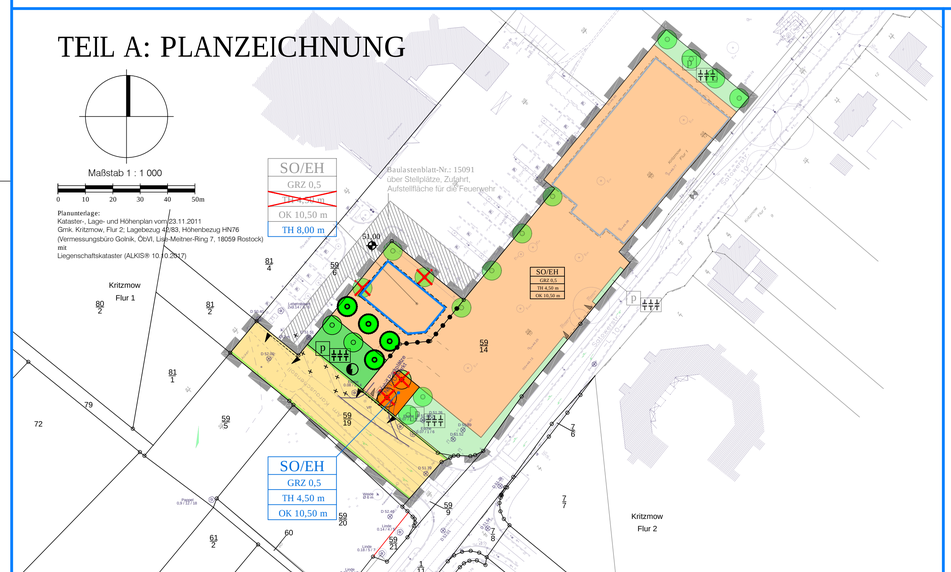
SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 FÜR DAS GEBIET "AM KARAUSCHENSOLL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird **nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzmow vom 28.08.2018 folgende** Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet "Am Karauschensoll" nordwestlich der Satower Straße und nordöstlich der Straßeneinmündung Am Karauschensoll, **bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:**

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO/EH — Sonstige Sondergebiete hier: Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen

TH — Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

OK — Oberkante als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze

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

Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Schutzgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aufgabe bisher festgesetzter Anpflanzgebote für Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

bestehende Stromversorgungsanlage, Lagekennzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Lagekennzeichnung des maßgeblichen Höhenbezugspunktes (vgl. Teil B Nr. 1.2)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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 m² 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 Hochstämme 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 m² 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 Zufahrtsstraße 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

B Sofern im Bereich der Satower Straße die Errichtung eines Werbepylons innerhalb des Anbauverbotsschutzstreifens gem. § 32 StrWG M-V vorgesehen wird, ist das Straßenbauamt Stralsund im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.07.2017 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 14.05.2018 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a (2) BauGB abgesehen.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a (2) BauGB abgesehen.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 06.06.2018 bis zum 06.07.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 14.05.2018 ortsüblich **bekannt gemacht worden.**
6. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit **Schreiben vom 15.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**
7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.08.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt **worden.**
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.08.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Planänderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.08.2018 gebilligt.

Kritzmow, (Siegel) Kaiser Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Änderungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird **als richtig dargestellt bescheinigt.**

Rostock, (Siegel) Golnik ÖbVI

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) **und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.**

Kritzmow, (Siegel) Kaiser Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am ..... 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Kritzmow, (Siegel) Kaiser Bürgermeister

Gemeinde Kritzmow

Landkreis Rostock

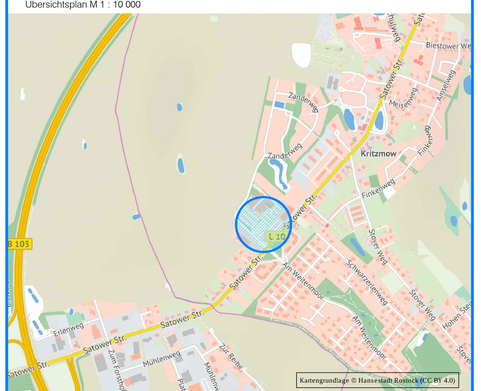
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

für das Gebiet "Am Karauschensoll"

in Kritzmow, nordwestlich der Satower Straße und nordöstlich der Straßeneinmündung Am Karauschensoll

SATZUNG | Bearbeitungsstand: 19.07.2018

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Kritzmow, (Siegel) Kaiser Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d

bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

Büropartnerschaft für Stadt und Planung bsd Dipl.-Ing. Reinhart Bünn Dipl.-Ing. Ute Hoffmann Dipl.-Ing. Wilfried Millahn