SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE
über den Bebauungsplan Nr. 14 "Versorgungs- und Dienstleistungszentrum"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO1 großflächiger Einzelhandel — Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

SO2 Einzelhandels- u. Dienstleistungsbetriebe — Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Abschirmgrün, privat

Schutzgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

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

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

1 — Sichtschutzmauer / Raumkante (siehe Festsetzung Pkt. 1.6)

2 — Lärmschutzmauer (siehe Festsetzung Pkt. 6.2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

93/6 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung

× — künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterlieget (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Ludwigslust den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Vorhabengebiet ist ein Baudenkmal bekannt, das in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist. Für das Baudenkmal liegt eine Abbruchgenehmigung vor. Eine Lösung aus der Denkmalliste erfolgt erst, wenn das Gebäude nicht mehr vorhanden ist.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt, wobei die genaue Lage unsicher ist. Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Wäscherei. Sie wurde im Altlastenkataster des Landkreises registriert. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen und kontaminierte Böden vorgefunden bzw. gibt es Anzeichen für anderweitige Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen), ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird hingewiesen. Entsprechende Erdarbeiten sind unter Fachbauleitung und in Abstimmung mit dem Landkreis durchzuführen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:250 des Vermessungsbüros Apolony, Stand 13.05.2011; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung, Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee, eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee vom 24.07.12 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Versorgungs- und Dienstleistungszentrum", begrenzt im Norden und Süden durch vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch die Hauptstraße (B 195) und im Westen durch den Ehrenhain, umfassend die Flurstücke 93/4, 93/5, 93/6, 93/7 und 95 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Zarrentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 u. 16 - 19 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der lfd. Nummer 1 (SO 1) und der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig.

1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der lfd. Nummer 2 (SO 2) und der Zweckbestimmung "Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe" sind ausschließlich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Verkaufsfläche von maximal 400 m² darf im SO 2 nicht überschritten werden.

1.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden.

1.4 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vorhandenen Stellplatzfläche innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Maß von 42,10 m ü. HN.

1.5 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt.

1.6 Zur Einfriedung der Stellplatzfläche und zur Schaffung einer aus gestalterischen Gründen erforderlichen Raumkante ist innerhalb der mit dem Planzeichen "Sichtschutzmauer/Raumkante" definierten Fläche eine 13,0 m lange und 1,30 m hohe ziegelsichtige und verfugte Mauer zu errichten. Die Mauer ist aus roten Vollziegeln zu errichten und grau zu verfugen. Aus statischen und gestalterischen Gründen darf die Mauer mit maximal 4 aus der Mauerflucht hervor tretenden Pfeilern gegliedert werden. Die Pfeiler sind dabei aus demselben Material und in gleicher Farbe wie die Mauer zu errichten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der lfd. Nummer 1 sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der lfd. Nummer 2 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser ist zentral über die in der Hauptstraße liegende Regenwasserleitung zu entsorgen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a u. § 202 BauGB)

4.1 Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" sind je m² zwei Gehölze folgender Arten und Pflanzqualität versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Spierstrauch (Spiraea x arguta), Fingerstrauch (Potentilla fructicosa), Kartoffelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis thunbergii), Scheinquitte (Chaenomeles japonica), verpflanzt, Höhe mindestens 40 cm. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Pflegeschnitte sind zulässig.

5.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. An den festgesetzten Stellen ist die vorhandene Gehölzgruppe durch das Anpflanzen von insgesamt 4 Bäumen der Sorte Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Pflanzqualität Hochstamm, 3 xv, StU 14-16 cm mit Drahtballen, zu ergänzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 An der westlichen, dem Ehrenhain zugewandten Gebäudewand sind 5 Fledermauskästen als Ganzjahresquartiere (Firma Schwegler Typ 1WQ oder vergleichbare) funktionsgerecht anzubringen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der lfd. Nummer 1 sind Laderampen vollflächig und hochabsorbierend einzuhausen. Der bewertete Schallabsorptionsgrad a_w des Schallabsorbers muss einen Wert von a_w größer oder gleich 0,9 aufweisen. Fahrstrecken vor den Laderampen sind auf einer Länge von 5 m ebenfalls in gleicher Qualität einzuhausen.

6.2 Zum Schutz der benachbarten Wohnfunktionen ist innerhalb des Geltungsbereiches an der festgesetzten Stelle eine mindestens 15 m lange und 3,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) erfüllen. Auf der dem Parkplatz zugewandten Seite ist die Lärmschutzwand hochabsorbierend auszuführen. Der bewertete Schallabsorptionsgrad a_w des Schallabsorbers muss einen Wert von a_w größer oder gleich 0,9 aufweisen.

6.3 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete ist auf eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 – 6.00 Uhr durch Lkw zu verzichten. Die Belieferung mit Kleintransportern vor 6.00 Uhr ist zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude ist als Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig.

7.2 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist generell zulässig.

7.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

7.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.5 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Versorgungs- und Dienstleistungszentrum" wurde am 19.05.2011 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Maßgaben den § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Zarrentin am Schaalsee, den 12.06.12 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 09.11.2011 beteiligt worden.

Zarrentin am Schaalsee, den 12.06.12 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die Stadtvertretung hat am 13.10.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.2011 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zarrentin am Schaalsee, den 12.06.12 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 20.12.2011 bis zum 25.01.2012 während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ~~09.12.2011~~ durch Veröffentlichung im ~~Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin~~ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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. 02.12.11 ; Internet: www.amt-zarrentin.de

Zarrentin am Schaalsee, den 12.06.12 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Der katastermäßige Bestand am 13.05.11 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rehna, den 5. Juni 2012 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.11.12 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zarrentin am Schaalsee, den 12.06.12 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde am 24.5.12 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.5.12 gebilligt.

Zarrentin am Schaalsee, den 12.06.12 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(8) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 wird hiermit am 12.06.12 ausgefertigt.

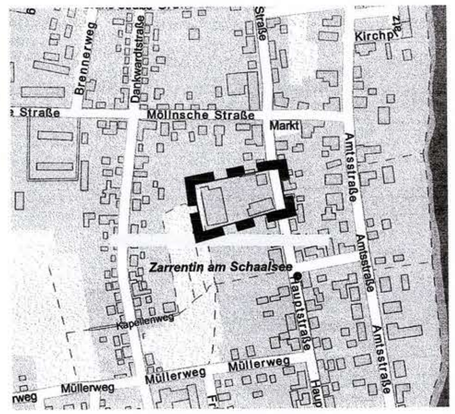
Zarrentin am Schaalsee, den 12.06.12 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Der Beschluss der Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee über den Bebauungsplan Nr. 14 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, ist am * im 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist mit Ablauf des 15.06.12 in Kraft getreten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 wurde am 24.07.12 der Kommunalaufsicht des Landkreises Ludwigslust-Parchim angezeigt.

Zarrentin am Schaalsee, den 24.07.12 (Siegel) Die Bürgermeisterin

* 15.06.12 im Internet: www.amt-zarrentin.de

Übersichtsplan M 1:10000



SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

über den
Bebauungsplan Nr. 14
"Versorgungs- und Dienstleistungszentrum"

begrenzt im Norden und Süden durch vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch