

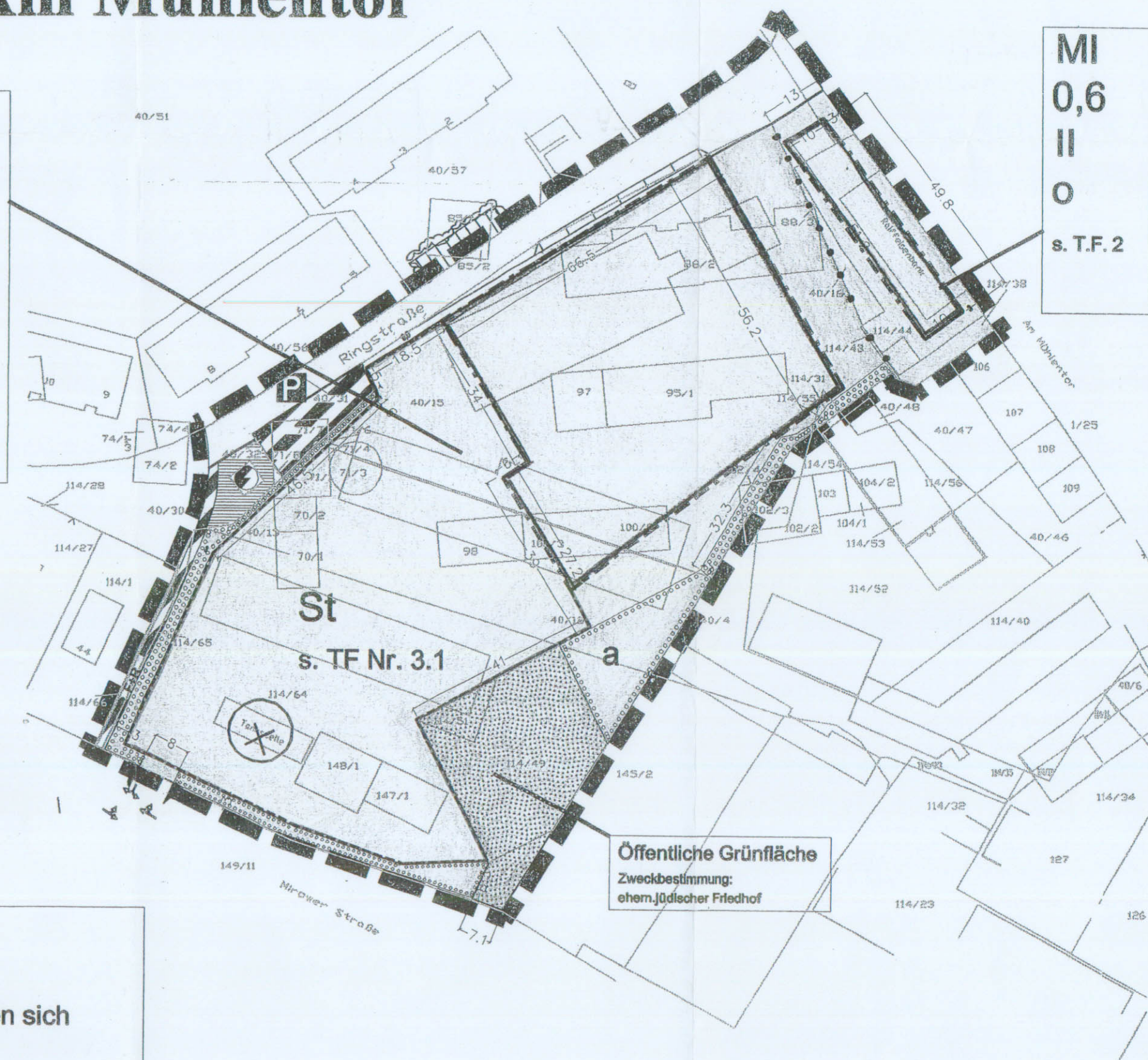
Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße/Am Mühlentor"

Planzeichnung

M - 1:1000

SO
Einzelhandel
0,8
I
a
T.F. Nr. 1,
3 u. 4

MI
0,6
II
O
s. T.F. 2



Hinweis

Altlastenverdachtsbereich:

"Im Bereich der ehemaligen Minol-Tankstelle können sich Altlasten (MKW) befinden. Sowohl bei Abbrucharbeiten als auch bei Bodenarbeiten in der näheren Umgebung ist mit kontaminierten Boden/Material im Sinne von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen zu rechnen. Alle bei Bau- oder Erschließungsarbeiten aufgefundenen Verdachtsflächen/-materialien sind dem Umweltamt des Landkreises Mülitz umgehend anzuzeigen".

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1 Nutzung im Sondergebiet SO- Einzelhandel

§ 9 (1) BauGB §§ 1(3) und 11 BauNVO

"In dem festgesetzten Sonderbaugbiet SO- Einzelhandel ist ein Verbrauchermarkt mit Lebensmittelwarenangebot einschließlich der verbrauchermarktüblichen Rand- und Nebensortimente sowie Angebote zulässig. Die Verkaufsfläche darf insgesamt eine Größe von 1200 m² nicht überschreiten. Innerhalb der Verkaufsfläche dürfen Rand- und Nebensortimente sowie Angebote auf Flächen bis max 10% der festgesetzten Verkaufsflächen (120 m²) angeboten werden.

Ferner sind innerhalb der mit ST gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zum Verbrauchermarkt zugehörige Stellplätze zulässig"

Textliche Festsetzung Nr. 2 Nutzung im Mischgebiet MI

§ 9 (1) BauGB § 6 BauNVO § 1 (5, 6) BauNVO

"In dem Mischgebiet sind nur die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen Nr. 1- Nr. 6 zulässig; hierbei sind jedoch die in § 6 BauNVO unter der Nr. 3 genannten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unzulässig sind weiterhin die Nutzungen Nr. 7 'Tankstellen' und Nr. 8 'Vergnügungsstätten' sowie die Vergnügungsstätten nach § 6(3) BauNVO"

Textliche Festsetzung Nr. 3 festgesetzte Maßnahmen zur Bepflanzung im Plangebiet

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

3.1 Stellplatzbereich

"In den mit ST festgesetzten Stellplatzbereich des Sondergebietes sind je 4 Stellplätze mind. 1 großkroniger Laubbaum (z. B. Winterlinden, Tilia cordata 16/18 Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind zwischen die Stellplätze zur Untergliederung zu pflanzen

3.2 Öffentliche Grünflächen

"Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Arten des Buchen-Eichenwaldes (Fago-Quercetum) zu ersetzen.

3.3 Randstreifen a sowie Pflanzflächen am Fußweg von der Ringstraße und an der Mirower Str.

"In den Flächen mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Fuß und Radweges und entlang der Mirower Straße sind Baumreihen mit Eichenhochstämmen (Quercus robur) 16/18 im Abstand von 7m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In der mit a gekennzeichneten Pflanzfläche sind je angefangene 50 m² ein Baum der Nachfolgenden Artenliste als Hochstamm Hst 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste Bäume:

Eiche Quercus robur, Linde Tilia cordata, Kastanie Aescula hippocastanum"

4. Abweichende Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 (1) und (4) BauNVO

"In dem SO-Gebiet Einkaufszentrum sind als abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bebauung Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig"

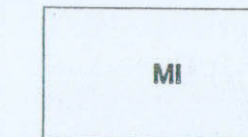
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



SO- Einzelhandel
(siehe TF Nr. 1, 3 u. 4)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Mischgebiet
(siehe TF Nr. 2)

§ 11 (3) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

I

Zahl der Vollgeschosse als
Höchstfestsetzung (Beispiel)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,60

Grundflächenzahl (GRZ)
(Beispiel)

§ 20 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

O

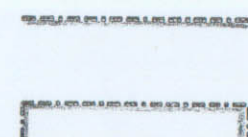
offene Bauweise

§ 19 BauNVO

a

abweichende Bauweise s. T.F. Nr. 4

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen
innerhalb der durch Baugrenzen
umschlossenen Bereiche

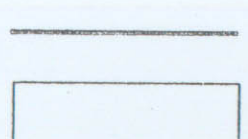
§ 22 (2) BauNVO

§ 22 (4) BauNVO

§ 23 (3) BauNVO

§ 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen, Regelungen zum Verkehr



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



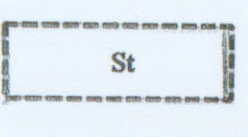
Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung: 'Fuß und Radweg'

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



Umgrenzung v. Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze

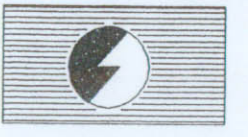
§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer
Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

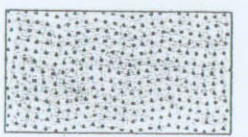
5. Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

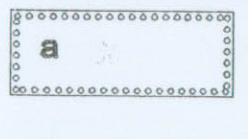
6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche
(siehe TF Nr. 3.2)

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

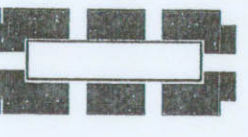
7. Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen. s. TF Nr. 3.3

§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.
B. von Baugebieten

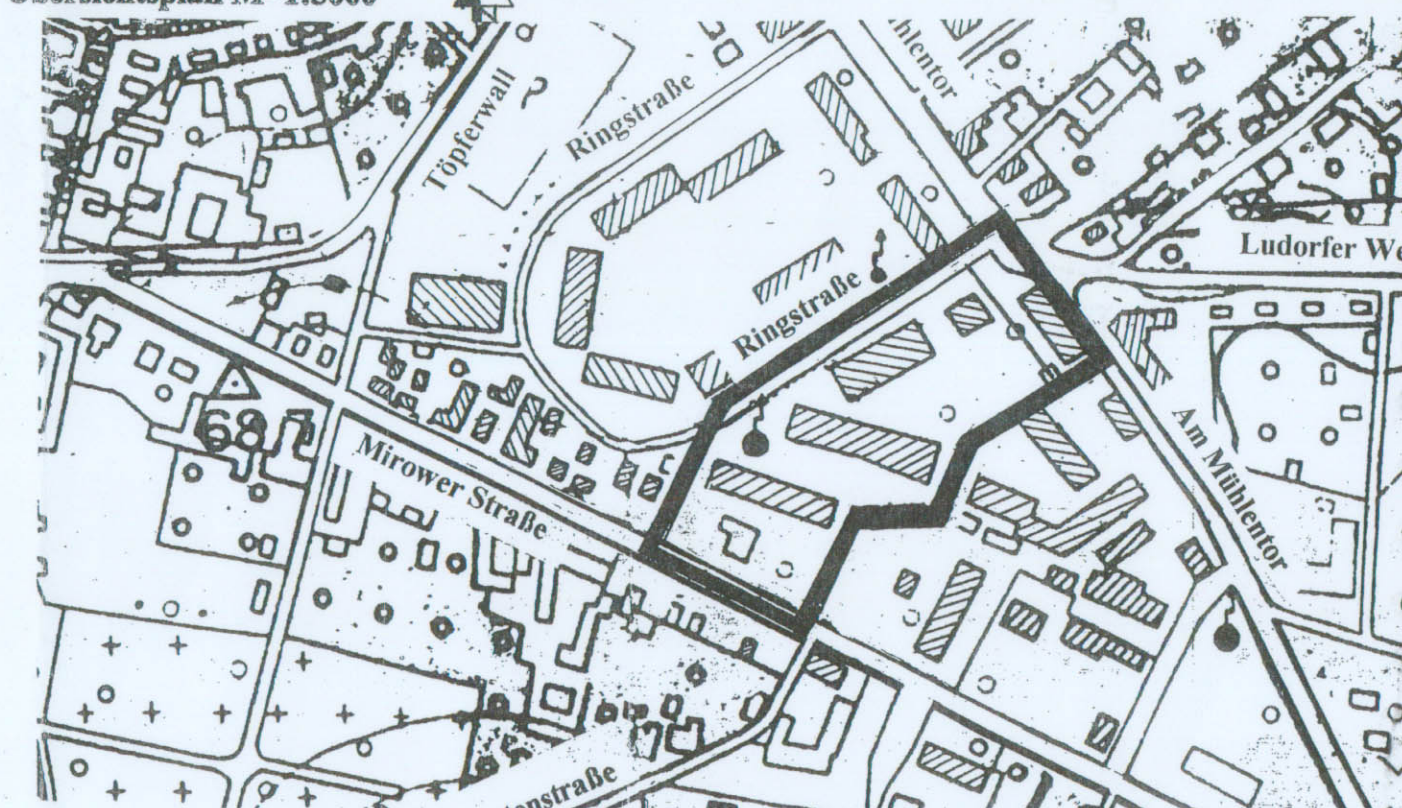
§ 1(4) BauNVO



Kennzeichnung eines Bereiches (ohne
Flächenfestlegung), der mit möglichen
umweltgefährdenden Stoffen belastet ist;
siehe Hinweis in der Planzeichnung.

§ 9(5) Nr.3 BauGB

Übersichtsplan M-1:5000



Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Mülitz hat in der Sitzung am 17.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße/Am Mühlentor“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 20.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Röbel/Mülitz, den 02.05.2005

Bürgermeisterin

2. „der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 04.05.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.“

On Röbel den 04.05.2005

Datum

Unterschrift Leiter d. Katasteramtes bzw. ÖbVI

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde nach § 1 Abs. 4 BauGB im Verfahren beteiligt.

Röbel/Mülitz, den 02.05.2005

Bürgermeisterin

4. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, frühzeitig beteiligt worden.

Röbel/Mülitz, den 02.05.2005

Bürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.08.2004 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich am 29.06.2004 bekannt gemacht.

Röbel/Mülitz, den 02.05.2005

Bürgermeisterin

6. Die Stadtvertretung hat die Anregungen der TöB und der Nachbargemeinden am 05.10.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Röbel/Mülitz, den 02.05.2005

Bürgermeisterin

7. Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Mülitz hat in der Sitzung am 05.10.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung haben vom 27.10.2004 bis einschließlich 29.11.2004 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Röbel/Mülitz, den 02.05.2005

Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung hat die Anregungen der Öffentlichen Auslegung am 22.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Röbel/Mülitz, den 02.05.2005

Bürgermeisterin

9. Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Mülitz hat den Bebauungsplan Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 22.02.2005 gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.02.2005 gebilligt.

Röbel/Mülitz, den 02.05.2005

Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Röbel/Mülitz wird hiermit ausfertigt.

Röbel/Mülitz, den 02.05.2005

Bürgermeisterin

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße/ Am Mühlentor“ 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 „Mülitz-Anzeiger“ am 04.05.2005 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 04.05.2005 in Kraft getreten.

Röbel/Mülitz, den

Bürgermeisterin

Preamble

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I Nr. 52 S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Mülitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße/Am Mühlentor“ bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erlassen.

Röbel/Mülitz, den

Bürgermeisterin

Stadt Röbel

Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Einkaufszentrum Mirower Straße/Am Mühlentor"

Bearbeitet Plan Werk Stadt, Bremen

Hiermit wird amtlich bescheinigt, daß die vorliegende
Abbildung mit der vorliegenden schriftl. Genehmigung
des Bebauungsplanes Nr. 16
der Stadt Röbel/Mülitz
übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage im
Amtlichen
Röbel/Mülitz, den 06.05.2005
Bürgermeisterin