

Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr.01/2007 "Standortweiterung Verbrauchermarkt"

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - SO: Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszone
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 - 0,8: Grundflächenzahl (GRZ)
 - I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. § 23 BauNVO)
 - a: abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - : Straßenbegrenzungslinie
 - : öffentliche Verkehrsfläche u. Zufahrten
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - : Fläche für Löschwasser

II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Bebauung
- Gebäudeabbruch
- Höhen in m über HN (Höhennull) beziehen sich auf Kronstädtler Pegel
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücks-Nr.
- Böschung
- vorhandene unterirdische Leitungen
- Elektrokabel
- Trinkwasserleitung
- Gasleitung
- Schnittlinie - Verkehrsfläche
- Sichtdreieck
- überbaubare Grundstücksfläche
- 7 m Abstandsline bei Gewässern nach § 81 Abs. 12 LWaG

Nutzungsschablone:	
Baugebiet, Zweckbest.	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Läden sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben. So wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszone" für das gesamte Plangebiet festgesetzt.
 - Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszone" sind zulässig: großflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Verbrauchermarkt, Discounter), Läden, Verkaufseinrichtungen, gastronomische Einrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Werbeanlagen (u.a. Hinweisschilder), Nebenanlagen.
 - Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszone" und der Bezeichnung N1 ist für die Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von höchstens 2.130 m² zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind zwei Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) sowie sonstige mittel- und langfristigen Bedarfs- und lebensmittelproduzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) zulässig.
 - Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszone" und der Bezeichnung N2 sind nur auf der Verkaufsfläche von 520 m² (alten A0) nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) sowie sonstige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig. Die innenstadtrelevanten Sortimente sind auf der Verkaufsfläche wie folgt: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Haushaltswaren, Geschenk- u. Bastelartikel, Unterhaltungselektronik (TV, HIFI, CD), Computer, Musikinstrumente, ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)
 - Für die baulichen Anlagen wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m über Oberkante Erdgeschossfertigungsfußboden (OKFF) festgesetzt.
 - Die Oberkante Erdgeschossfertigungsfußboden (OKFF) darf die Höhe von 68,50 m über HN (Höhennull) nicht überschreiten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass der Lieferverkehr zu den Märkten im sonstigen Sondergebiet - Handel- und dem Markt westlich im sonstigen Sondergebiet - Nahversorgungszone - im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) nicht zulässig ist.

II. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V)
 - 1.1 Planzgebote** (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)
 - Im Bereich der Stellplatzflächen sind 23 Bäume der Art Spitzahorn (Acer platanoides) 3 x verpflanzter Hochstamm, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Auf dem Flurstück 22/1 (Gemarkung Mirow, Flur 12) ist innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche (A1) eine 7-reihige freiwachsende Strauchhecke mit Überhältern zu pflanzen.
 - 1.2 Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes**
 - Auf dem Flurstück 10 / 16 der Flur 23 Gemarkung Mirow ist auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten, 15.667 m² großen Fläche (siehe Kartenausschnitt) ein naturnaher Wald zu entwickeln. Die vorhandenen Versiegelungen auf der Fläche sind zurückzubauen. Als Initialpflanzung für die Waldentwicklung sind insgesamt 2.800 Jungpflanzen (80-120 cm hoch) der Arten Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Hänge-Birke (Betula pendula) und Eberesche (Sorbus aucuparia) in Gruppen von 30-50 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppen soll 1 m x 1,5 m betragen.
 - 1.3 Pflanzqualitäten / Gehölzarten**
 - Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
 - Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm, Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 / 200 cm.
 - Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Vorschläge für die Artenauswahl gibt die folgende Pflanzliste:

Heister:	Acer campestre	Crataegus monogyna
Feld-Ahorn	Tilia cordata	Corylus avellana
Winterlinde	Fraxinus excelsior	Cornus sanguinea
Gemeine Esche	Carpinus betulus	Salix caprea
Hainbuche	Salix alba	Salix cinerea
Silberweide	Quercus robur	Euonymus europaeus
Stieleiche		Prunus spinosa
		Pyrus communis
Sträucher:		Hundrose
Eingriffiger Weißdorn		Sambucus nigra
Haselnus		Viburnum opulus
Roter Hartriegel		Faulbaum
Cornus sanguinea		
Salix caprea		
Grauweide		
Europ. Pfaffenhütchen		
Schlehe		
Wildbire		
Hundrose		
Schwarzer Holunder		
Gewöhnl. Schneeball		
Faulbaum		

1.4 Durchführung / Umsetzung

Sämtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit dem Pflanzgebot festgesetzten Baugrundstücke durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzausfall ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Maßnahme außerhalb des Plangebietes ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung durch den Investor herzustellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für alle Maßnahmen ist eine einjährige Fertigungs- und eine zweijährige Entwicklungs- und Pflege vorgesehen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V), § 9 Abs. 4 BauGB)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dach: Als Dachform sind nur Sattel-, Wal- und Pultdächer zulässig.
 - Die Dachhaut ist nur mit roten oder braunen Dachpfannen (d.h. Betondachsteinen bzw. Dachziegeln) zulässig.
 - Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.
 - Außenwandgestaltung: Die Außenfassaden sind mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot-braun-bunt oder rotbunt zu verkleiden. Für die Giebelverkleidung kann Metall oder Holz eingesetzt werden.
 - Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (u.a. Eingänge, Anlieferungszone) dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) verwendet werden.
- Werbeanlagen**
 - Werbung erfolgt über einen Aufsteller mit Standort gemäß Planzeichnung.
 - Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Bei den Außenbeleuchtungsanlagen sind Natrumdampfhochdrucklampen einzusetzen.

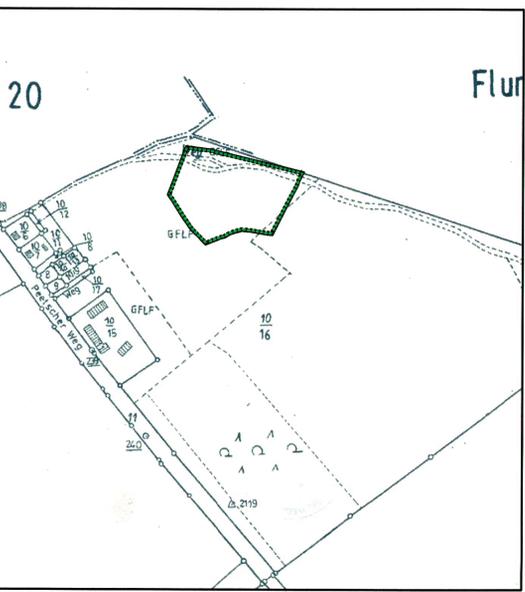
IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu sichern. Verantwortliche sind hierfür die Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Kartenausschnitt zu II Grünordnerische Festsetzungen, Maßstab: 1 : 4.000



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtvertretung mit Aufstellungsbeschluss vom 17.04.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.04.07 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 27.05.07 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.07.07 bis 12.10.07 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.07.07.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.07.07 über die Vorentwurf-Planung unterrichtet worden und sollten sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.08.07 über die Entwurf-Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat mit Beschluss vom 15.10.07 den Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 2.09.07 bis zum 23.09.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden kann und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, dem Verwaltungsverfahren 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, am 28.09.07 ortsüblich bekannt gemacht wurden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben aufgrund von Änderungen zur Planfassung in der Zeit vom 22.09.07 bis zum 27.09.07 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den gekennzeichneten Änderungen bzw. Ergänzungen der Planfassung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden kann und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, dem Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahren 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, am 29.09.07 ortsüblich bekannt gemacht wurden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes am 20.05.07 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 27.04.07 von der Stadtvertretung mit Beschluss beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.04.07 gebilligt. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde dem Bebauungsplan beigelegt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgelegt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgelegt.
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.04.07 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 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsverfahren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit Ablauf des 27.04.07 in Kraft.

Der katastermäßige Bestand im Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 05.09 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 05.05.09 Referatsleiter:

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen bis zum Zeitpunkt der Satzung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Mirow vom 27.04.07 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 / 2007 "Standortweiterung Verbrauchermarkt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr.01 / 2007 "Standortweiterung Verbrauchermarkt", Verfahrensstand: Abwägung / Satzung Stand: April 2010