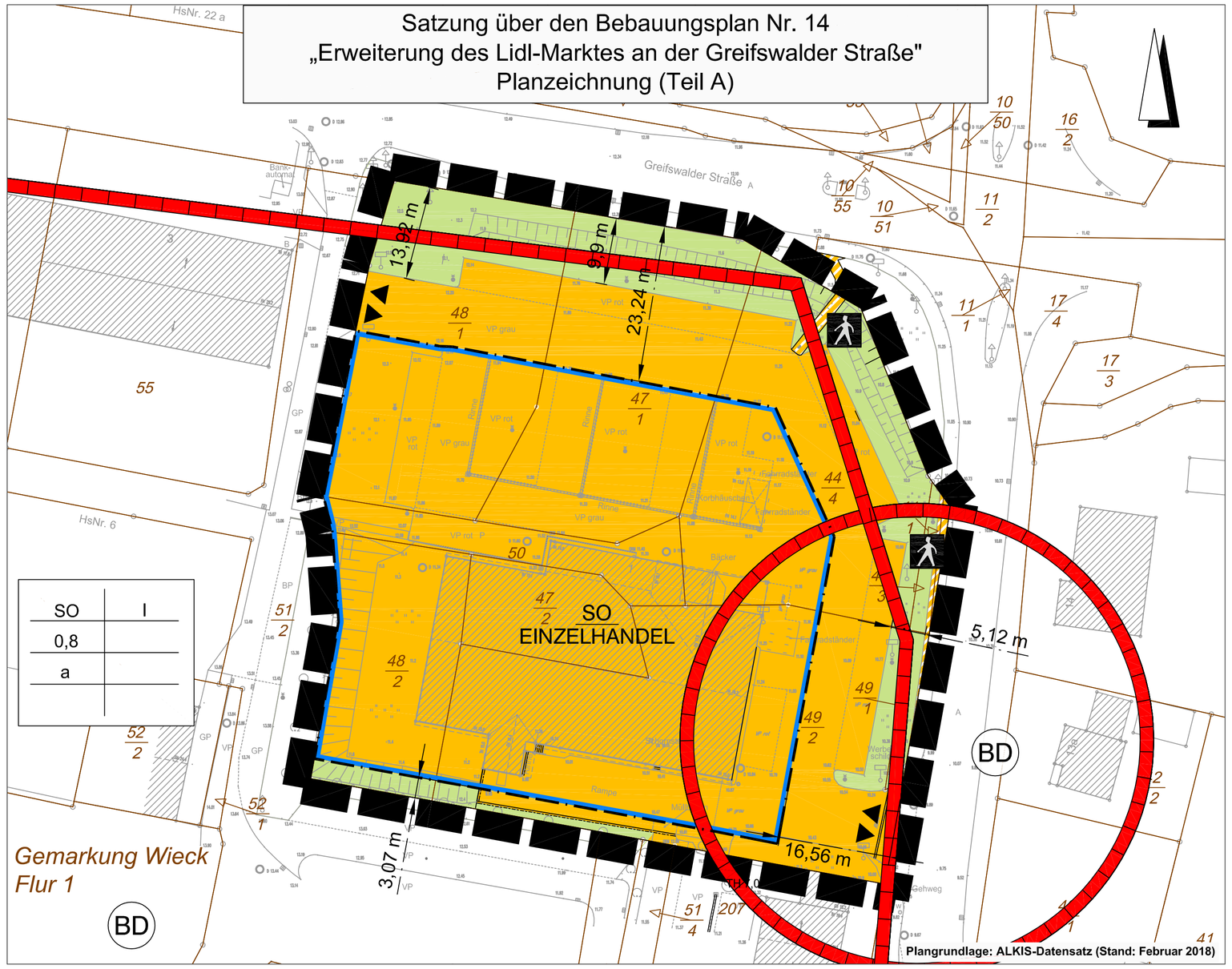
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
„Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße"
Planzeichnung (Teil A)



SO	I
0,8	
a	

Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVO

I. Bestandsunterlagen

- vorhandenes Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Grünland
- vorhandener Weg / Straße
- Leitungsschacht mit Deckelhöhe
- vorhandene Böschung

Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVO

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO EINZELHANDEL — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

a — Halboffene Bauweise - gem. § 23 Abs. (4) Satz 1 ermöglichte abweichende Bauweise. Hierbei wird festgesetzt, dass nur eine Seite an die Flurstücksgrenze ohne seitlichen Abstand heranbauen darf. Bestimmt wird die westliche Giebelseite und die südliche Seite der baulichen Anlage.

Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

▼▲ Einfahrt / Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

Privte Grünflächen

8. Sonstige Planzeichen

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

III. Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

BD — Umgrenzung blauer Bodendenkmäler

Text (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO Abs. (2) Nr. 2
1.1 Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dient der Versorgung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Zulässig sind:

a) Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie ein seperates Bäckerei-Café mit Sitzfläche für das Café
b) Stellplätze.
c) Werbeanlagen

2. Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

2.1 Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Sondergebiet SO wird gemäß § 22 Abs, (4) eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Zulässig ist die halboffene Bauweise.
Entsprechend der halboffenen Bauweise wird festgesetzt, dass an der westlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten sind. Die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

3. Nebenanlagen § 14 BauNVO

3.1 Zulässig sind, innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen, Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
Zulässig sind untergeordente bauliche Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen .

3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO (§14 Abs. 1 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Korbhäuschen
- Parkplatzschranken
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Abstellplätze für Fahrräder
- Ladestationen für Elektromobilität
- Werbeanlagen
- Stellplätze

5. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

5.1 Zulässig auf Grünflächen sind Werbeanlagen, sofern sie nicht innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke stehen.

6. Zeitlich und natruschutzrechtlich bedingt eingeschränkte Nutzungen § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BNatSchG

6.1 Kontrollen auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten
Vor Abriss, Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude und Veränderung der Außenfassaden ist eine Erfassung des Fledermausbestandes durchzuführen. Außerdem sind die entsprechenden Gebäude auf Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren. Die Ergebnisse dieser Bestandserfassungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Nachweis von Fledermausquartieren oder von Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständiger Behörde für den § 44 Abs. 1 BNatSchG ist aufzunehmen.

6.2 Bauzeitenregelungen zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten
Bei Nachweis von aktuellen Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutsaison (Ausschlusszeitraum 01.03. bis 30.09.) zu beginnen. Ein Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutsaison ist nur möglich, wenn eine Kontrolle keine Hinweise auf aktuelle Brutstätten von gebäudebrütenden Vogelarten an den abzureißenden, umzubauenden bzw. zu erweiternden Gebäuden erbracht hat. Die Belange des § 44 Abs.1 BNatSchG sind zu beachten und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

6. Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und Kosten § 1a Abs. 3 und § 135a und b BauGB

in Bearbeitung/siehe Umweltbericht

II. Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gem. § 86 LBauO M-V

1. Dachbegrünung und Solaranlagen sind auf Dächern zulässig.
2. Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - sind gepflastert mit Kunststein-Verbundpflaster auszubauen.

III. Regelungen bei Ordnungswidrigkeiten gem. § 84 LBauO M-V
4. Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet berührt die blauen Bodendenkmale Fundplätze 3 und 12 Wieck/Gützkow. Weitere Funde sind möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

V. Hinweise

Anlieferzeiten der ansässigen Unternehmen orientieren sich an den Vorgaben, die an gesunde Wohnverhältnisse der Umgebung gestellt werden. Vertragliche Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter der Fläche im Geltungsbereich tragen dafür Rechnung.

Die Löschwasserbereitstellung ist grundsätzlich gesichert. Aufgrund der Personalsituation der Freiwilligen Feuerwehr Gützkow sind durch die Anlagenbetreiber eigenständig Konzepte zur Menschenrettung zu erstellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2016 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Mitteilungsblatt am 11.01.2017 erfolgt.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V beteiligt worden.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am ....., vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt worden.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.2018 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 17.01.2019 bis zum 19.02.2019 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00
Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag 08:00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 09.01.2019 im Mitteilungsblatt des Amtes Züssow ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

7. 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 : 3780 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den — Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am …….. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …….. gebilligt.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …….. im „Mitteilungsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ……. in Kraft getreten.

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

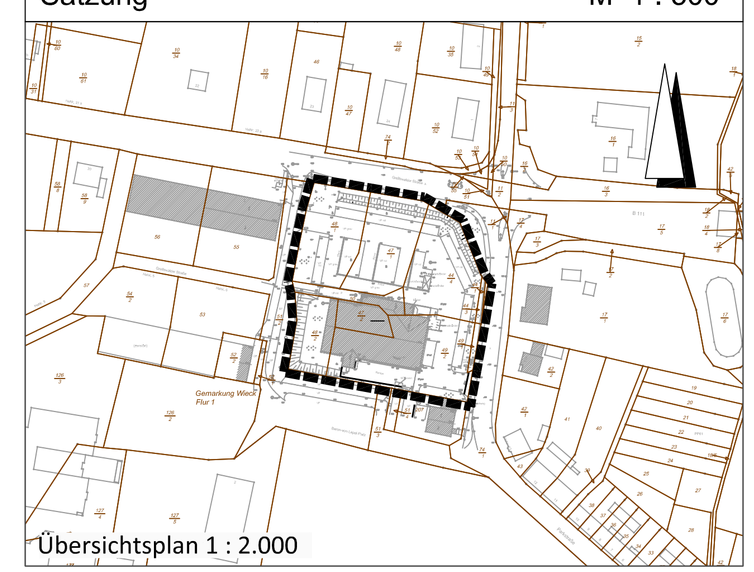
Satzung der Gemeinde Stadt Gützkow
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331, wird nach Beschlussfassung durch dieGemeindevertretung Stadt Gützkow vom ..... folgende Satzung über den **Bebauungsplans Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Umweltbericht erlassen:

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

Stadt Gützkow

Bebauungsplan Nr. 14
„Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße"

Satzung — M 1 : 500



Übersichtsplan 1 : 2.000

Planverfasser:
Stand: April 2019

INGENIEURPLANUNG-OST GmbH
Ingenieure und Landschaftsplaner
17489 Greifswald Poggenweg 28
Telefon:(03834)5955-0 Fax:(03834)5955-55

Beauftragung:

RATISBONA HANDELSIMMOBILIEN
RATISBONA Handelsimmobilien
Weimarische Straße 16a
99099 Erfurt

AS M:\Projekte\Ratisbona\218006\Plaene\SPiB_Plan\B_Plan_Satzung.dwg