Satzung der Stadt Brüel über den Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße"

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .... folgende Satzung der Stadt Brüel über den Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung Brüel hat in der öffentlichen Sitzung am **....................** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Sternberger Seenlandschaft" Nr. ...... am **....................** und im Internet https://amt-ssl.de/.

2. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ am ……………….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

   ...., ...

   ....
   Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **...................** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Brüel,....................

   ....
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom .... Az: .... - mit Hinweisen - genehmigt.

5. Der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung einschließlich des Umweltberichtes, wird hiermit ausgefertigt.

   Brüel,....................

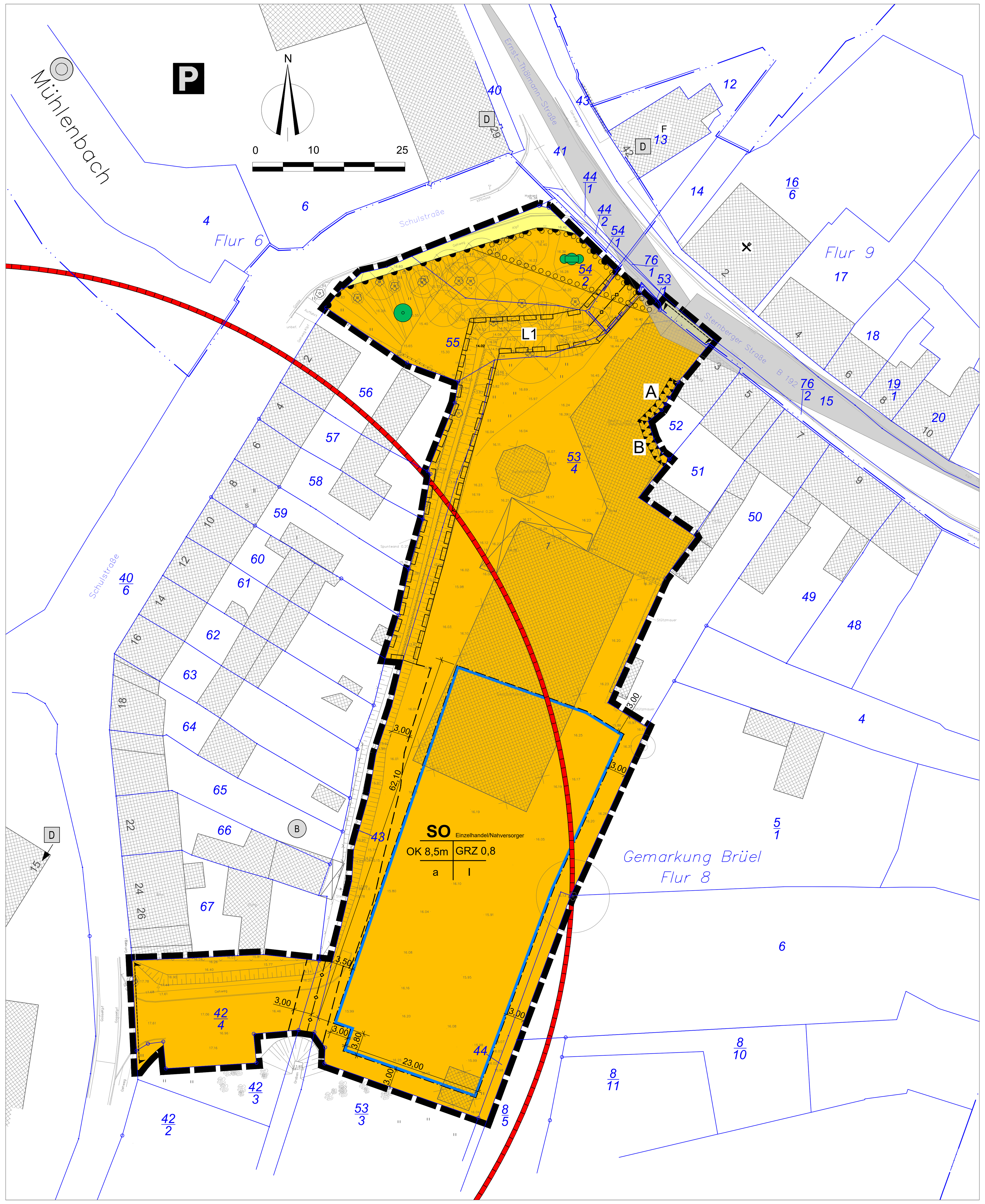
   ....
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Sternberger Seenlandschaft" Nr. ...... am **....................** und im Internet https://amt-ssl.de/ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ in Kraft.

   Brüel,....................

   ....
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO EH — Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandel/Nahversorger (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- OK 8,5m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- A B — Flächenbezeichnung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L1 — Flächenbezeichnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- B — Bodendenkmal (DSchG M-V)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (DSchG M-V)

Darstellung ohne Normcharakter
- Wohn-/Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 53/4 — Flurstücksnummer
- Flurgrenzen
- Löschwasserentnahmestelle
- 3,0 — Bemaßung
- Bestandsbäume
- Zaun
- abzunehmende Bäume
- abzureißende Gebäude
- unterirdische Leitungen (Regenwasser)
- 3m Schutzstreifen zu Gewässer (Graben/Verrohrung)
- Sichtdreieck
- P — Parkplatz

NUTZUNGSSCHABLONE

SO Einzelhandel/Nahversorger		Gebietscharakter
OK 8,5m	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
a	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

a — abweichende Bauweise; OK 8,5m — Oberkante als Höchstmaß

Teil B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11BauNVO)

1.1 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel/Nahversorger“ sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von je maximal 1050 m² zulässig.

1.2 Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche der Hauptnutzung nach 1.1 sind untergeordnete Nebennutzungen (wie z. B. Backshops/Café) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige Baukörperhöhe auf maximal 8,5 m festgesetzt. Ein Überschreiten durch Solar-/Photovoltaikanlagen und untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Antennenanlagen ist zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst, Attika).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel/Nahversorger“, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12 und 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

4.2 Innerhalb des auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plan (Teil A) gekennzeichneten Gewässerschutzstreifens sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen ausgeschlossen.
Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und sonstige befestigte Flächen sind zulässig.

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

5.1 An der Sternberger Straße (B 192) sind Grundstückszufahrten nur innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich in einer Breite von maximal 5,50 m zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und die Unterhaltung des Gewässers zuständigen Trägerschaft zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Trägerschaft, einen verrohrten Graben zu wasserwirtschaftlichen Zwecken herzustellen und zu unterhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Grenze zum Flurstück 52, Flur 8, Gemarkung Brüel ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit folgenden Parametern zu errichten:

<u>Fläche A</u>
Länge: 8 m
Höhe: 6 m
Ausführung: Westseite absorbierend

<u>Fläche B</u>
Länge: 7 m
Höhe: 4 m
Ausführung: Westseite absorbierend

Die Lärmschutzwand ist zum Boden, zum Gebäude und zwischen den einzelnen Wandsegmenten lückenlos auszuführen.
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

7.2 Sammelboxen für Einkaufswagen sind dreiseitig geschlossen sowie überdacht herzustellen.

7.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit lärmmindernder Oberfläche asphaltiert, mit fugenlosen Pflastersteinen oder Pflastersteinen mit Fugen ≤ 3 mm herzustellen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

8.1 Als Ersatz für Baumrodungen ist innerhalb des Sondergebietes ein Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Plan-Teil A) ist als Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 0,50 m anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Randstreifen sind in einer Breite von mindestens 0,5 m und maximal 1,0 m mit trittverträglichen bodenanliegenden Pflanzen oder als intensiv unterhaltene Schnittrasenfläche anzulegen. Eine Blühwiese ist max. 2x im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Ende August zu erfolgen.
Ausnahmsweise ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Werbepylon zulässig, soweit dieser außerhalb des im Plan (Teil A) dargestellten Sichtdreiecks errichtet wird.

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Als Ersatz für Baumrodungen sind 3 Laubbäume in der Gemarkung Necheln, Flur 2, Flurstück 51 und 6 Laubbäume in der Gemarkung Keez, Flur 1, Flurstück 244/3 in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm in ca. 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

A Werbeanlagen

A.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8,5 m über dem nach I.2.2 festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

A.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

<u>Denkmalschutz</u>
Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer
1. Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
2. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Nach § 12 DSchG M-V bedürfen Nachforschungen, insbesondere Grabungen oder der Einsatz von technischen Suchgeräten, mit dem Ziel, Denkmale, insbesondere Bodendenkmale, zu entdecken, der Genehmigung der obersten Denkmalschutzbehörde.

IV. Hinweise

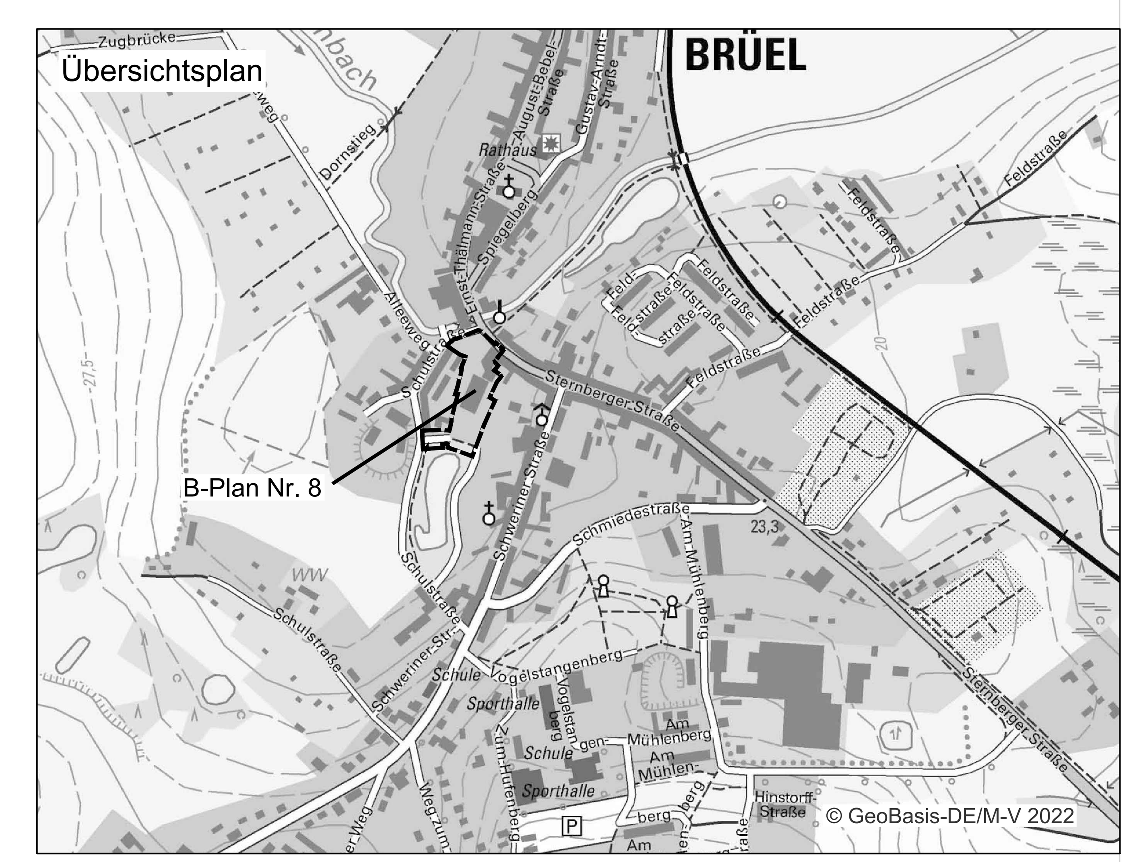
<u>Artenschutz</u> (allgemeine Maßnahmen vor Spezifizierung durch Fachgutachten)
Reptilien / Amphibien: Solange das Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn vorzusehen. Die Suche, das Abfangen und Umsetzen von Tieren sind nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist dann zu verhindern (Amphibienschutzzaun). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Tötungsrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen.
Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beseitigt werden.

<u>Denkmalschutz</u>
In dem das Bodendenkmal betreffenden Bereich ist vor Baubeginn eine Voruntersuchung mit 6 Sondagen á 1x1 m vorzunehmen. Die Ausführung hat durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V sind über den Antrag, den Beginn und die Fertigstellung der Grabungen zu informieren.

<u>Pflanzmaßnahmen</u>
Die Pflanzung der Ersatzbäume ist fachgerecht in Anlehnung an die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) aus den Jahren 2015 und 2010 durchzuführen. Die Standsicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist zu mulchen (z. B. Rindenmulch). Die Neuanpflanzungen sind ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z. B. Schädlingsbefall oder Sonnennekrose sind die Stämme der Neuanpflanzungen mit einem Schutzanstrich, z.B. ARBO FLEX, zu versehen. Die Entwicklungspflege ist über 5 Jahre durchzuführen.

<u>Schallschutz</u>
Aus der Schalltechnischen Untersuchung des geplanten Betriebes eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Sternberger Straße 1 in 19412 Brüel vom 28.01.2022 (Anlage zum B-Plan) ergeben sich folgende Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren:
Anlagen für die gebäudetechnische Ausrüstung:
Die Aggregate der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart auszulegen, dass die Emissionsgeräusche dieser Anlagen im Bereich der umliegenden Bebauung keine impulshaltigen oder tonhaltigen Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen. In den Berechnungen zur Immissionsprognose wurden nachfolgend aufgeführte Schallleistungen für die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Sofern in der Umsetzung Außengeräte eingesetzt werden, die eine höhere Schallleistung aufweisen, wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.
- 2 x Wärmepumpe mit einer Schallleistung von je LWA = 78,5 dB(A) und lärmreduzierter Betrieb in der Nachtzeit mit einer Schallleistung von je LWA,Nacht = 63,5 dB(A).
- Außenluft- und Fortluftöffnung der Lüftungsanlage mit einem Gesamt-Schallleistungspegel von LWA = 75 dB(A)

Einkaufswagen:
Am Bauvorhaben sollen lärmarme Einkaufswagen mit Stahlkorb und Softrollen zum Einsatz kommen.
Nachtanlieferung:
Eine Belieferung des Marktes in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) ist nicht ohne Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte zu realisieren und daher betrieblich auszuschließen.
Betriebszeit / Öffnungszeit:
Es ist notwendig, die Öffnungszeit des Verbrauchermarktes so auszulegen, dass Kunden den Parkplatz vor 22 Uhr verlassen haben, z. B. durch Begrenzung der Öffnungszeit bis 21:30 Uhr. Die Zu- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter in der lautesten Nachtstunde ist möglich, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten, sofern Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand zur Bebauung von 20 m aufweisen.



rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	**Mai 2024**
Entwurf:	November 2023
Vorentwurf:	August 2022
Planungsstand	**Datum**

B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel

Kartengrundlage: Bestandsplan Stand: Juni 2020
Gemarkung Brüel, Flur 8
Höhensystem: DHHN 2016
Koordinatensystem: ETRS89

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Alter Postweg 32 - 19294 Neu Kaliß - Tel. 038758/26575 u. Fax 26587

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

Maßstab 1 : 500