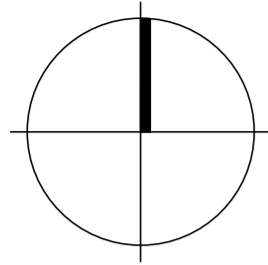
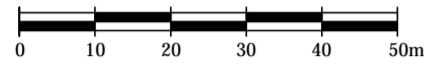


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 1 000



Planunterlage:  
Kataster-, Lage- und Höhenplan vom 23.11.2011  
Gmk. Kritzmow, Flur 2; Lagebezug 42/83, Höhenbezug HN76  
(Vermessungsbüro Golnik, ObVI, Lisa-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock)  
mit  
Liegenschaftskataster (ALKIS® 10.10.2017)

**SO/EH**  
GRZ 0,5  
~~TH 4,50 m~~  
OK 10,50 m  
TH 8,00 m

**SO/EH**  
GRZ 0,5  
TH 4,50 m  
OK 10,50 m

**SO/EH**  
GRZ 0,5  
TH 4,50 m  
OK 10,50 m



# TEIL B: TEXT

Gegenstand der 1. Änderung des B-Plans sind nur die farblich blau hervorgehobenen Textabschnitte. Die schwarz abgedruckten Textfestsetzungen des B-Plans Nr. 18 gelten fort.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
  - 1.1 Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 (2) BauNVO)  
Das Sondergebiet Einzelhandel (SO/EH) dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit bis zu zwei kleineren, integrierten Lebensmittel-Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 850 m<sup>2</sup> und eines Geschäftshauses für Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.  
Zulässig ist
    - der Verkauf von Lebensmitteln sowie branchenüblicher Rand- und Nebensortimente an letzte Verbraucher. Das Kernsortiment Lebensmittel ist dabei auf mind. 85 % der Verkaufsfläche anzubieten. Der Verkauf von branchenüblichen Rand- und Nebensortimenten des mittelfristigen Bedarfs ist auf höchstens 15% der Verkaufsfläche zu beschränken.
    - die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für den durch die Einzelhandelsnutzung verursachten Bedarf;
    - die Errichtung von Überdachungen für das Abstellen von Einkaufswagen;
    - im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung die vorübergehende Aufstellung mobiler Verkaufsstände im Freigelände sowie
    - die Errichtung eines Werbepylons im Rahmen der zugelassenen Bauhöhe
 - Geschäftsräume für Bank- und andere ladengebundene Dienstleistungen (z.B. Reisebüro, Frisör etc.) sowie freiberufliche Tätigkeiten (z.B. Arztpraxis, Versicherungsberatung etc.).

Als Verkaufsfläche gilt 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 den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Shop-in-Shop-Läden im Eingangsbereich des Marktes.  
(Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 4. Juli 1995 - VIII 410 505.3-4; BVerwG 4 C 8.05 und 4 c 14.04 v. 24.11.05)

- 1.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des in Teil A gekennzeichneten Bezugspunktes im Gehwegbereich der Satower Straße (nordöstliches Baufenster) bzw. im Fahrbahnbereich des Flurstücks 59/6 (südwestliches Baufenster).  
Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut im Bereich der Tropfkante des Daches.
  2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - 2.1 Pkw-Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) allgemein zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
    - 2.2 Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sowie Standplätze für Abfallbehälter, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. (§§ 14 (1), 23 Abs. 5 BauNVO)
  3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB)
    - 3.1 Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigungsart in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
    - 3.2 An den mit Anpflanzgebot festgesetzten Standorten ist jeweils ein Baum der Art Quercus robur (Stieleiche) fachgerecht zu pflanzen. Standortabweichungen innerhalb der Reihen bis zu 3m sind zulässig. Von Teil A abweichende Anpflanzstandorte innerhalb des Baugebietes können zugelassen werden, wenn die Anforderungen des Lieferverkehrs dies erfordern.  
Für das Pflanzenmaterial sind mind. 3mal verpflanzte Hochstämmen mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1m Höhe zu verwenden. Je anzupflanzenden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und mindestens 2,5 m Breite freizuhalten.
  4. Nutzungszeitraum, Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
    - 4.1 Die in Teil A als temporäre Verkehrsfläche festgesetzte Nutzung ist nur zulässig bis zum Zeitpunkt der Verlängerung der Zufahrtstraße Am Karauschensoll über die nordwestliche Grenze des Flurstücks 81/2 der Flur 1 der Gemarkung Kritzmow. Als Folgenutzung wird ein Sondergebiet für den Einzelhandel gem. Nr. 1.1 festgesetzt.
  5. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 3 LBauO-MV)
    - 5.1 Fassaden sind als ziegelsichtiges Mauerwerk im Farbton Ziegelrot bis Braungelb mit bis zu 70 % hell getöntem Putzanteil auszuführen.
    - 5.2 Dächer sind als Satteldach oder als Walmdach mit einer Mindestneigung der Hauptdachflächen von 25 ° auszuführen und mit profilierten Dachsteinen in den Farbtönen Ziegelrot oder Anthrazit einzudecken. Zulässig sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° und von Satz 1 abweichenden Dachmaterialien.
- Hinweise:**
- A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
  - B Sofern im Bereich der Satower Straße die Errichtung eines Werbepylons innerhalb des Anbauvorhaltsstreifens gem. § 32 StrWG M-V vorgesehen wird, ist das Straßenbauamt Stralsund im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057).  
Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen zeichnerischen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
<b>SO/EH</b>	Sonstige Sondergebiete hier: Einzelhandel	(§ 11 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	
<b>TH</b>	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt	
<b>OK</b>	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt	
<b>BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)		
<b>---</b>	Baugrenze	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
<b>▼ - - - ▼</b>	Einfahrtbereich	

<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
<b>p</b>	private Grünflächen
<b>Zweckbestimmung:</b>	
<b>+++</b>	Schutzgrün
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)	
<b>○</b>	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
<b>⊗</b>	Aufgabe bisher festgesetzter Anpflanzgebote für Bäume
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
<b>⦿</b>	bestehende Stromversorgungsanlage, Lagekennzeichnung
<b>□</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>⊕</b>	Lagekennzeichnung des maßgeblichen Höhenbezugspunktes (vgl. Teil B Nr. 1.2)
<b>●-●-●-●</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes