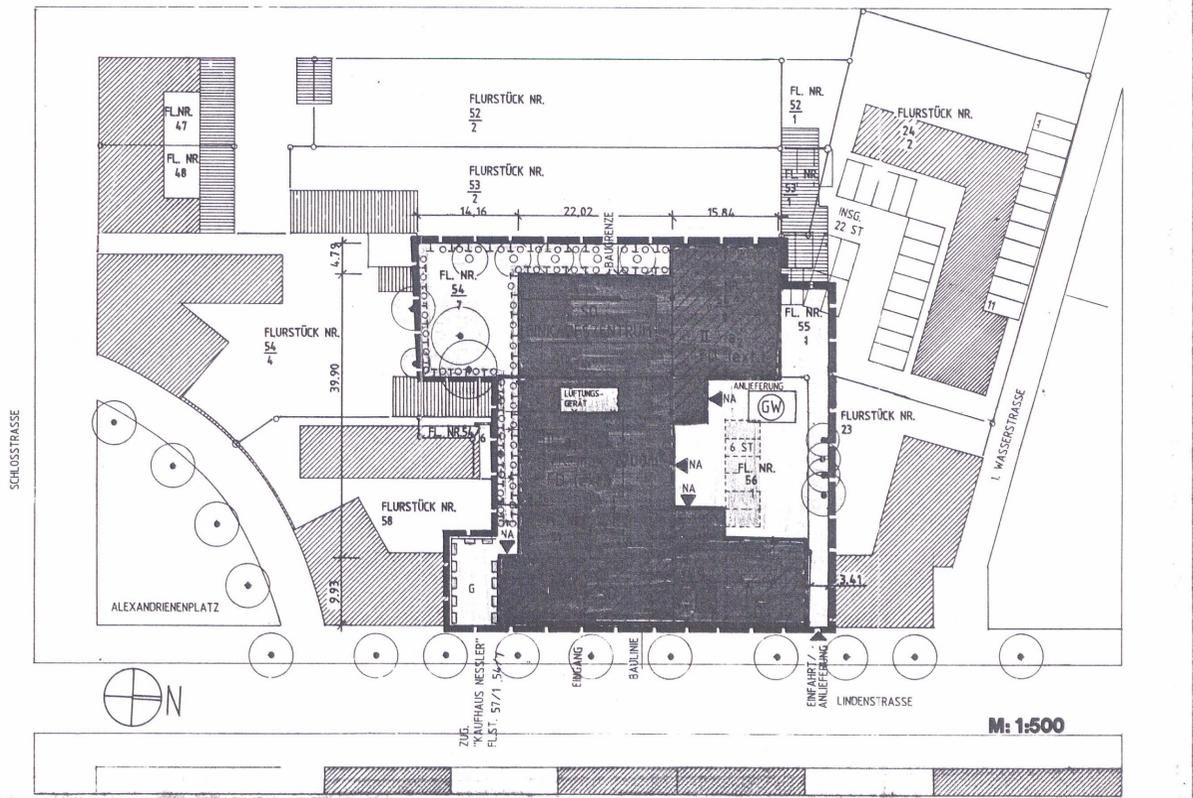


**SATZUNG ÜBER DEN V+E-PLAN DER STADT LUDWIGSLUST
"ERWEITERUNG KAUFHAUS NESSLER"**

**TEIL A
PLANZEICHUNG**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
abw. Bauweise (siehe textliche Festsetzungen 1.6)
Baulinie
Baugrenze

4. (6.) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrt

5. (13.) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen
Anpflanzung von Bäumen

6. (14.) Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahmen
GW Trinkwasserschutzzone III-B

8. (15.) Sonstige Planzeichen
St Stellplätze
G Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festlegungen 1.11)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im V- und E-Plan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Darstellung ohne Normcharakter
VK Verkaufsraumfläche
SD Satteldach
FD Flachdach
bestehende Hauptgebäude
bestehende Nebengebäude
(ext.) extensive Dachbegrünung (gem. Festsetzungen aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)
NA Notausgänge
Vermaßung [m]
Technische Geräte im Außenbereich

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 28.08.1996 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Genehmigung der obersten Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Kaufhaus Nessler“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erlassen:

**TEIL B
TEXTLICHE FESTLEGUNGEN**

- 1. Festsetzungen zu Gebäuden und baulichen Anlagen**
- 1.1** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt:
Das Plangebiet ist nach § 11 BauNVO als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ vorgesehen.
Der Ausbau der Dachgeschosse für Büro-, Personal- und Sozialräumen in den denkmalgeschützten Gebäuden zur Straße ist möglich. Wohnungen sind ebenfalls möglich.
- 1.2** Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bei Neubauten wird auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.
- 1.3** Die Dachflächen der Neubauten sind als Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen.
Dachaufbauten für Belichtung (Glaspolymer) und Technik sind in untergeordneter Größenordnung zulässig.
Die Firsthöhe der dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäuden darf nicht überschritten werden.
- 1.4** Die vorhandenen Straßengebäude unterliegen dem Denkmalschutz, sie sind in ihrer Ausgestaltung in Material und Farbe zu erhalten.
Fassaden von Neubauten sind in rotem Ziegelmauerwerk zu errichten.
- 1.5** Der Ausbau der Dachgeschosse für Büro-, Personal- und Sozialräumen in den denkmalgeschützten Gebäuden zur Straße ist möglich. Wohnungen sind ebenfalls möglich.
- 1.6** Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird wie folgt festgesetzt:
1.6.1 a) Mindestabstandsfläche gem. LBauOM-V von 3,0m zur südlichen Grundstücksgrenze, Einhaltung der vollen Abstandshöhe von 1H gem. LBauOM-V zur westlichen Grundstücksgrenze, Grenzbebauung zur nördlichen Grundstücksgrenze, geschlossene Bauweise.
1.6.2 a) vollständige Grenzbebauung an der Westseite (15,5 m) und teilweise an der Nordseite (6,5 m).
1.7 Anweisung einer Baulinie als Streifenbreite.
1.8 Anweisung von Baumgrenzen für die rückwärtige Bebauung.
- 1.9 Stellplatznachweis gem. StPlPl v. 09.02.1996 für den 1. BA**
zusätzliche Ladenfläche Kaufhaus Nessler 1545 qm
Abzug für Hauptfluchtwege (Laufgassen) 310 qm
Verkaufsfläche (auf Stellplätze anrechenbar) 1235 qm
Stellplatzbedarf für Läden 1 Stellplatz je 30-40 qm Verkaufsfußfläche (gem. Richtwerttabelle Nr. 3.1)
Stellplatzbedarf - 1235 qm / 40 qm 1St 31 St.
Der Stellplatznachweis erfolgt auf den Flurstücken 24/2, Flur 11 außerhalb des Plangebietes und ist durch eine Grundbucheintragung zu sichern.
Der Nachweis ist im Durchführungsvertrag zu sichern.
Fehlende Stellplätze sind abzulösen.
- 1.8** Die Befestigung aller Verkehrsflächen hat mit Materialien, die einen hohen Fuganteil aufweisen zu erfolgen (Rasenziegel o. dgl.).
- 1.9** Erschließung:
Gehrecht zugunsten des Einkaufszentrums über Flurstück 58. Das Gehrecht „G“ umfasst die Befugnis für alle Besucher, Kunden und Personalangehörigen des Einkaufszentrums zum fußläufigen Erreichen oder Verlassen des rückwärtig gelegenen Treppenhauses (Notausgang „NA...“) den vorhandenen Hofzugang zu nutzen.
- 2.1** Versiegelung
2.1.1 Die Versiegelung der Stellflächen, Wege, Straßen und Plätze ist durch einen hohen Fuganteil der Belagmaterialien sowie deren Beschaffenheit gering zu halten (Rasenziegel, Rasenpflaster o. dgl.).
- 2.2** Festgesetzte Pflanzungen
2.2.1 Nicht überbaute oder zur Erschließung genutzte Flächen sind als Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen.
Bäume
Carpinus betulus 16/18, 3x verpflanzt
Quercus petraea 16/18, 3x verpflanzt
Prunus avium 16/18, 3x verpflanzt
Acer campestre 16/18, 3x verpflanzt
Sorbus aucuparia 16/18, 3x verpflanzt
Strauchpflanzungen gem. Pflanzschema alle Solitär 100/125, 3x verpflanzt.
Pflanzenschemata
BION WIEDERHOLENDES PFLANZENSCHEMA FÜR DIE FREIEN FLÄCHEN BEITLICH UND HINTER DEM GEBÄUDE:
OO Corylus avellana (HASELNÜSSE)
MA Malus sylvestris (WILDAPFEL)
CR Crataegus monogyna (WEISSDORN)
CO Cornus sanguinea (ROTER HARTFEGEL)
EU Eucalyptus europaeus (PFAFFENHÜTCHEN)
RI Ribes alpinum (ALPENHIMMELSBEE)
RO Rosa arvensis (FELDROSE)
SA Sambucus racemosa (ROTER HÖLDER)
BION WIEDERHOLENDES UNTERPFLANZENSCHHEMA ZWISCHEN MAUER UND NEUBAU:
P Prunus spinosa (SCHLEHE)
CR Crataegus monogyna (WEISSDORN)
S Sambucus nigra (SCHWARZER HÖLDER)
CM Cornus mas (CORNELHÄHNCHEN)
R Rosa canina (HUNDSDOGE)
W Parthenocissus tricuspidata VEITCHE (WILDER WIEN, SELBSTKLEIMMEND)
2.2.2 Begründung Fensterloser Fassaden.
Die dargestellten fensterlosen Fassadenelemente sind durch Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.2.3** Die Westfassade ist mit einem Rankgerüst zu überstellen und zu bepflanzen.
- 2.2.4** Das Flachdach der Kaufhausenerweiterung ist erdnass zu begrünen.
Das Pflanzsubstrat sollte in mind. 8 cm Dicke aufgebracht werden.
Pflanzliste:
Etwa 800 qm extensive Dachbegrünung
Eine pflegeleichte, niedrige, boden-deckende Begrünung auf einer besonnten Dachfläche, läßt sich auf einer 4 cm starken Drainschicht und einer etwa 8 - 10 cm starken Substratschicht (Leck + Humus) mit einer zwischengezogenen Vliesstiermatte realisieren.
Erforderlich ist eine Auswahl von Pflanzen die gegenüber Trockenheit, UV-Strahlung, Wind und Frost sowie zeitweiliger Staunässe resistent sind.
Es kommen Stauden und Gräser arten in Frage die einen geringen Nährstoffbedarf haben und eine hohe Regenerationsfähigkeit besitzen. Sie sollen in der Lage sein sich durch Ausläufer oder durch Selbstsaat zu erhalten.
Die nachfolgend aufgeführten Stauden und Gräser werden als Flachbalkenstauden, als Sprossen und zum Teil als Saatgut geliefert und nach Pflanzplan gepflanzt.
Sedum floriferum Weihenstephaner Gold
Sedum spurium Fuldgut
Sedum telephium Herbstfreude
Sedum album
Sempervivum in Sorten
Thymus serpyllifolius Coccineus
Allium in Sorten
Koeleria glauca
Melica ciliata
Festuca glauca
Festuca ovina
Antennaria dioica
Acaena tuchaniana
Inula ensifolia Compacta
Potentilla atrorubra Gibson Scarlet
Saponaria ocyroides
Prunella grandiflora
Alyssum montanum Berggold
- 4.0** Nachrichtliche Übernahme
4.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V/GVOB M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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.
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 zugewiesen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).
4.2 Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbung bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 2 und § 3 Abfallgesetz verpflichtet.
- 5.0** Festsetzungen bezüglich der Auflagen und Maßgabenerfüllung
5.1 VK Verkaufsraumfläche
Die Verkaufsraumfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.
5.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen
5.2.1 Das Lüftungskastengerät auf der dafür in der Planzeichnung, Teil A, vorgeschriebenen Dachfläche darf in den Giebeln vom 16.01.1997 ausgewiesenen Beurteilungswert von 40 dB(A) nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Ludwigslust, den 26.02.97
Siegelabdruck Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung wurde nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Ludwigslust, den 26.02.97
Siegelabdruck Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 25.04.1996 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Ludwigslust, den 26.02.97
Siegelabdruck Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ludwigslust, den 26.02.97
Siegelabdruck Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich auszulegen.
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können).
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am im amtlichen Bekanntmachungsblatt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigslust, den 26.02.97
Siegelabdruck Bürgermeister

Die Kopie stimmt mit dem Original überein.
Ludwigslust, den 06.06.1997
Siegel Zimmermann Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.08.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.08.1996 gebilligt.
Ludwigslust, den 26.02.97
Siegelabdruck Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.02.96.
Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Itz.: VIII Z 15 - 542/MS - 54.070
Ludwigslust, den 26.02.97.
Siegelabdruck Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch Satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 23.04.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.05.97. Az.: bestätigt.
Itz.: VIII Z 15 - 542/MS - 54.070
Ludwigslust, den 28.04.97.
Siegelabdruck Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungs-Satzung bestehend aus der Panzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ludwigslust, den 28.04.97
Siegelabdruck Bürgermeister

Die Satzung ist am 16.05.97 in Kraft getreten.
Ludwigslust, den 21.05.97.
Siegelabdruck Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN