

SATZUNG DER STADT LAAGE

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20 "BAHNHOFSTRASSE 38"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Laage vom 22.04.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 für das Gebiet "Bahnhofstraße 38" östlich der Bahnhofstraße und nördlich der B108, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet Einzelhandel (SO/EH) dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m².

Zulässig ist

 - der Verkauf von Lebensmitteln sowie branchenüblicher Rand- und Nebensortimente an letzte Verbraucher. Das Kernsortiment Lebensmittel ist dabei auf mind. 85 % der Verkaufsfläche anzubieten. Der Verkauf von branchenüblichen Rand- und Nebensortimenten des mittelfristigen Bedarfs ist auf höchstens 15% der Verkaufsfläche zu beschränken.
 - die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für den durch die Einzelhandelsnutzung verursachten Bedarf;
 - die Errichtung von Überdachungen für das Abstellen von Einkaufswagen;
 - im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung die vorübergehende Aufstellung mobiler Verkaufsstände im Freigelände sowie
 - die Errichtung eines Werbepylons im Rahmen der zugelassenen Bauhöhe.

Als Verkaufsfläche gilt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Shop-in-Shop-Läden im Eingangsbereich des Marktes. (Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 4. Juli 1995 - VIII 410 505.3-4; BVerwG 4 C 8.05 und 4 c 14.04 v. 24.11.05)
 - Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das amtliche Höhen Bezugssystem (S18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Pkw-Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sowie Standplätze für Abfallbehälter, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. (§§ 14 (1), 23 Abs. 5 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (S9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
 - Auf den mit Anpflanzgebote festgesetzten Flächen (sh. Teil A) sind
 - entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Baugrundstücks Schnitthecken in den Arten Hainbuche, Liguster oder Weidrod sowie
 - entlang der südlichen Grenze des Baugrundstücks freiwachsende Hecken in den Arten Hasel, Felsenbirne, Sal-Weide, Berberitze, Pfeifenstrauch, Schneeball, Spierstrauch anzupflanzen.
 - Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigungsart in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
- Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Betriebsaggregate mit Außenwandöffnungen an der Nord- oder Westfassade sind nicht zulässig. Anlagen und Vorkehrungen für die Warenlieferung und Abfallbehälter sind an der Südseite des Gebäudes unterzubringen.

HINWEISE

A. Wenn während der Erarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

B. Auf den gesetzlichen Schutz von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 100 cm, gemessen in 1,3 m Höhe wird hingewiesen. Für die beabsichtigte Fällung solcher Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 26a (3) LNatG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow zu beantragen.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.04.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.04.2009 gebilligt.

Laage, d. 13.05.2009

Heinze Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 10/2006 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Güstrow, 06.05.2009

Weinke ObVI
- (Genehmigungsvorbehalt entfällt)
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Laage, d. 13.05.2009

Heinze Bürgermeister
- Der Beschluss über die 1. Änderung 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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Laager Stadtanzeiger“ am 24.05.2009, 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 24.05.2009 in Kraft getreten.

Laage, d. 4.06.2009

Heinze Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)		
SO/E	Sonstige Sondergebiete hier: Einzelhandel	(§ 11 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
Höhe baulicher Anlagen		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über NHN	
OK	Oberkante als Höchstmaß in Meter über NHN	
BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)		
—	Baugrenze	
ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Einfahrtbereich	
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen hier: Gerecht zugunsten der Allgemeinheit	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
+++	Schutzgrün	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Nachrichtliche Übernahme: Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 (1, 2, 6) FStzG)
- Kennzeichnung der Bäume, die zur Fällung vorgesehen sind - mit / ohne Genehmigungsvorbehalt nach § 26a LNatG M-V -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.01.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Laager Stadtanzeiger“ am 02.02.2009 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a (2) BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a (2) BauGB abgesehen.
- Die Stadtvertretung hat am 21.01.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.02.2009 bis zum 02.03.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgelegt. Dies wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Laager Stadtanzeiger“ am 02.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.01.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.04.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stadtkurier“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der 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.

Satzung der Stadt Laage

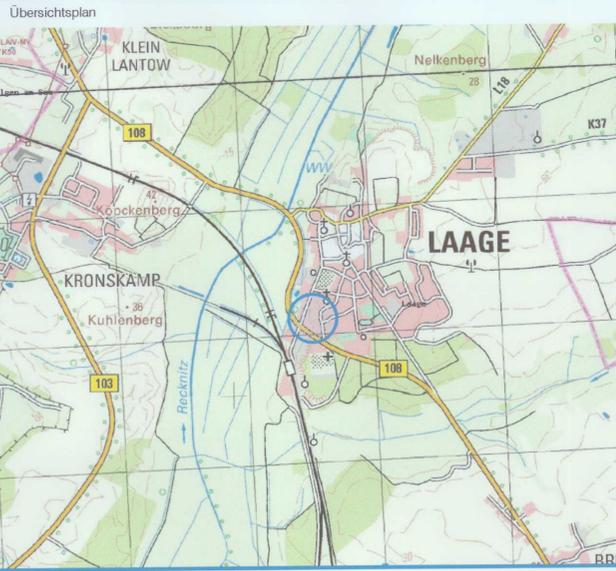
Landkreis Güstrow

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20

für das Gebiet "Bahnhofstraße 38" in Laage, östlich der Bahnhofstraße und nördlich der B 108

AUSERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 06.04.2009



Laage, 22.04.2009

B 368

Heinze Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
 bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59