

Teil A-Plan



Überlagerung:
— Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
"Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg"
Grundlage: Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" rechtskräftig seit 07.03.2008
Maßstab Überlagerung 1 : 200

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

SO Einzelhandel
Sondergebiet - Einzelhandel
zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter / Lebensmittelvollversorger). (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

0,9 Grundflächenzahl / GRZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
h max max. Gebäudehöhe in m über festgesetztem Höhenbezugspunkt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Höhenlage bei Festsetzungen (§9 Abs. 2 und 6 BauGB sowie § 18 BauNVO)

30,90 Festsetzung von Höhenbezugspunkten, Höhe in m über DHNN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen (§ 9 Abs. Nr. 15 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. Nr. 25 Buchstabe a und § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normencharakter

n textliche Festsetzung
vorhande und abzureißende Gebäude
vorhande und zu fallende Bäume
3 Ordnungsnummer

Art der baulichen Nutzung
GRZ Maximale Höhe der Gebäude
textliche Festsetzung
1 bis n

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015

Teil B-Text

Textliche Festsetzungen - Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Die Verkaufsfläche (Netto - Nettverkaufsraumfläche definiert sich als reine Verkaufsraumfläche, ohne Windfang / Pfandraum, abzgl. Putz) des Lebensmitteldiscounters darf maximal 1.060 qm betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

(Ursprungsplan: Die Verkaufsfläche (Netto - Nettverkaufsraumfläche definiert sich als reine Verkaufsraumfläche, ohne Windfang / Pfandraum, abzgl. Putz) des Lebensmitteldiscounters darf maximal 750 qm betragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO))

2 Die Verkaufsfläche (Netto - Nettverkaufsraumfläche definiert sich als reine Verkaufsraumfläche, ohne Windfang / Pfandraum, abzgl. Putz) des Lebensmittelvollversorgers darf maximal 1.800 qm betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

(Ursprungsplan: Die Verkaufsfläche (Netto - Nettverkaufsraumfläche definiert sich als reine Verkaufsraumfläche, ohne Windfang / Pfandraum, abzgl. Putz) des Lebensmittelvollversorgers darf maximal 1.250 qm betragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO))

12 Photovoltaikmodule auf Dachflächen dürfen einen Aufstellwinkel von 15 Grad nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(Kein Bestandteil des Ursprungsplanes)

Grünordnerische Festsetzungen

8 Die textliche Festsetzung Nr. 8 wurde nicht aus dem Ursprungsplan übernommen, da sie sich nicht auf den Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht:
Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 1 sind zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung 20 Bäume zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste A. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9 Auf der privaten Grünfläche ist zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung ist eine einreihige Hecke zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenlisten B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(Ursprungsplan: Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 2 ist zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung ist eine einreihige Hecke zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenlisten B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB))

10 Auf der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung flächige Strauchpflanzungen mit überschirmenden Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Zu erwenden sind Arten der Uffanzzlisten A und B zu pflanzen und langfristig zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(Ursprungsplan: Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 3 sind zum Zwecke der Einbindung des Gebietes und der Gestaltung flächige Strauchpflanzungen mit überschirmenden Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenlisten A und B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11 Die textliche Festsetzung Nr. 11 wurde nicht aus dem Ursprungsplan übernommen, da sie sich nicht auf den Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht:
Auf der festgesetzten privaten Grünfläche 1 ist unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 8 eine landschaftsplanerisch gestaltete Regenwasserversickerungsmulde in einer Größe von bis zu 450 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13 Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung sind mindestens 20 Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und Inagfristig zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(Kein Bestandteil des Ursprungsplanes)

Pflanzenliste A	Pflanzenliste B
Stieleiche	Pflaenhütchen
Esche	Euonymus europaeus
Winterlinde	Crataegus monogyna
Spitzahorn	Hasselbusch
Bergahorn	Corylus avellana
Feldahorn	Rosa rugosa
	Heckenrose
	Lonicera xylosteum
	Prunus padus
	Prunus spinosa
	Carpinus betulus
	Gem. Schneeball
	Viburnum opulus

(dem Ursprungsplan identisch)

Festsetzungen auf Grundlage des Landesbauordnung (LBauO M-V)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3 Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) wird auf eine Höhe von 8 m über dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt beschränkt. Die Werbetafel darf maximal je 3 m x 3 m groß sein.

(dem Ursprungsplan identisch)

4 Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzende (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.

(dem Ursprungsplan identisch)

5 Für die Fassade sind nicht zulässig: fluoreszierende, hochglänzende und glasierte Materialien.

(dem Ursprungsplan identisch)

6 Blaue Fassaden sowie weiße und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig.

(dem Ursprungsplan identisch)

7 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Traufe des Gebäudes zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 2026) sind nicht zulässig.

(dem Ursprungsplan identisch)

Verfahrensvermerke

Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" beschlossen.

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Stadt Grabow ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung von Anregungen aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Anhängen und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen, hat in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadt Grabow ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Äußerung von Anregungen aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat in ihrer Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Grabow, den _____
Siegelt
Bürgermeisterin
Stadt Grabow

Ausfertigung

Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung inkl. dem Umweltbericht, wird damit ausfertigt.

Grabow, den _____
Siegelt
Bürgermeisterin
Stadt Grabow

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Planunterlagen auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am _____ in der Stadt Grabow 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 hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des _____ wirksam geworden und damit rechtskräftig.

Grabow, den _____
Siegelt
Bürgermeisterin
Stadt Grabow

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1: _____ abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

_____, den _____ (Siegel)
im Auftrag, Unterschrift

1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" in der Stadt Grabow, Mecklenburg

Übersichtsplan Stadt Grabow, o.M.



Quelle: Geoportal Mecklenburg Vorpommern, März 2023

Stadt Grabow

1. Änderung des Bebauungsplans

Fassung vom 20. April 2023

Planungsträger:
Stadt Grabow
Am Markt 1
19300 Grabow

Planverfasser:
SR - Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin