auf Flur 19, Flurstück 25 sind längs der Garagenzufahrt 4 Obstbäume, im Uferbereich 3 Erlen und 2 Weiden .

Auf Flur 19, Flurstück 27 ist an der westlichen Abgrenzung zur Straßenverkehrsfläche eine Linde zu pflanzen.
Sträucher in Form einer widwachsenden Hecke mit einheimischen Arten (wie Schlehe, Johannesbeere, Pfaffenhut, Hundsrose, Haselnuß, Holunder, Flieder usw.) sind wegbegleitend auf dem Flurstück 28 zu pflanzen; am Ufer des Flurstücks 28 ist eine Weide zu pflanzen.
Die Gehölzstreifen müssen insgesamt mindestens 100 lfm betragen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl s.2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31 August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II s. 885, 1122), sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26.04.1994 (GVBL. S. 518), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom . . . . . und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom . . . . . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung am . . . . . erfolgt.

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am . . . . . durchgeführt worden.

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

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

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am . . . . . den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom . . . . . bis zum . . . . . während folgender Zeiten . . . . . § 3 Abs. 2 Bauöffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am . . . . . in der Schweriner Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am . . . . . sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als Richtig bescheinigt.

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

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

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

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

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . . . . Az. . . . . - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

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

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

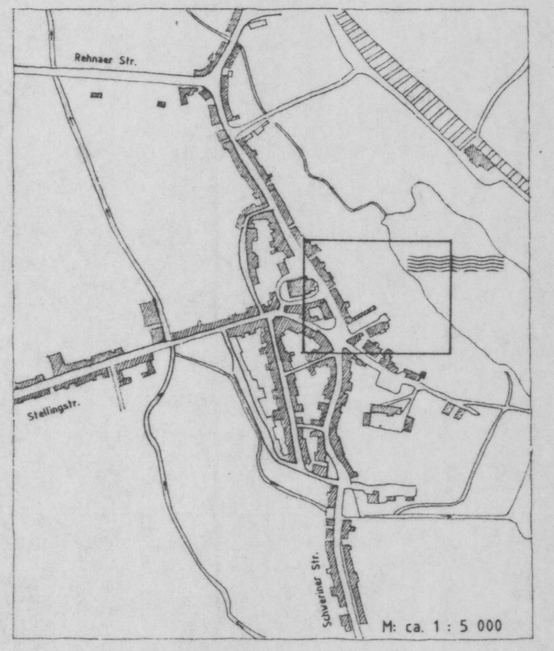
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

13. 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 . . . . . in der Schweriner Volkszeitung 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am . . . . . in Kraft getreten.

Gadebusch, den . . . . . Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



Kontrol 23.2.95

STADT GADEBUSCH
BEBAUUNGSPLAN NR.9

[redacted]