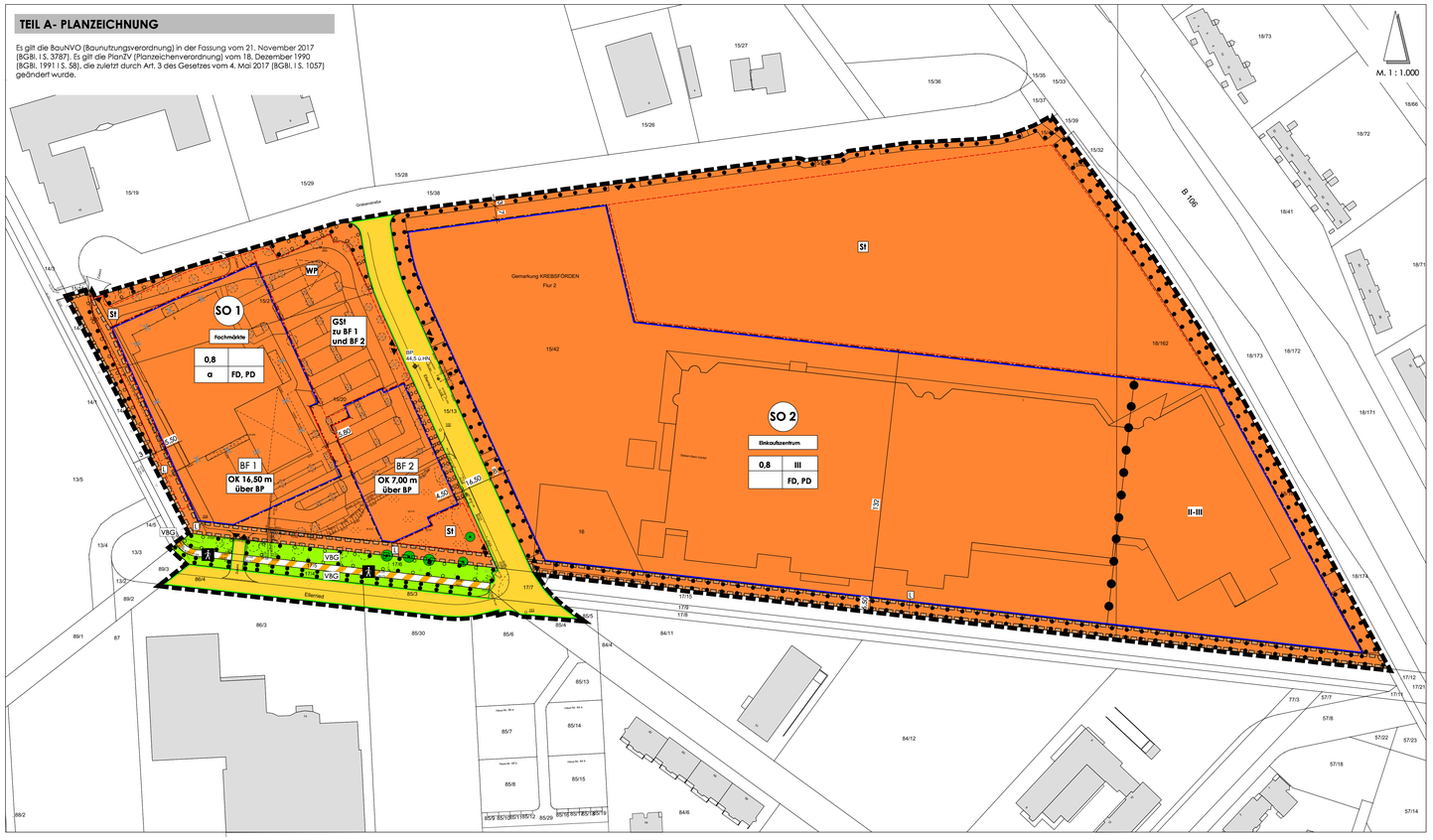
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERIED"

TEIL A- PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNGEN

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

- SO 1 — Sonstiges Sondergebiet "Fachmärkte" (§ 11 BauNVO)
- SO 2 — Sonstiges Sondergebiet "Einkaufzentrum" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- OK über BP — Höhe baulicher Anlagen / Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Straßenverkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Ein- und Ausfahrten

5. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- VBG — Verkehrsbegleitgrün

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

- L — Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern

7. Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen

8. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

- Bäume, zu erhalten
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO M-V)

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- WP — Werbepylon
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Art und Maß der baulichen Nutzung)

11. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäude, vorhanden
- Gebäude, künftig fortfallend
- 70/10 — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- 20 — Vermaßung, Angaben in Meter
- Baum, künftig fortfallend
- BF 1 — Baufelder mit Nummerierung
- BP — Bezugspunkt ü.HN

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Fachmärkte"

Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

1.1.1 Möbelfachmarkt in der Baufläche BF 1

Die Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes darf 12.000 m² nicht überschreiten.

Es sind folgende Sortimente zulässig:

Kernsortimente
Zulässig ist folgendes Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von höchstens 9.275 m²:
- Möbel aller Art, Küchenmöbel inklusive eingebaute Elektrogeräte, Gartenmöbel

Nicht zentrenrelevante Randsortimente
Zulässig sind folgende nicht zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.425 m² als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente folgende Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:

Bettwaren, Matratzen, Lattenroste	250 m²
Elektrogroßgeräte	75 m²
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	430 m²
Teppiche (Roll- und Einzelware)	320 m²
Bodenbeläge	50 m²
Kinderwagen und -sitze	50 m²
Pflanzgefäße, Terrakotta, Pflanzen	50 m²
Eisenwaren und Beschläge	30 m²
Farben und Lacke	30 m²
Elektroinstallationsmaterial	20 m²
Maschinen und Werkzeuge	20 m²
Rollläden und Markisen	30 m²
Sanitärartikel	20 m²
Tapeten	50 m²

Zentrenrelevante Randsortimente
Zulässig sind folgende zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m² als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente folgende Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:

Gardinen, Dekostoffe	180 m²
Glaswaren, Porzellan, Keramik	400 m²
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	100 m²
Heimtextilien	400 m²
Haushaltswaren	220 m²
Wohndekorationsartikel	150 m²
Elektroleingeräte	50 m²
Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Wolle, Meterware	100 m²
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	50 m²
Spielwaren	50 m²
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen	30 m²
Getränke	20 m²
Nahrungs- und Genussmittel	50 m²

Innerhalb des Möbelfachmarktes sind auch Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von höchstens 200 m² zulässig.

1.1.2 Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt in der Baufläche BF 2

Die Verkaufsfläche des Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes darf 2.500 m² nicht überschreiten.

Es sind folgende Sortimente zulässig:

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Zulässig sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.100 m² als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:

Bodenbeläge, Parkett, Laminat, PVC	750 m²
Teppiche, Roll- und Einzelware	120 m²
Tapeten	180 m²
Bettwaren, Matratzen, Lattenroste	240 m²
Rollläden, Markisen, Gardinenstangen	160 m²
Farben, Lacke	130 m²
Baumärkel, Badteppiche	180 m²
Sanitärzubehör, Armaturen, Duschkabinen	60 m²
Eisenwaren, Beschläge	200 m²
Maschinen, Werkzeuge	80 m²

Zentrenrelevante Randsortimente
Zulässig sind folgende zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 400 m² als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:

Heimtextilien	130 m²
Gardinen, Dekostoffe	200 m²
Glaswaren, Porzellan, Keramik	30 m²
Wohndekorationsartikel, Bilder	40 m²

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einkaufszentrum"

Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von klein- und großflächigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 26.000 m².

1.2.1 Innerhalb des Einkaufszentrums sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 19.200 m² als Höchstmaß zulässig.

1.2.2 Innerhalb des Einkaufszentrums ist unter Anwendung der Textziffer 1.2.1 ein SB-Warenhaus inklusive Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.800 m² zulässig.

1.2.3 Innerhalb des Einkaufszentrums sind unter Anwendung der Textziffer 1.2.1 weitere groß- und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen mit nachstehenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:

Nahrungs- und Genussmittel inklusive Tabakwaren/ Getränke inklusive Spirituosen / Back- und Konditorewaren/ Reisch- und Metzgerewaren	1.500 m²
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel / Kosmetikartikel / Parfümeriewaren	1.000 m²
Apothekerwaren	250 m²
Topf- und Zimmerpflanzen / Blumen / Blumentöpfe / Vasen	250 m²
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.000 m²
Bekleidung / Schuhe	6.500 m²
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	1.000 m²
Bild- und Tonträger / Unterhaltungselektronik und Zubehör / Computer und Zubehör / Elektroleingeräte / Fotoartikel	4.000 m²
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	750 m²
Optik / Augenoptik / Hörgeräte	300 m²
Glaswaren / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren / Heimtextilien / Wohndekorationsartikel	850 m²
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	150 m²
Künstlerartikel / Bastelzubehör / Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen	300 m²
Sportartikel / Sportfeingeräte / Sportbekleidung / Sportschuhe	1.000 m²
Spielwaren	2.000 m²
Telekommunikation und Zubehör	350 m²
Uhren / Schmuck	300 m²

1.2.4 Innerhalb des Einkaufszentrums sind auch groß- und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Einzelne Einzelhandelsnutzungen dürfen eine Verkaufsfläche von 4.000 m² nicht überschreiten.

1.2.5 Innerhalb des Einkaufszentrums sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.2.6 Innerhalb des Einkaufszentrums sind kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet SO 1 durch die Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3.0 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Der Bezugspunkt (BP) für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet SO 1 (hier: OK über BP) wird mit 44,50 m über Normalhöhennull (üHN) bestimmt.

3.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (hier: OK über BP) im sonstigen Sondergebiet SO 1 darf für untergeordnete Gebäudeteile (hier: Eingangsportal) und für notwendige gebäudetechnische Anlagen auf dem Dach um höchstens 4,00 m überschritten werden.

3.3 Die zulässige Höhe des neu zu errichtenden Werbepylons (WP) im sonstigen Sondergebiet SO 1 darf 42 m über Bezugspunkt (BP) nicht überschreiten.

4.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14, § 22 und § 23 BauNVO)

4.1 Die Länge der zulässigen Gebäude darf über 50 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4.2 Die festgesetzte Baulinie im Baufeld 2 darf für Fassaden- oder Tragwerkselemente mit einer Länge und Tiefe von höchstens 0,60 m überschritten werden.

4.3 Werbepylone sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbepylon" (WP) zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Nutzungen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die im folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder Tags noch nachts überschreiten:

L_{EK} tags = 60 dB(A)
L_{EK} nachts = 45 dB(A)

Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren, gemäß DIN 45691:2006–12, Abschnitt 5, nachzuweisen.

6.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen östlich des Baufeldes 2 (BF2) ist als Baumreihe auszubilden. Hier sollen standortgerechte, kleinkronige und kompakt wachsende Laubbäume gepflanzt werden. Bei Abgang einzelnen Bäume ist ein artengleicher Ersatz durch Neupflanzung zu schaffen.

6.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mind. 45 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher ist ein artengleicher Ersatz durch Neuanpflanzung zu schaffen.

6.3 Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer, kleinkroniger Laubbaum in einer 12 qm großen Baumscheibe auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Im sonstigen Sondergebiet SO1 sind folgende Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen:

- 34 Ersatznistplätzen in Form von mindestens 11 Sperlingskoloniekästen für jeweils drei Sperlingsbrutpaare und
- ein Fledermausflachkasten.

Das Anbringen der Nisthilfen soll an der Gebäudefassade des Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes erfolgen. Der Fledermauskasten ist an der Südseite der Gebäudefassade des Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes in einem Überdachten oder offenen Bereich anzubringen.

8.0 Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Nachstehende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird den vorhabenbedingten Eingriffen (Rodung von Hecken) im sonstigen Sondergebiet SO 1 bei Umsetzung des Bebauungsplanes zugeordnet:

Maßnahme „Renaturierung der vorhandenen geschützte Hecke im Stadtteil Neumühle an der Straße „Am Immensolf". Lage zwischen „Am Immensolf" und „Drosselstraße."

Auf dem Flurstück 559 der Flur 1 in der Gemarkung Neumühle ist die vorhandenen Heckenabschnitt auf eine Fläche von ca. 850 qm durch Auf-den-Stock-setzen und Nachpflanzungen von Sträuchern zu renaturieren. Die Breite des zu renaturierenden Heckenabschnitts beträgt 8,0 m, die Länge ca. 106 qm. Ein ursprünglich vorhandener Unterhaltungsstreifen an der Nordseite (Breite 2 m) ist im Zuge der Hecken-Sanierung wiederherzustellen.

Hinweise

1. Die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Regionalen Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Schwerin" vom 18.09.2017 gelistet.

2. Vermeidungsmaßnahmen

- Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit, zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

3. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am ..... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentlichen Auswirkungen ist vom ..... bis zum ..... erfolgt. Es ist darauf hingewiesen worden, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb dieses Zeitraums zur Planung äußern kann. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am ..... erfolgt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am ..... den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den ..... Siegel

.....
Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den ..... Siegel

.....
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den ..... Siegel

.....
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Schwerin, den ..... Siegel

.....
Der Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl IS. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERIED"

M. 1 : 1.000

ENTWURF
NOVEMBER 2018