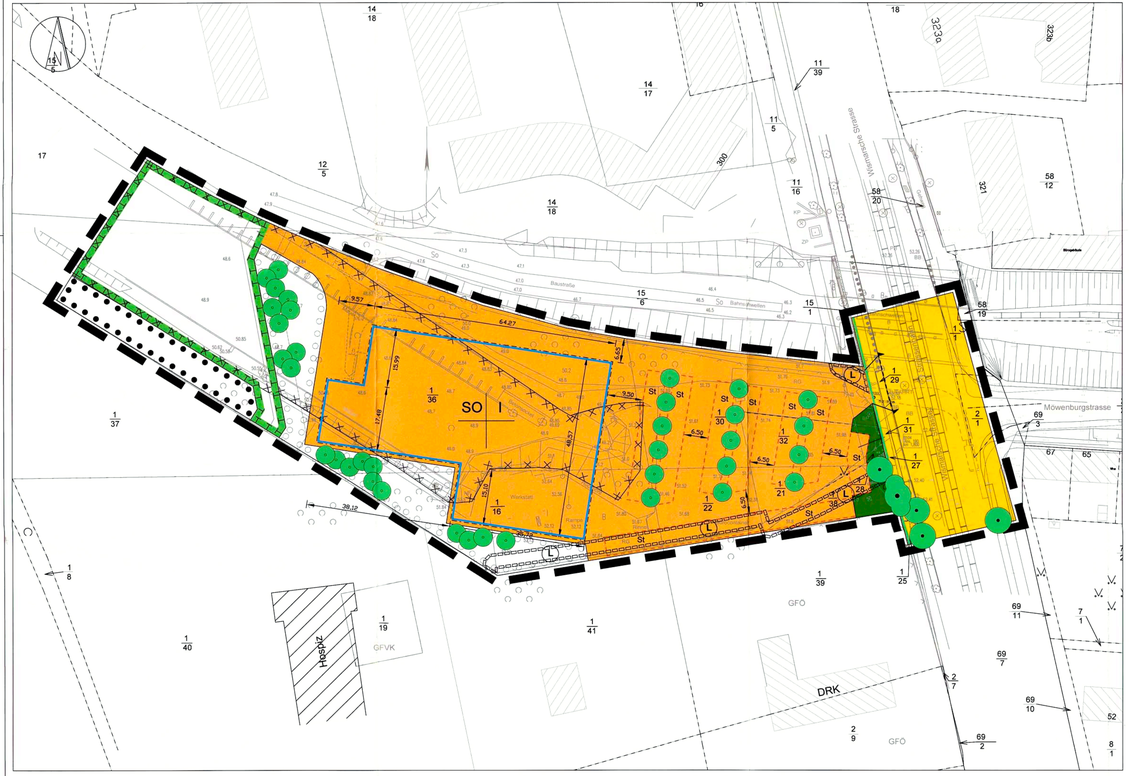
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 71.10 "LEWENBERG - NAHVERSORUNGSMARKT WISMARSCHE STRASSE" DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

I — Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. (1) 2 BauGB

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen und Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 15 u.25 BauGB

private Grünfläche

anzupflanzende Bäume

Erhalt von Bäumen

Erhalt von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 u.25 (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten — § 9 (1) 4 BauGB

mit Leitungsrecht zug. Versorgungsträger zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 (5) 3 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Gebäudebestand

vorhandener Baum

Böschungen, Aufschüttungen

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

32.4 m — vorhandene Geländehöhen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im sonstigen Sondergebiet (SO) ist ein Nahversorgungsmarkt zulässig. Die max. Verkaufsfläche wird auf 2000 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachfolgende Sortimente und Einrichtungen zulässig.
- nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 1700 m² Verkaufsfläche (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Blumen, Zeitschriften einschließlich Lebensmittel produzierender Handwerksbetriebe z.B. Bäcker, Fleischer)
- Sonstige Sortimente auf max. 300 m² Verkaufsfläche
- Innerhalb der Sonstigen Sortimente sind die Sortimente Büroartikel, Textilien, Bekleidung und Haushaltswaren auf max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

In Verbindung mit der Hauptnutzung darf durch die in §19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,95 nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Das Überschreiten der östlichen Baugrenze durch Vordächer ist bis zu 3,0 m ist zulässig.
Das Überschreiten der nördlichen und südlichen Baugrenze ist bis zu 1,00 m zulässig.
Das Überschreiten der westlichen Baugrenze durch technisch notwendige Bauten ist bis zu 3,00 m zulässig.

4. Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze sind nur offene Stellplätze zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Die maximale Firsthöhe wird auf 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Für die Werbeanlage Sammelaufsteller wird eine maximale Höhe von 6,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist 52,0 üHN.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen § 9 Abs.1 Nr. 24

Die Oberflächen der Fahrwege des Kundenparkplatzes sind mit nicht geriffeltem Gussasphalt zu befestigen.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.1Innerhalb der Stellplätze sind an den festgesetzten Pflanzorten in einem mindestens 2,0 m breiten Pflanzstreifen kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einem Kronenansatz von 1,80 m zu pflanzen, gegen Befahren zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.

1.2 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine naturnahe Grünflächengestaltung mit flächigen Strauchpflanzungen durchzuführen. An den festgesetzten Pflanzorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20

2.1Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gehölzentwicklung durch gelenkte Sukzession mit Initialpflanzungen durchzuführen.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs.4 BauGB, § 86 LBauO M-V

1. Werbeanlagen
- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind an Gebäuden des Nahversorgungsmarktes ausschließlich auf den zur Wismarschen Straße gerichteten Fassaden zulässig.
- Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.
- Beleuchtung ist nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig.
- Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht und aus hoch glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialen sind nicht zulässig.
- Im Bereich der Grundstückszufahrt ist innerhalb der privaten Grünfläche für Zwecke der Werbung ansässiger Firmen ein Sammelaufsteller zulässig.

IV HINWEISE

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.
Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III B ist die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschuss vom 17.04.2012 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.04.2012 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 02.08.2010 beteiligt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 13.07.2010 durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2010 über die Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 17.04.2012 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 vom 07.05.2012 bis 08.06.2012 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Aus der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine der Planung entgegen stehenden Stellungnahmen eingegangen.

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 01.07.2013 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den 08.07.2013 — Siegel — Die Oberbürgermeisterin

2. Der Katastermäßige Bestand am 16.07.13 wird als richtig bescheinigt.

Schwerin, den 16.07.13 — Siegel — Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den 08.07.2013 — Siegel — Die Oberbürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.2013 ortsüblich 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.07.2013 in Kraft getreten.

Schwerin, den 15.07.2013 — Siegel — Die Oberbürgermeisterin

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Nach § 84 Abs. 1, Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

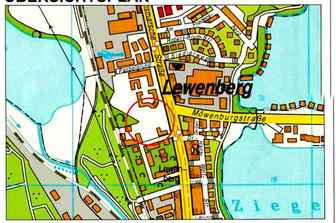
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 17.06.2013 nachstehende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10 „Lewenberg - Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN



Vorhabenbezogener B - Plan Nr. 71.10
Lewenberg - Nahversorgungsmarkt
Wismarsche Strasse

Maßstab 1:500

Stand: 01.07.2013