

# TEIL B - TEXT

## ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE“ AN DER UMGEHUNGSSTRASSE IN KLÜTZ

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1.1. SONSTIGES SONDERGEBIET „NAHVERSORGUNGSZENTRUM“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

1.1.1 Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ dient insbesondere der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen und nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben.

1.1.2 Im Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe die der Nahversorgung dienen als Lebensmitteldiscounter mit einer Mindestverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und als Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Backshop mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, als Drogeriefachmärkte mit dem Kernsortiment Drogeriewaren/Körperpflegeartikel und den branchenüblichen Randsortimenten mit einer Mindestverkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> und einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig.

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment mindestens 75% aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Kernsortiment: Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der noch zu erstellenden Klützer Sortimentsliste.

Dabei dürfen auf maximal 15% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der als Anlage beigefügten Klützer Sortimentsliste als Randsortimente angeboten werden.

1.1.3 Im Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ sind allgemein zulässig:

- die zu den zulässigen Nutzungen nach Ziffer 1.1.2 gehörenden Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager, Sozialräume, Räume für die Verwaltung,
- Geschäfts- und Büroräume,
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Werbeanlagen für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung, nicht jedoch als Fremdwerbung.

## **1.2. SONSTIGES SONDERGEBIET „TAGESPFLEGE“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**

1.2.1 Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO2 „Tagespflege“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Räumen für die ambulante Pflege.

1.2.2 Im Sonstigen Sondergebietes SO2 „Tagespflege“ sind Gebäude für die Tagespflege mit den zugehörigen Sozialräumen, Räumen für die Verwaltung und Lager zulässig.

## **1.3 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET (GEe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind allgemein zulässig:

- die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die allgemein zulässigen Nutzungen

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen und
- folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art
  - Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß der noch zu erstellenden Klützer Sortimentsliste,
  - Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe,
  - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

nicht zulässig.

1.3.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### **2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)**

2.2.1 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird in den Baugebieten unter Bezug auf die nächstgelegene private Verkehrsfläche oder Fläche für Stellplätze im weiteren Planverfahren festgesetzt.

2.2.2 Werbeanlagen dürfen die maximale zulässige Gebäudehöhe der Einzelhandelsbetriebe nicht überschreiten.

### **3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 3.1 In dem Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO1, gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO2, gilt die offene Bauweise.

### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)**

- 4.1 In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 sind die den Nutzungen des Sonstigen Sondergebietes SO1 dienenden Stellplätze nur als ebenerdige und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen zulässig. Überdachte Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) nur zulässig, wenn diese mit einer Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlagen errichtet werden.
- 4.2 In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Zugänge und Zufahrten, Einfriedungen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 bedürfen Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.
- 4.4 In dem Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.5 In dem Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Zugänge und Zufahrten, Einfriedungen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenaufsichtsbehörde zulässig.

### **6. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Notwendige Festsetzungen werden nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung getroffen.

## II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 In den festgesetzten Baugebieten sind die Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.  
Die Präzisierung der Festsetzung erfolgt nach Vorlage des Boden- und Entwässerungsgutachtens.
- 1.2 Als Vermeidungsmaßnahme sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (< 2.400 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die nächtliche Beleuchtung ist zu reduzieren, indem mindestens jede 2. Laterne in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr ausgeschaltet bleibt.

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

- 2.1 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

#### Pflanzliste 1

Bäume als Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen):

Feldahorn	(Acer campestre),
Spitzahorn	(Acer platanoides),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Stiel-Eiche	(Quercus robur),
Eberesche	(Sorbus aucuparia),
Winter-Linde	(Tilia cordata),
Sommer Linde	(Tilia platyphyllos),
Birke	(Betula pendula),
Berg-Ulme	(Ulmus glabra),
Feld-Ulme	(Ulmus minor),
Wildbirne	(Pyrus communis).

- 2.2 Weitere Festsetzungen werden bei Erfordernis mit den Unterlagen zum Entwurf getroffen.

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

#### **1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

##### **1.1 Dächer**

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad und Pultdächer zulässig.

##### **1.2 Fassaden**

Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden bei Erfordernis mit den Unterlagen zum Entwurf getroffen.

##### **1.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Oberkante des Gebäudes (Überdachwerbung) sind unzulässig.

### **IV. FESTSETZUNG DER SORTIMENTSLISTE**

Die Klützer Sortimentsliste wird nach Vorlage der Auswirkungsanalyse des Nahversorgungsstandortes ergänzt.

### **V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

#### **2. WALDABSTAND**

Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

## **VI. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

### **1. ARTENSCHUTZ**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

### **2. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

### **3. PLANERSATZ**

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ ersetzt nach Inkrafttreten einen Teilbereich von ca. 27.633,0 m<sup>2</sup> der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz für die nordöstliche Verlängerung der Umgehungsstraße mit den Sonstigen Sondergebieten westlich der Umgehungsstraße und dem Sonstigen Sondergebiet Sportplatz östlich der Umgehungsstraße zwischen Wismarsche Straße (Katholische Kirche) und Boltenhagener Straße.