

# Satzung der Stadt Mirrow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.01/2007 "Standortenerweiterung Verbrauchermarkt", Vorentwurf

## Teil A - Planzeichnung



## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzlich (BaUGB), Baumzonenverordnung (BaumVO))

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauMVO)

- Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird die Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' festgesetzt.

- Einzelhandelseinrichtungen, Laden,

Gastronomieische Einrichtungen, nicht abtrotende Handwerksbetriebe sowie sonstige Dienstleistungseinrichtungen, die in Beziehung zum Einkauf und Handel stehen, Verkaufsstellen (Pylon, Hinweiszeichen), Verkaufsstellen.

- Im Sonstigen Sondergebiet (SO) ist für die Einzelhandelseinrichtungen eine Gesamtkalorienkapazität von höchstens 2.100 m<sup>2</sup> zulässig.

Innenhalb dieser Fläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zierpflanzen) einschließlich lebensmittelproduzierender Handwerksbetriebe (z.B. Backen, Fleischer) und Einrichtungen mit sonstigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 16 BauMVO)

- Für die baulichen Anlagen wird die maximale Firsthöhe mit 9,5 m über Oberkante Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt.

- Die Oberkante Erdgeschosses (OKFF) darf die Höhe von 67,80 m über NN nicht überschreiten.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauMVO)

- Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen nicht mehr als 50 m betragen darf.

#### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzungen ggf. nach Vorliegen des schalltechnischen Gutachtens

### II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

#### 1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 18 iVm § 9 Abs. 1, § 13 Abs. 4 iVm § 14)

##### 1.1. Pflanzgebiete

- Im Bereich der Stellplatzflächen sind 24 Bäume der Art Spitzahorn (Acer platanoides) 3 x gepflanzt zu werden. Die Pflanzhöhe soll 1,80 m betragen und die Kronenbreite 1,80 m betragen.

- Auf dem Flurstück 22.1 (Gemarkung Mirrow, Flur 12) ist die Anpflanzung einer Hecke (A 1) vorgesehen.

##### 1.2. Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes

Die Maßnahmen sind derzeit in Planung und werden im Rahmen des Entwurfes der B-Plan Kongressiert.

##### 1.3. Pflanzqualitäten / Gehölzarten

- Für die Pflanzzone im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Maßnahme A 1	Maßnahme A 1
Heister	Acer campestre
Feld-Ahorn	Tilia cordata
Weidenrinde	Fraxinus excelsior
Gemeine Erle	Caprinus bobolus
Hainbuche	Salix alba
Silberweide	Quercus robur
Silberweide	
Stärker:	
Eichenrinde / Weiden	Catalpa bignoniifolia
Hainbuche	Crataegus monogyna
Roter Hirtengiehl	Cornus sanguinea
Silberweide	Salix caprea
Europ. Parthenhahnen	Elaeagnus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa canina
Hundsrose	Sambucus nigra
Schwärzler Holunder	Viburnum opulus
Spornrose	Prunus spinosa
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Feldahorn	Prunus spinosa
Feldahorn	Prunus spinosa

#### 1.4 Durchführung / Umsetzung

Sämtliche Maßnahmen sind spätestens in der ersten Planperiode nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit dem Planzgebiet festgesetzten Baugrenze durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und zu erhalten und zu pflegen. Bei Planzustell ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Es ist eine einjährige Pflanzfrist- und eine zweijährige Entwicklungsfrist vorgesehen.

### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften

(§ 81 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 1. Andere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dach

Als Dachhaut ist nur mit roten oder braunen Dachpflaster (d.h. bedachenebenen bzw. Dachziegel) zulässig.

Solaranlagen und Dachterrace sind zulässig.

- Außenverkleidung

Die Außenverkleidung ist mit einem Verbundwerkstoff im Farbton rotbraun oder dunkelrot zulässig. Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (u.a. Eingänge, Aufstellungsflächen) dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) verwendet werden.

#### 2. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig.

- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechsellicht und beweglichem Licht. Bei den Außenbeleuchtungsanlagen sind Naturdampfdrucklampen einzusetzen.

### IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wenn während der Erarbeiten Pläne oder sonstige Unterlagen erstellt werden, die gemäß § 11 DstG M-V die zuständige Denkmalbehörden zu benachrichtigen und der Fund- und die Fundstelle bis zum Einleiten der Landesamt für Bodendenkmalpflege oder dieser Vertreter in unverändertem Zustand zu sichern. Verantwortliche sind hierfür die Auftraggeber, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zünftige Zeugen, die die Verpflichtung erfüllt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### Ordnungswidrigkeiten

Nach § 94 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtlichen Vorschriften festgesetzten diese Pläne verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen bis zum Zeitpunkt der Satzung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung der Stadt Mirrow vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 / 2007 "Standortenerweiterung Verbrauchermarkt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverwaltung mit Aufhebungsbeschluss vom 17.04.2007. Die örtliche Bauleitplanung des Aufhebungsbeschlusses ist am .....

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beauftragt worden.

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

3. Die fürseitige Orientierungsbewertung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

5. Die Statutenprüfung hat am ..... der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltsicht abgeschlossen. Die zur Zulassung bereit sind.

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen, ist am ..... im Rathaus der Stadt Mirrow öffentlich ausgestellt worden. Die Begründung mit Umweltsicht wurde am ..... im Rathaus der Stadt Mirrow öffentlich ausgestellt. Die Begründung mit Umweltsicht wurde dem Bebauungsplan beilagt.

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

7. Der katastrale Bestand im Geltungsbereich des Plans am ..... und als richtig dargestellt beschimpf. Hinsichtlich der legitimen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung vor grob mögliche Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

8. Die Statutenprüfung hat die vorgeschriebenen Anordnungen der Orientierungskarte und der Beteiligungsbelegung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... gemäß Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltsicht wurde dem Bebauungsplan beilagt.

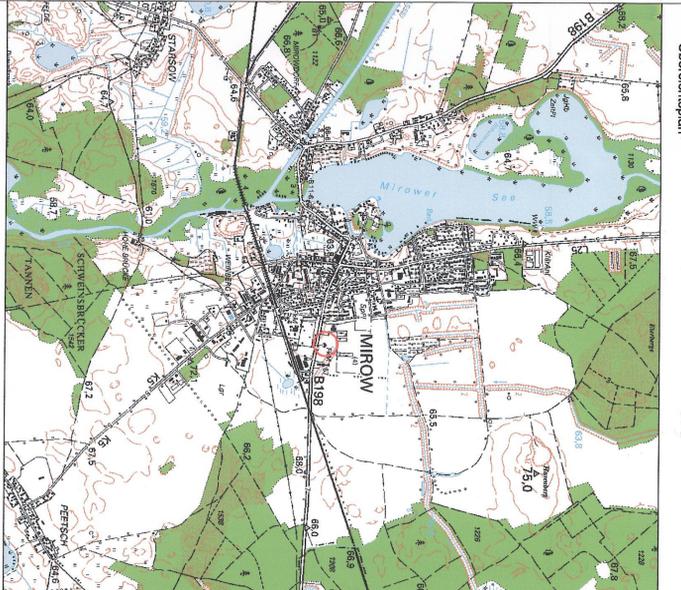
Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgetriggt.

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister

11. 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 bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am ..... öffentlich bekannt gemacht werden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von der Plan- und Formvorschriften und von Änderungen sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nr. 01/2007) hingewiesen worden.

Mirrow, ..... Seigel ..... Bürgermeister



## Satzung der Stadt Mirrow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.01 / 2007 "Standortenerweiterung Verbrauchermarkt", Vorentwurf

Stand: Juli 2007