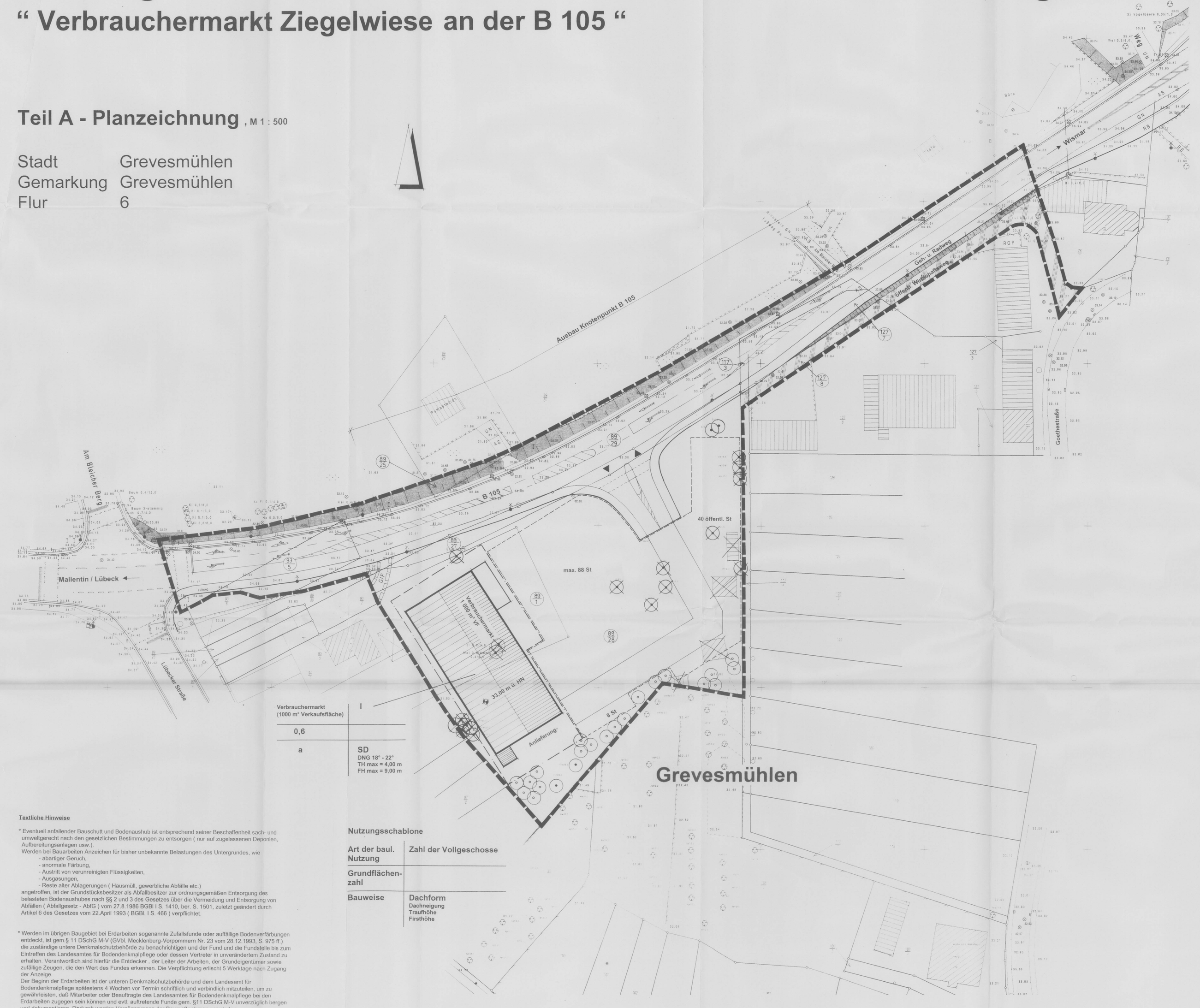
Satzung der Stadt Grevesmühlen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14

“ Verbrauchermarkt Ziegelwiese an der B 105 “

Teil A - Planzeichnung , M 1 : 500

Stadt	Grevesmühlen
Gemarkung	Grevesmühlen
Flur	6



Verbrauchermarkt (1000 m² Verkaufsfläche)	I
0,6	
a	SD DNG 18° - 22° TH max = 4,00 m FH max = 9,00 m

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

Textliche Hinweise

* Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

* Werden im übrigen Baugebiet bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) 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 die 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 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Zeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. I Nr.3) vom 22.01.1991.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max.	Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max.	Firsthöhe als Höchstmaß	
...m ü. HN	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	
SD	Satteldach	
18°- 22°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
	hier: öffentlicher Wirtschaftsweg	
	Ein- und Ausfahrt	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB
	Anpflanzung: Bäume	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 (1) Nr.25 BauGb
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	
St	Zweckbestimmung: Stellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
GF	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorh. Flurstücksgrenze	
92/23	Nummer des Flurstückes	
	geplanter Abriss von Gebäuden	
	geplanter Verbrauchermarkt	
	zu entfernender Baum	

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

gem. § 86 (3) Satz 2 LBauO M / V

Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Als Dachform des Hauptdaches ist das Satteldach mit einem Neigungswinkel von 18°- 22° zulässig. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig.
Das Dach ist mit roten Dachziegeln bzw. -steinen einzudecken.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- Putzfassade in der Farbe weiß mit Lisenenausbildung in der Farbe achatgrau
- für die Giebel- und vorderseitige Traufverkleidung ist der Einsatz von vorbewittertem Titanzink zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließl. Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen.

4. Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (PKW- Stellplätze, Zu- und Abfahrten Anlieferbereich) sind mit kleinteiligen Pflasterbelägen auszuführen.

5. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1000 m² vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN.
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände ist auch ein Baukörper über 50 m Länge zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

ist das Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten, zulässig.

4.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze der B 105 und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Die im Plan gekennzeichnete Fläche für Stellplätze ist für Stellplätze einschließlich notwendiger Zufahrten, die dem Markt zugeordnet sind, sowie für öffentliche Stellplätze bestimmt.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB als Ausgleich im Sinne des § 8 (1) BNatSchG gemäß § 8a d. g. G.

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr.25 BauGB in Verbindung mit dem § 8a BNatSchG dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1a (3) BauGB nachfolgend festgesetzt.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB, d.h. durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

6.1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

6.1.1
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme sind die vorhandenen Gebäude einschließlich der Fundamente abzureißen und die Flächen zu entsiegeln.

6.1.2
Die Stellflächen des Parkplatzes sind zur Minimierung der Eingriffe mit Betonpflaster zu befestigen.

6.1.3
Innerhalb des Plangebietes sind die nicht zu bebauenden Flächen parkartig zu gestalten und in Gruppen mit einheimischen Straucharten zu bepflanzen. Zur Sicherung der Bestandes ist eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.
Die Rasenflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen und als extensive Wiesenfläche zu pflegen.

Gehölzart: Sträucher: Wolliger Schneeball
Hundsrose
Heckenkirsche
Weißdorn
Hartriegel

6.1.4
Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

6.1.5
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme für die Rodung der gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen geschützten Bäume sind innerhalb des Plangebietes 23 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung des Bestandes ist eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Gehölzarten: Bäume: Sandbirke
Stieleiche
Eberesche
Pflanzgrößen: 18-20 cm Stammumfang

6.1.6
Es wird festgesetzt, dass für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes nur die Arten laut Pflanzenliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind. Die Gehölze sind entspr. der geltenden DIN-Normen zu pflanzen.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB, d.h. durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.
Das vorhandene Ausgleichsdefizit wird wie folgt ausgeglichen:

6.2.1
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme, entsprechend § 1a BauGB, ist außerhalb des Plangebietes eine Ackerfläche als naturnahe Waldfläche mit einheimischen Baum- und Straucharten aufzuforsten und dauerhaft zu erhalten.
Auf einem Flächenanteil von über 30% ist die Waldentwicklung durch natürliche Sukzession zuzulassen.
Die Aufforstungsfläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden.
Zur Sicherung des Bestandes ist eine 3-jährige Pflege der Pflanzungen durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche: Gemarkung Grevesmühlen
Flur 15 Flurstück 27/2
Flächengröße: 3.499 m²
Gehölzarten: Sträucher: Heckenkirsche
Pfaffenhütchen
Bäume: Stieleiche
Eberesche
Bergahorn

6.2.2
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme, entsprechend § 1a BauGB, ist außerhalb des Plangebietes eine 3-reihige freiwachsende Feldhecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung des Bestandes ist eine 3-jährige Pflege der Pflanzungen durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche: Auf der Sammelausgleichsfläche der Stadt Grevesmühlen, südlich der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 8 der Stadt Grevesmühlen,
Flächengröße: 150 lfm x 5 m Breite = 750 m²
Gehölzarten: Sträucher: Pfaffenhütchen
Hartriegel
Hundsrose
Wolliger Schneeball
Bäume: Bergahorn
Feldahorn
Stieleiche
Pflanzgrößen: Sträucher: 60-100 cm
Bäume: 150-175 cm
Pflanzabstände: 1,5 x 1,5 m

6.2.3
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme für die Rodung der gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen geschützten Bäume sind außerhalb des Plangebietes Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung der Bestandes ist eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche: Westliche Straßenseite der Gemeindestraße von Barendorf nach Hoikendorf, in Ergänzung des Bestandes der Baumreihe
Anzahl: 20 Stück
Gehölzarten: Sommerlinden
Pflanzgrößen: 16-18 cm Stammumfang

6.2.4
Es wird festgesetzt, dass für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher außerhalb des Plangebietes nur die Arten laut Pflanzenliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind. Die Gehölze sind entspr. der geltenden DIN-Normen zu pflanzen.

Satzung der Stadt Grevesmühlen

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14

“ Verbrauchermarkt Ziegelwiese an der B 105 “

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 “Verbrauchermarkt Ziegelwiese an der B 105” für das Gebiet der Stadt Grevesmühlen, Gemarkung Grevesmühlen, Flur 6, im Bereich der Ziegelwiese an der Ortsdurchfahrt der B 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen erlassen.

Verfahrensvermerke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.09.04.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 13.12.04 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den Leiter des Katasteramtes

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke der örtlichen Bauvorschriften :

Die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Grevesmühlen, den Der Bürgermeister

Stadt Grevesmühlen

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14

" Verbrauchermarkt Ziegelwiese an der B 105 "

Vorhabenträger: Lidl Dienstleistungs GmbH & Co.KG

Stand: Entwurf 13.12.2004