

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 der GEMEINDE HOLTHUSEN FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES STEINWEGES „PHILIPPS-SONDERPOSTENMARKT“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

1.1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel ist ein Sonderpostenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.050 m² sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO zulässig. Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird mit mindestens 390 m² und für zentrenrelevante Sortimente mit maximal 560 m² begrenzt; die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente darf maximal 950 m² betragen. Die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente darf maximal 1.100 m² betragen.

1.1.3 In dem Sonstigen Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) wird festgesetzt als das Maß zwischen unterem Bezugspunkt (SO-EH) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) sind Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch sonstige Aufbauten für haustechnische Anlagen auf dem Dach um bis zu 3,00 m Höhe und auf einer Fläche von max. 10 % des überbauten Grundstücksteils zulässig.

2.1.3 Der obere Bezugspunkt des Werbepylons (OK_{max}) ist das Maß zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Oberkante des Werbepylons. Die maximale Höhe des Werbepylons darf 10,00 m nicht überschreiten.

2.2 Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

- 2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage des Sonstigen Sondergebietes (SO-EH) gilt die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche.

3. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

4. **GRÜNORDNUNG UND MAßNAHMEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Nr. 25a BauGB und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sowie von Gewässern), die mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt sind, sind dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Einfriedungen an Grundstücksgrenzen ohne Pflanzgebot sind als mindestens zweireihige Laubholzhecken auszuführen. Drahtzäune sind innerhalb der Anpflanzflächen zulässig.
- 4.3 Zur Kompensation der Eingriffe ist je 4 Stellplätze auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum innerhalb des Gemeindegebietes zu pflanzen.
- 4.4 Als Maßnahme zum Artenschutz darf der Schnitt von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

II. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Auf die Vorgabe örtlicher Bauvorschriften wird für das Sondergebiet verzichtet. Ein markttypischer Werbepylon darf an der Zufahrt des Gebietes errichtet werden.

III. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. **BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

IV. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) für die Plangebietsfläche sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern erhältlich. Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baugebietes können dort eingeholt werden.