

# **Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Lüz für den Bereich „Plauer Chaussee / Blücher Straße“**

## **TEIL B Text**

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

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
- 1.2 In dem Sondergebiet 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und einem Bäcker mit max. 80 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche zulässig.
- 1.3 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet 2 „Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum“ festgesetzt.
- 1.4 In dem Sondergebiet 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Wohnungen für betreutes Wohnen, die dazu erforderlichen Betreuungs- und Dienstleistungs- sowie sozialen Einrichtungen zulässig.
- 1.5 Zur Erhaltung des Ortsbildes sind in dem Sondergebiet 2 Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen der Plauer Chaussee und der straßenseitigen Baugrenze sowie ebenfalls zwischen der Blücherstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet 1 gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhe mit max. 8,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) mit 60,55 m HN angesetzt.
- 2.2 Die Traufhöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

### **3. Bauweise**

In den Sondergebieten 1 und 2 wird für die abweichende Bauweise eine max. Gebäudelänge von 85,00 m zugelassen.

### **4. Örtliche Bauvorschrift - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO**

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig.
- 4.2 Als freistehende Werbeanlagen sind nur ein Werbepylon und drei freistehende Fahnen mit einer max. Höhe von 5,0 m zulässig.
- 4.3 Für Werbeanlagen sind Signalfarben und Leuchtfarben unzulässig. Wechselbilder, Laufschriften, Blinklichter und drehbare Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
- 4.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

## **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März.
2. Bei Umbauten oder Erweiterungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.
3. Das mit der Erweiterung beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anfassen! (Tollwut) Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen, (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband). Bei Fledermäuse ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frosträchten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliege! Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren! bzw. zeitnah sind der Behörde verletzte Tiere zu übergeben. Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten, so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen. (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten)