TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen Planerkenntnisse und Planbildern wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 796)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom Dezember 1990

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gliederung 2130-3).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 1992 (GS Meckl.-Vorp. Gliederung 791-1)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA1 Allgemeine Wohngebiete gemäß Planeinschrieb

Zulässig sind Baulichkeiten und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO. Nicht zulässig sind Baulichkeiten und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)

Festsetzung entsprechend der Planeinschriebe.

Die zulässige Überbauung wird bestimmt durch die §§ 19 und 20 BauNVO

Die im Bebauungsplan angegebene Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte. Die im Bebauungsplan angegebenen Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl können im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO gerechtigkeit überschritten werden; die Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

WA 1	Grundflächenzahl (GRZ)	0.4
	Geschossflächenzahl (GFZ)	1.2
WA 2	Grundflächenzahl (GRZ)	0.4
WA3	Grundflächenzahl (GRZ)	0.4
	Geschossflächenzahl (GFZ)	1.2

4. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Festsetzung entsprechend der Planeinschriebe.
Die Planeinschriebe festsetzen:

I	es ist ein Vollgeschoß zulässig
III	es sind drei Vollgeschosse zulässig
IV	es sind vier Vollgeschosse zulässig

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es werden Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung entsprechend der Planeinschriebe festgesetzt.

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

Verkehrsflächen bei vorhandenen und entsprechend der Planeinschriebungen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Als Straßenverkehrsfläche sind die dem Gemeinverkehr dienenden Straßenbegrenzungslinien, Wege und Plätze, die schließlich angegeben Gebäude sowie Radstreifen, Bäschungen und die Straßenbegrenzungslinien sind Unterscheidung der Flächen festgesetzt.
Die Straßenverkehrsfläche und die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen kann im Zuge des Straßenausbaues im Rahmen des § 125 Abs. 2 empfohlen werden.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

In allen Baugebieten sind Garagen zulässig.
Die in den öffentlichen Verkehrsflächen hinzuzählen Stellplätze (Straßenverkehrsflächen kennen auf die Zahl der über die Bestimmung der eingrenzenden Baugebiete nachzuweisenden Stellplätze angerechnet werden.

8. FLÄCHEN MIT GEÖL- UND FAUBNERRÄTTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen sind mit dar in den Planeinschriebe gemeinschriebenen Zweckbestimmung festgesetzt.

9. NUTZUNGSREGELUNGEN MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Baubestimmt u. und § BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

9.1.1 An den an der Kreisstraße Chausee im Umgrenzungsstreifen und die Wiesenseiten Straße (westlicher Teil) angrenzenden Grundstücksgrenzen sind 10 m breite Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
Die Gehölzstreifen sind als einreihige gepflanzte Pflanzung mit zum Internen des Baugebietes angrenzenden Gehölzen 1 Ordnung (10 St./100 lfd.m.), Gehölzen 2. Ordnung (20 St./100 lfd.m.) und Sträuchern (5 St./lfd.m.) anzulegen.
Zur Anreicherung werden folgende Bäume und Sträucher empfohlen.

Baum		
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus	-	Berg-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme
Sträucher		
Corylus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus cerasus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera periclymenum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rugosa	-	Kartoffel-Rose
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

9.1.2 Die an den Grundstücken der vorhandenen Wohngebäude sind als Grünflächen zu erhalten und zusätzlich mit standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen (zu Laubbäumen 1. Bauen oder 10 Sträuchern je 400 m² entsprechen Grundstücksfläche). Zur Anreicherung werden folgende Bäume und Sträucher empfohlen:

Baume		
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Sträucher		
Corylus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Pfaffenhütchen
Lonicera periclymenum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rugosa	-	Kartoffel-Rose
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

9.1.3 Die an den Grundstücken der bisher unbebauten Wohnbauflächen sind gemeinsam als Gehölze und mit 1 Baum oder 10 Sträuchern je 100 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche zu bepflanzen.
Zur Anpflanzung werden folgende Bäume und Sträucher empfohlen:

Baume		
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme
Sträucher		
Corylus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rugosa	-	Kartoffel-Rose
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Weiteren Teilgaragen eingegrünt, so sind bei mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung zuverlassen und intensiv zu bepflanzen.
Bedachungsmaterialien des Dachgeschossausbaues sind mit Gebäuden zu versehen und zu bringen.
Nicht durch Fenster oder Loggien/Balkone gegliederte Fassadenteile sind als einen Breite von 5 m mit Klettergehölzen (2 Stück/lfd.m.) zu bepflanzen.

9.1.4 Wege und Zufahrten sind auf das, funktionell notwendige Maß zu beschränken und mit wasser- und luftdurchlässigen Decke und Tragschichten zu versiegeln.

9.1.2 Grünflächen von Gemeinschaftsanlagen/-einrichtungen

9.1.2.1 Die unentbehrlichen der Gemeinschaftsanlagen/-einrichtungen sind mit Ausnahme der funktionsnotwendigen Wege, Zufahrten und Parkflächen als integrationsfähiges zu gestalten. mit einheimischen Laubgehölzen (1 Baum pro 10 Stellplätze ≥ 100 m² bebauter oder versiegelter Fläche) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.
Zur Anpflanzung werden folgende Bäume und Sträucher empfohlen:

Baume		
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus	-	Berg-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme
Sträucher		
Corylus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rugosa	-	Kartoffel-Rose
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Nebenanlage Verkehrsflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Trag- und Deckschichten zu versiegeln. Detailliert sind gemäß Abschnitt 2.3.4 auszuführen.

11.2.2 Der Hof der Realschule ist grünflächig zu entsiegeln und als begrünter Pausenhof neu zu gestalten.

11.2.3 Die gesamten Grünflächen der Gemeinbedarfsanlagen sind als Grünflächen zu erhalten und zusätzlich mit einheimischen Laubgehölzen (zu Laubbäumen 1 Baum oder 10 Sträucher je 400 m² entsprechen Grundstücksfläche). Zur Anpflanzung werden folgende Bäume und Sträucher empfohlen:

Baume		
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Sträucher		
Corylus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus cerasus	-	Pfaffenhütchen
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rugosa	-	Kartoffel-Rose
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

11.2.4 Nebenanlagen/-gebäude als Dachgeschossausbauten sind mit Gebäuden zu versehen und zu bringen.
Nicht durch Fenster oder Loggien/Balkone gegliederte Fassadenteile sind als einen Breite von 5 m mit Klettergehölzen (2 Stück/lfd.m.) zu bepflanzen.

11.3 Verkehrsflächen

11.3.1 Die Baumreihen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist zu ergänzen und zu pflegen.

11.3.2 An dem im Südosten des Plangebietes neu anzulegenden Straßen sind Ahorn aus Winter Linden (Tilia cordata, Pflanzabstand 8 bis 10 m) anzupflanzen.

11.3.3 Alle anderen Straßen sind mit mittelkronigen Laubgehölzen (Gartenbaumen Crataegus laevigata Paul's Scarlet - Faldbaume mit Abstand 5 bis 6 m bepflanzt) zu anpflanzen. Dabei sind vorhandene Baumpflanzungen im Straßenraumbereich zu erhalten und gut zu integrieren.

11.3.4 Ebenerdige Stellplätze sind mit Ausnahme von straßenbegleitenden Stellplätzen im gesamten Planungsgebiet mit 1 Baum je 4 Stellplätze (dabei zusammen in Baumreihen von mindestens 4 m² Größe oder in mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen zu realisieren. Für straßenbegleitende Stellplätze gel Festsetzung 11.3.3.

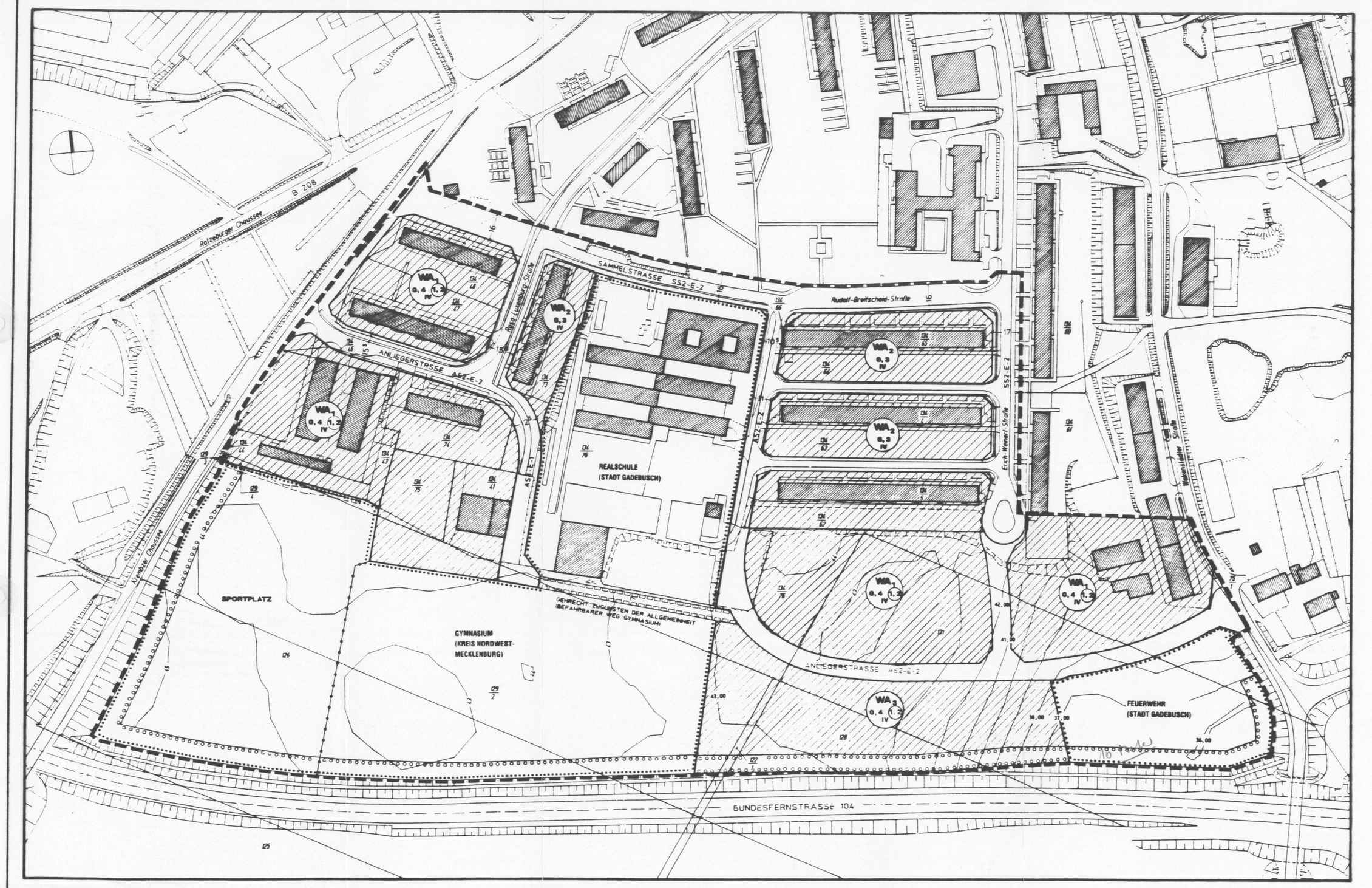
11.3.5 Geh- und Radwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschichten zu versiegeln. Gleichzeitig sind Straßen sind zu pflastern.

12. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

12.1 Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Bebauung sind in Form des Gebietsplanes im Randbereich des Baugebietes durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen und der Grünflächen der Gemeinbedarfsanlagen/-einrichtungen sowie durch Entsiegelung von wasserdurchgelassenen Verkehrs- und Hofflächen zu realisieren.
Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung (siehe nicht ausgeglichene Eingriffe sind in Form von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen) ist Straßenbaumaßnahmen im betrachteten Baugebiet zu erwarten.

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -

FESTSETZUNGEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16,17, 19 und 20 BauNVO)

1,2 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (Beispiel)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (Beispiel)

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung gemäß Eintragung

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN:

Gebäudebestand

HINWEISE

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bauhof, Flur 1.

Die Kartengrundlage ist eine Abzeichnung des Stadtkartenwerkes im Maßstab 1:500 aus dem Jahre 1980 des VEB Geodäsie und Kartographie. Schwerin und ergänzender Vermessungsunterlagen. Die Karte wurde fotographisch verkleinert.

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

139 Flurstücksnummer (Beispiel)

Der Planungsstand ist: November 1994

PLANVERFASSER:
ARCHITEKTUR- UND
PLANUNGSBÜRO SCHWEIZER
LINDENALLEE 3 13086 BERLIN
TEL. 030/9653314 . FAX. 030/9096562

SATZUNG DER STADT GADEBUSCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5
GEBIET: GEMARKUNG BAUHOF, FLUR 1

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzgesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 796) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl. Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für die Gemarkung Bauhof, Flur 1 bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den Textbestimmungen - Teil B - erlassen:

Aufgestellt nunmehr dies Aufstellungsverfahren der Stadtvertretersitzungsvorlagen vom ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am ..... erfolgt.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Der für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 (4) a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und § 1 Abs. 4 BauGB mit Planzeichnungen vom ..... beteiligt worden.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Die nunmehrige Bauportbestätigung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

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

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Die Stadtvertretersitzungsvorbereitung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textbestimmungen (Teil B) sowie der Begründung wird dem als Anlage zum Beschlußprotokoll gefertigten Gesetzesvorschlagen heute in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorrichtbar oder zu Protokoll gebracht geäußert werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Der vorbestimmtliche Bestand am ..... sowie die gesamtlichen Anregungen der neuen städtebaulichen Planung wurden das richtig beschlossen.

Gadebusch, den ..... Leiter des Bauamtsamtes

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

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textbestimmungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretersitzungsvorbereitung mit Beschlußfassung nach Maßgabe des § 10 BauGB beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtvertretersitzungsvorbereitung vom ..... gebilligt.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textbestimmungen (Teil B) und dem als Anlage gefertigten Grünordnungsplan, wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az. ..... erteilt.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Die Bebauungsplanungsvorbereitung wurden durch den entsprechenden Beschluß der Stadtvertretersitzungsvorbereitung vom ..... erteilt; die Genehmigung wurde beschlossen. Das wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom ..... Az. ..... erteilt.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Die Bebauungsplanungsvorbereitung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textbestimmungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist nach Maßgabe des § 12 BauGB ortsüblich am ..... 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 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gadebusch, den ..... Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000

STADT GADEBUSCH

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5
ENTWURF