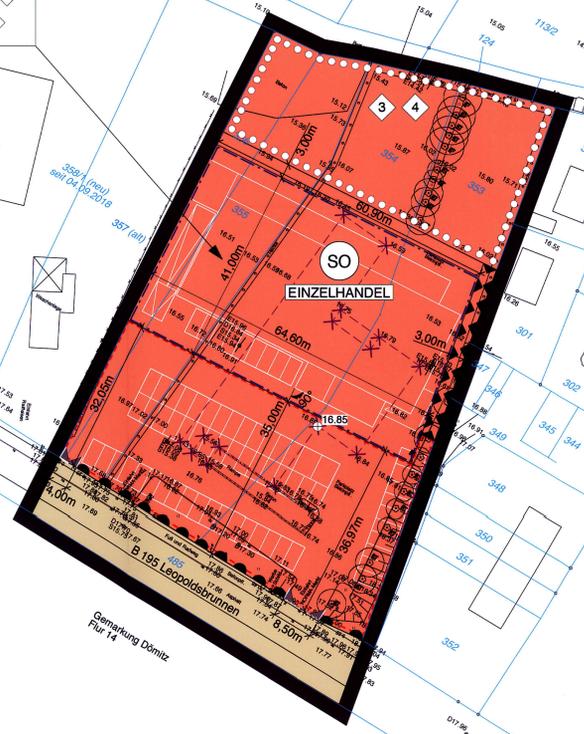


Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" Stadt Dömitz nach § 13a BauGB

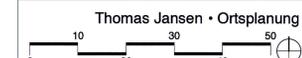
Satzungsfassung
Stand: 02/2020

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

SO	I
a	0,8
H max = 12 m	



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



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

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

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

SO Sondergebiet Einzelhandel – SO EINZELHANDEL - dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zentralrelevanter 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)

0,8	Grundflächenzahl / GRZ - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
I	Anzahl der Vollgeschosse; eingeschossig als Höchstmaß - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
H max	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)

a 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 (überlagerte 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)

n textliche Festsetzung

16.85 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN92)

Planzeichen ohne Normencharakter

355 Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt)

3,00 m Maßangaben in Meter

16.85 Höhenpunkt aus der Vermessungsunterlage ohne Bindungswirkung

(3) vorhandene Gehölze (Quelle: Vermessungsgrundlage)

X-X Abriss von Gebäuden (Bestand)

[Symbol] 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 Regenwasserhaltebecken 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, Wellblechplatten, Holzschindeln und Kunststoffplatten, weißen sowie blauen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.

7 Für die Fassade sind nicht zulässig: geflamme, fluorezierende, 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 1028, 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 Werbeweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Innerhalb des SO-Einzelhandels sind 2 x 3 Fahnenmasten mit 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 Pflanzliste 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.

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
Hazel Corylus avellana
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose Rosa canina
Schneeball Viburnum opulus
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Hartriegel Cornus sanguinea

Hinweise:

Hinweis zur Gütebestimmung:

Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen. Gemäß § 40 NatSchG 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 Lärmbelastung schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Planungsbereichs durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgehend von zu errichtenden NORMA-Markt innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz sind folgende Regelungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich, die Eingang im städtebaulichen Vertrag gefunden haben:

- Eine Nachtbefreiung 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 auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Flächen erhält man freiwillig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK). Ein entsprechendes Auskuntersuchen 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 öffentliche 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 Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen 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 einzuziehen. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadenersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB "Baufährdung" 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 Landesamtes 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 Vorhabenträger 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:
- abartiger Geruch, anormale Flüssigkeiten, Ausgasungen
- Austritt von verunreinigten Fäkalien, 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 (GVBl. 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 Schwerpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder bebaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Unerwünschte mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte 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 planaufstellenden 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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V, S. 682)

Verfahrensvermerke

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Dömitz am 08.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dömitz, den 25.10.20



Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 11.11.2019 beteiligt worden. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2020.

Dömitz, den 25.10.20



Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dömitz, den 25.10.20



Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht mit Stand: 07/2019, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 13.01.2020 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Dömitz am 26.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dömitz, den 25.10.20



Der Bürgermeister

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Dömitz, den 25.10.20



Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Artlichkeit ist eindeutig möglich.

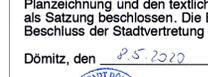
Neu Kalß, den 02.09.2020



Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 12.03.2020 die freigestellt eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dömitz, den 25.10.20



Der Bürgermeister



Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" in der Fassung 02/2020 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vom 12.03.2020 identisch ist. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Dömitz, den 25.10.20



Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan 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 25.10.20 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.10.20 in Kraft getreten.

Dömitz, den 25.10.20



Der Bürgermeister

Mängel nach § 215 Abs. 1 BauGB sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden.

Dömitz, den 25.10.20

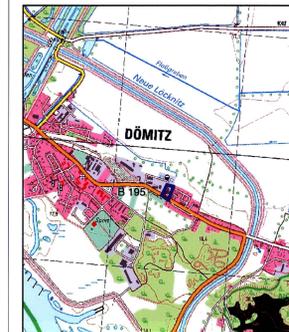


Der Bürgermeister

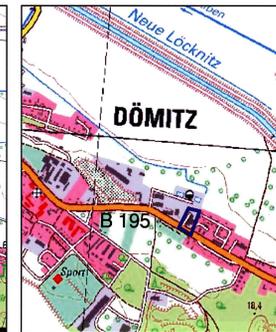
Kartengrundlage

Amtlicher Lageplan (Stand: 02.02.2018) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen, 19294 Neu Kalß 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

Auftraggeber Stadt Dömitz

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

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal