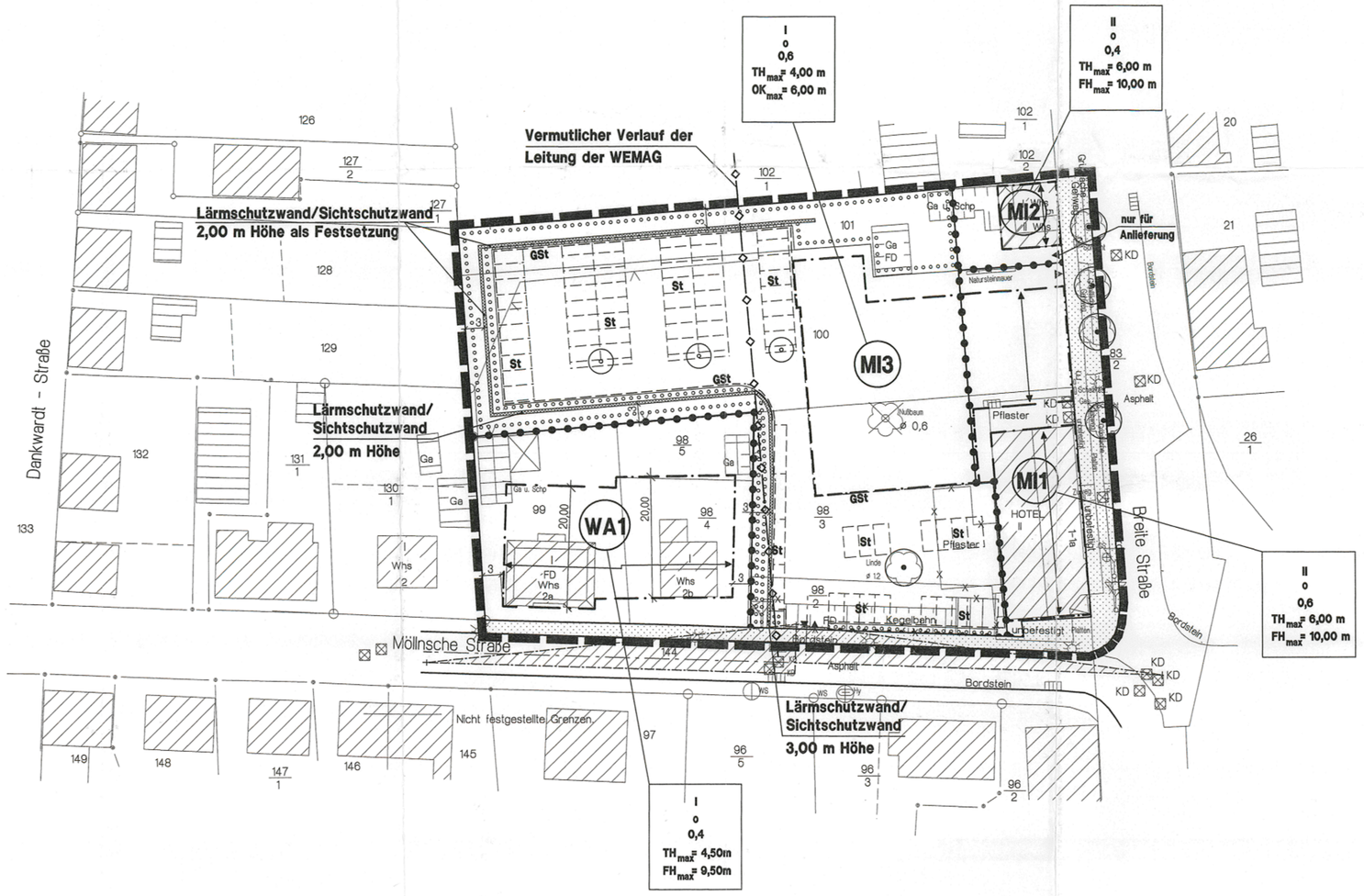
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER STADT ZARRENTIN FÜR DAS GEBIET " SCHAALSEE ECK "

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 von 22. Januar 1991).



TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 18 DER STADT ZARRENTIN
für das Gebiet "Schaalsee-Eck"
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig:
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstelle.

1.2 MISCHGEBIET
(§ 6 BauNVO)

Die Errichtung eines Einkaufsmarktes ist mit einer Größe der Verkaufsraumfläche von maximal 700 qm zulässig, auf dem Gebiude ist innerhalb des Mischgebietes MI 3 die Errichtung eines Parkdecks unzulässig.
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstelle
- Nr. 8 Vergnügungsstätten.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Plangebiet unzulässig.

2. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenze zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind unzulässig, auch wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

3. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit den ausgewiesenen Traufhöhen, Firsthöhen und der Oberkante baulicher Anlagen in Bezug auf die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahn der angrenzenden Straße festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zu betrachten.

4. NEBENANLAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind - außer im Gebiet WA 4 - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen unzulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Errichtung von offenen, überdachten Stellplätze und/oder Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Gebäudefront nicht hervorragen.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Darüber hinaus sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen befestigte Gebäudezuwegungen und Zufahrten zulässig. Bei kleineren Sichtflächen entfällt die Rentsignatur.

II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind vorzusehen: Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Weißdorn-Arten (Crataegus spec.), Hunds-Rose (Rosa canina). Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden und es ist ein Pflanzabstand von 1,0 m vorzusehen.
Innerhalb der linienförmigen Strauchpflanzungen sind alle 10 m Überhälter als Hochstamm zu pflanzen. Es sind 3 x verpflanzte Heinbuchen (Carpinus betulus) und Feld-Ahorne mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden.

1.2 Die Stellplätze sind durch Einzelbäume auf den dafür vorgesehenen Flächen zu gliedern. Die Bäume sind als Winter-Linden (Tilia cordata), Hochstämme, 3 x v. STU 16-18 zu pflanzen.

1.3 Die rückwärtige Gebäudefassade des Einkaufsmarktes ist mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Entlang der fensterlosen Gebäudeteile ist mindestens alle 5 m eine Pflanze zu setzen. Folgende Arten können verwendet werden: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii', Parthenocissus. tricuspidata 'veitchii'), Geißschlinge (Lonicera spec.), Rosen in Arten.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

2.2 Zur Kompensation des zu rodenden Weihnachtsbaumes sind 3 Laubbäume, SSTU 14-16 cm, zu pflanzen.

III. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes, zu den Flurstücken 98/5 und 98/4 hin, ist eine 3,00 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Entlang der südlichen Grenze des Parkplatzes zu den Grundstücken 99 und 98/6 hin, entlang der westlichen Grenze, zu den Flurstücken 130/1, 129, 128 und 127/1 hin, entlang der nördlichen Grenze, zu dem Flurstück 102/1 hin, ist mittig in der Fläche mit Anpflanzgeboten eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten.

Die Schallschutzwände sind unter Berücksichtigung des erforderlichen Grenzabstandes zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Sie sind in Form von begrünten Holz- und Betonkonstruktionen zu errichten, wobei der Holzanteil mindestens 60 % betragen muss. Die Schallschutzwände sind gemäß Anpflanzgeboten zusätzlich einzugrünen.

~~Die Befestigung der Fahrgassen zwischen den Stellplätzen ist mit glattem Asphalt auszuführen. Die Einkaufswagen sind mit Gummirollen zu versehen.~~

~~Die Warenanlieferung wird auf eine Zulieferung am Tag begrenzt. Sie hat außerhalb der Ruhezeiten (6.00 Uhr-7.00 Uhr und 20.00 o 22.00 Uhr) zu erfolgen. Zu Nachtzeiten (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) ist die Warenanlieferung unzulässig.~~

Für technische Aggregate des Marktes ins Freie ist im Rahmen der technischen Ausführungsplanung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

IV. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN
(§ 8a BNatSchG)

Ausgleichsmaßnahmen, die zur Behebung des Kompensationsdefizits notwendig sind, werden auf der städtischen Ausgleichsfläche realisiert. Sämtliche mit der Realisierung verbundene Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Regelung ist durch städtebauliche Vertrag gesichert.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENDENKMAL "ALTSTADT ZARRENTIN"

Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt Zarrentin". Die Gültigkeit der Baugenehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflagen gebunden.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals &Altstadt Zarrentin" sichergestellt werden. Die Kosten für dieses Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224-2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. And. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

4. VERHALTEN BEI MUNITIONSFUNDEN

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 AbfAG M-V verpflichtet.

6. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 gilt für die äußere Gestaltung aller genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben die Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin vom 28.08.1998. Die Satzung wird Bestandteil der Begründung zum Plan.

7. REALISIERUNGSZEITRAUM FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Sämtliche Maßnahmen nach Pkt. I und Pkt. IV sind in der Vegetationsperiode nach Realisierung des Vorhabens abzuschließen.

8. VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Fahrbahn Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen liegen.

9. STADTEBAULICHER VERTRAG

Sämtliche Maßnahmen zur Realisierung von Vorhaben sind durch Dritte zu tragen, ohne dass Aufwendungen für die Stadt entstehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiete (gem. Par. 6 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,6	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH_{max}= 6,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max}=10,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK_{max}= 6,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
▼ ▲	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen, an die Verkehrsflächen	Par. 9 (1) 4, 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
(	oberirdisch)	
	unterirdisch	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
GSt/St	Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes / Schallschutzwand	Par. 9 (1) 24 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Zarrentin	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

99	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
20	Bemaßung in Metern
	Sichtdreiecke
	Hauptfirstrichtung
WA1	WA-Gebiet nach laufender Nummer
MI1	MI-Gebiet nach laufender Nummer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.10.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 09.12.99 bis ..... erfolgt.

   Zarrentin, den 17.07.00 (Siegel) Glass, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.12.99 durchgeführt worden.

   Zarrentin, den 17.07.00 (Siegel) Glass, Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Zarrentin, den 17.07.00 (Siegel) Glass, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Zarrentin, den 17.07.00 (Siegel) Glass, Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 13.04.00 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Zarrentin, den 17.07.00 (Siegel) Glass, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.05.00 bis zum 16.06.00 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 27.04.00 bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Zarrentin, den 17.07.00 (Siegel) Glass, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 12.07.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ludwigslust, den 12.07.00 (Stempel) Im Auftrag, Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.04.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Zarrentin, den 17.07.00 (Siegel) Glass, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.07.00 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung Bebauungszum Bebauungsplan Nr. 18 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 13.07.00 gebilligt.

   Zarrentin, den 17.07.00 (Siegel) Glass, Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung ~~des Landrates des Landkreises Ludwigslust~~ vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Zarrentin, den ..... (Siegel) ....., Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung ~~des Landrates des Landkreises Ludwigslust~~ vom ..... Az.: ..... bestätigt.

    Zarrentin, den ..... (Siegel) ....., Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Zarrentin, den ..... (Siegel) ....., Bürgermeister

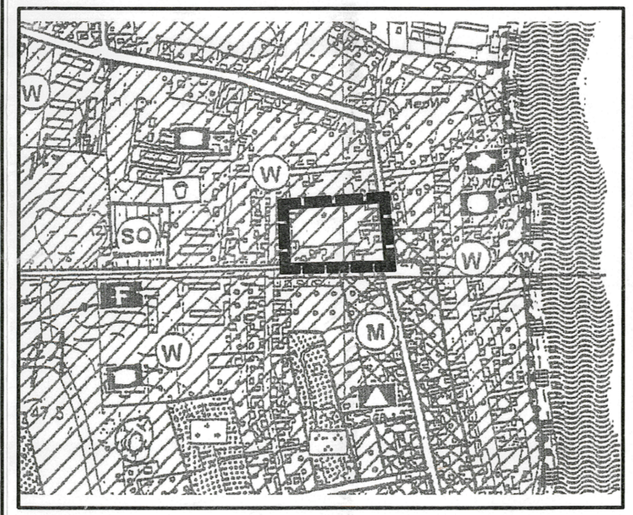
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 18 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Zarrentin, den ..... (Siegel) ....., Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER STADT ZARRENTIN

FÜR DAS GEBIET "SCHAALSEE ECK"



Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/750-251
Fax 03881/750-250

Planungsstand: 18. JULI 2000

SATZUNG

LK Ludwigslust / Stadt Zarrentin / B18 / Blatt SATZUNG