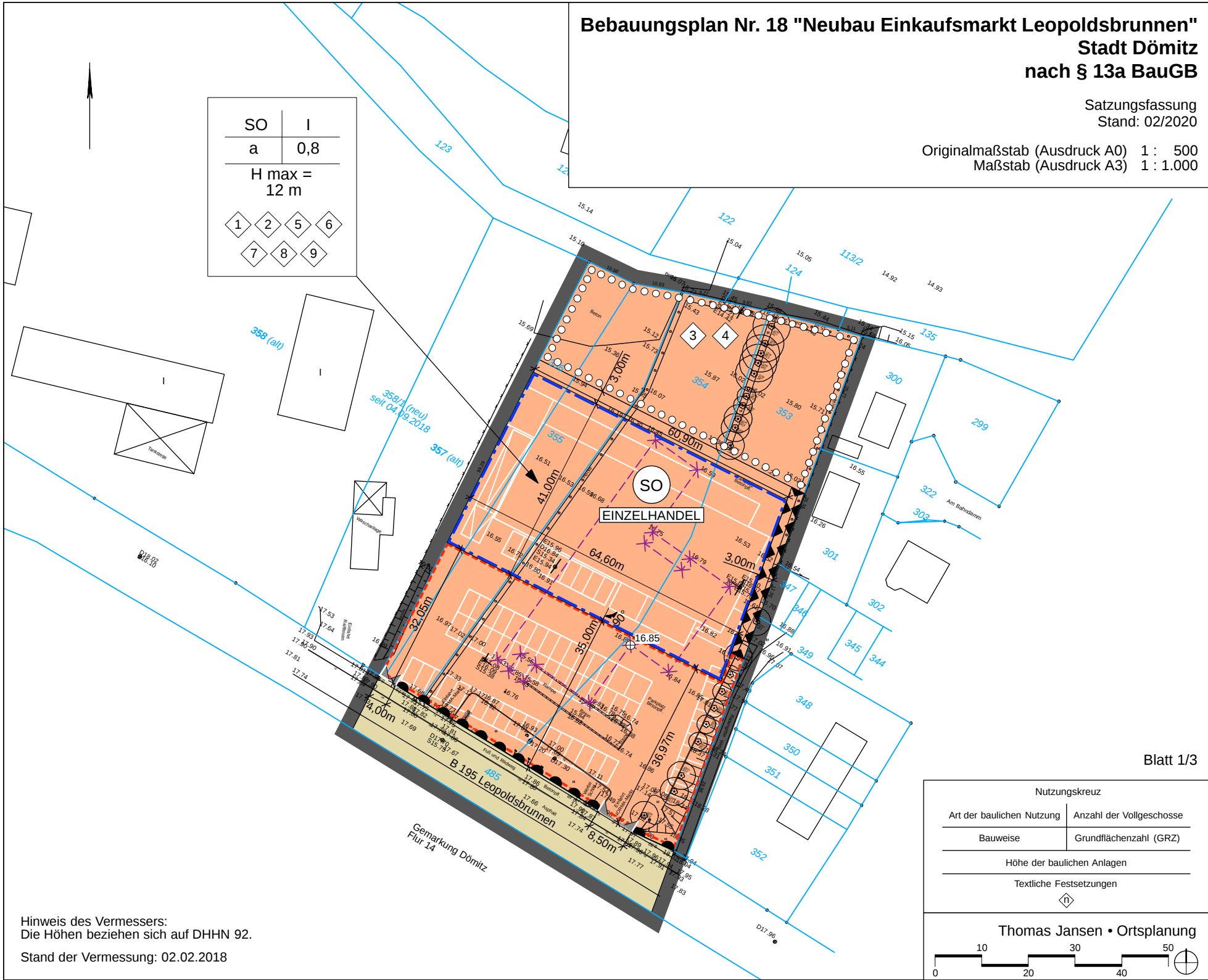


Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen"
Stadt Dömitz
nach § 13a BauGB

Satzungsfassung
Stand: 02/2020

Originalmaßstab (Ausdruck A0) 1 : 500
Maßstab (Ausdruck A3) 1 : 1.000

SO	I
a	0,8
H max = 12 m	
1	2
5	6
7	8
9	



Blatt 1/3

Hinweis des Vermessers:
Die Höhen beziehen sich auf DHHN 92.
Stand der Vermessung: 02.02.2018

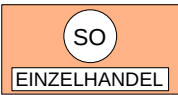
Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe der baulichen Anlagen	
Textliche Festsetzungen	
◊	

Thomas Jansen • Ortsplanung

01020304050

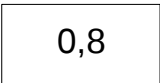
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

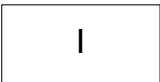


Sondergebiet Einzelhandel – SO EINZELHANDEL -
dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben
zentrenrelevanter Nahversorgung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs 3 Nr. 2 BauNVO)

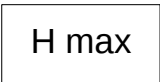
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)



Grundflächenzahl / GRZ - entsprechend Planeinschrieb
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

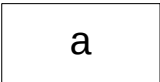


Anzahl der Vollgeschosse; eingeschossig als Höchstmaß
- entsprechend Planeinschrieb
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)



max. Höhe über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt
- entsprechend Planeinschrieb
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)



abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 LBauO M-V)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

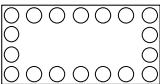


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(überlagernde Darstellung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

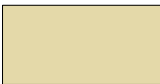
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



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

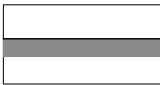
Nachrichtliche Übernahme

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen B 195 - öffentlich - nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen



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



textliche Festsetzung

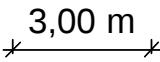


16.85 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN92)

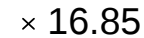
Planzeichen ohne Normencharakter



Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt)



3,00 m Maßangaben in Meter



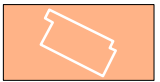
× 16.85 Höhenpunkt aus der Vermessungsunterlage ohne Bindungswirkung



vorhandene Gehölze (Quelle: Vermessungsgrundlage)



Abriss von Gebäuden (Bestand)



Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes und Anlagen von Stellplätzen
informative Abbildung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 5

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist an der Grenze zum Flurstück 357 (alt bzw. 358/1 (neu - fusioniert seit 04.09.2018 aus Flurstück 357 und 358), Flur 14, Gemarkung Dömitz (Flurstück außerhalb des Geltungsbereiches) ein bis zu 10,00 m langes Gebäude / ein Gebäudeteil, dass sich bis zu 5,00 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt erhebt, zulässig. Gleiches gilt für eine bis zu 25,00 m lange Laderampe.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 83 LBauO M-V)
- 1

Die Verkaufsfläche (vom Kunden einsehbar) des Lebensmittelmarktes darf maximal 1.200 qm betragen. Dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 2

Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt maximal 12,00 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Regenwasserrückhaltebecken und -versickerungsbecken in einer Größe von bis zu ca. 600 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 25 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
auf Grundlage der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 6

Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen sowie blauen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.
- 7

Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.
- 8

Werbeanlagen sind im SO-Einzelhandel zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.
- 9

Im SO-Einzelhandel ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 7,00 m Höhe und 3,00 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten zum SO-Einzelhandel sind Werbewegeweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Innerhalb des SO-Einzelhandel sind 2 x 3 Fahnenmasten mt Fahnen in einer Größe von jeweils 2,00 x 4,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen

- 4

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu mindestens 50 % mit Gehölzen der Pflanzlisten A und B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dabei mit mindestens 11 Bäumen der Pflanzliste A und mit mindestens 110 Sträucher der Pflanzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste A - Bäume	
(Qualität mit Ballen, 16-18 cm)	
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestria

Pflanzliste B - Sträucher	
(Qualität verpflanzter Strauch, 75-100 cm)	
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnus opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea

Hinweise:

Hinweis zur Gütebestimmung:

Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen. Gemäß § 40 BNatSchG sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis (HKG Nordostdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Hinweis zum Artenschutz:

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Hinweise zu Regelungen zum Immissionsschutz im städtebaulichen Vertrag:

Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Plan-geltungsbereichs durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgehend vom zu errichtenden NORMA-Markt innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz sind folgende Regelungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich, die Eingang in städtebaulichen Vertrag gefunden haben:

- Eine Nachtbelieferung des NORMA-Marktes in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist nicht möglich.
- Für die Pflasterung der Oberflächen der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist Asphalt oder Betonsteinpflaster mit einer Fugenbreite b < 3 mm zu verwenden.
- Für den Marktbetrieb sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.

Hinweise zur Kampfmittelbelastung:

Außerhalb der öffentlichen Belange sind in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht aus-zuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittel-belastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhält man gebührenpflichtig beim Munitions-bergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfiehlt der LPBK rechtzeitig vor Bauausführung.

Rechtshinweis:
Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.
Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Bäumungsmaßnahmen mitzuteilen. Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß § 4 und § 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 "Arbeiten im Spezialtiefbau" Pkt. 4.1.2 "Gefährdungsermittlung und Unterweisung", Pkt. 4.1.8 "Maßnahmen vor Arbeitsbeginn" sowie der BGI 5103 "Tiefbauarbeiten" Pkt. B 141 "Rammen", B 142 "Bohrgeräte im Spezialtiefbau", D 150 "Arbeiten in kontaminierten Bereichen" verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadenersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB "Baugefährdung" herangezogen werden.

Hinweise zu Bodendenkmalen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landes-amtes 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.

Hinweise zu Altlasten:

Werden durch das Vorhaben schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhaben-träger auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollten Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch, anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

hat dies (auf der Grundlage § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V) der Antragsteller dem Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Es sind sofort vor Ort Sicherungsmaßnahmen einzuleiten, die eine Ausbreitung der Schadstoffe ausschließen.

Hinweise zu Vermessungsmarken:

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVObI. M-V, S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder bebaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satelliten-gestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Normen

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaustellenden Kommune jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden. Die entsprechenden DIN-Normen können auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017, zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Artikel 2 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

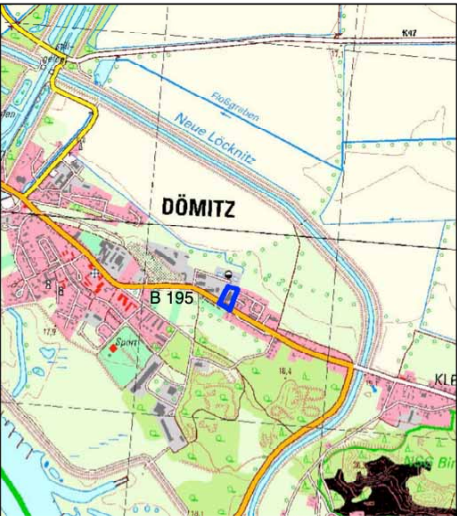
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVObI. M-V, S. 682)

Kartengrundlage

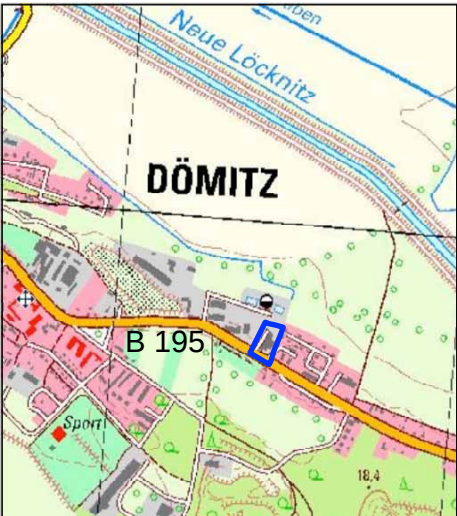
Amtlicher Lageplan (Stand: 02.02.2018)
des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen, 19294 Neu Kaliß
Lagesystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: DHHN92
Nach Auskunft des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs beträgt die Umrechnung der Höhen von DHHN92 nach DHHN2016 im Dömitzer Bereich -0,02 m.
Gemarkung Dömitz
Flur 14
Originalmaßstab der Vermessung
Maßstab 1:250
GB.-Nr. 18020

Erstellung/EDV

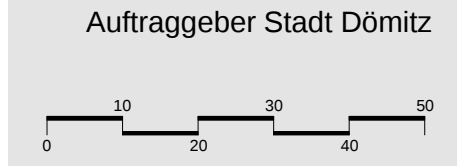
CAD-Programm
VektorWorks



(Übersichtskarten ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. 18
"Neubau Einkaufsmarkt
Leopoldsbrunnen"
Stadt Dömitz
nach § 13a BauGB



Blatt Nr.:	Blatt 3/3
Stand:	02/2020
Maßstab (DIN A0):	1 : 500
Maßstab (3x DIN A3):	1 : 1.000

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal