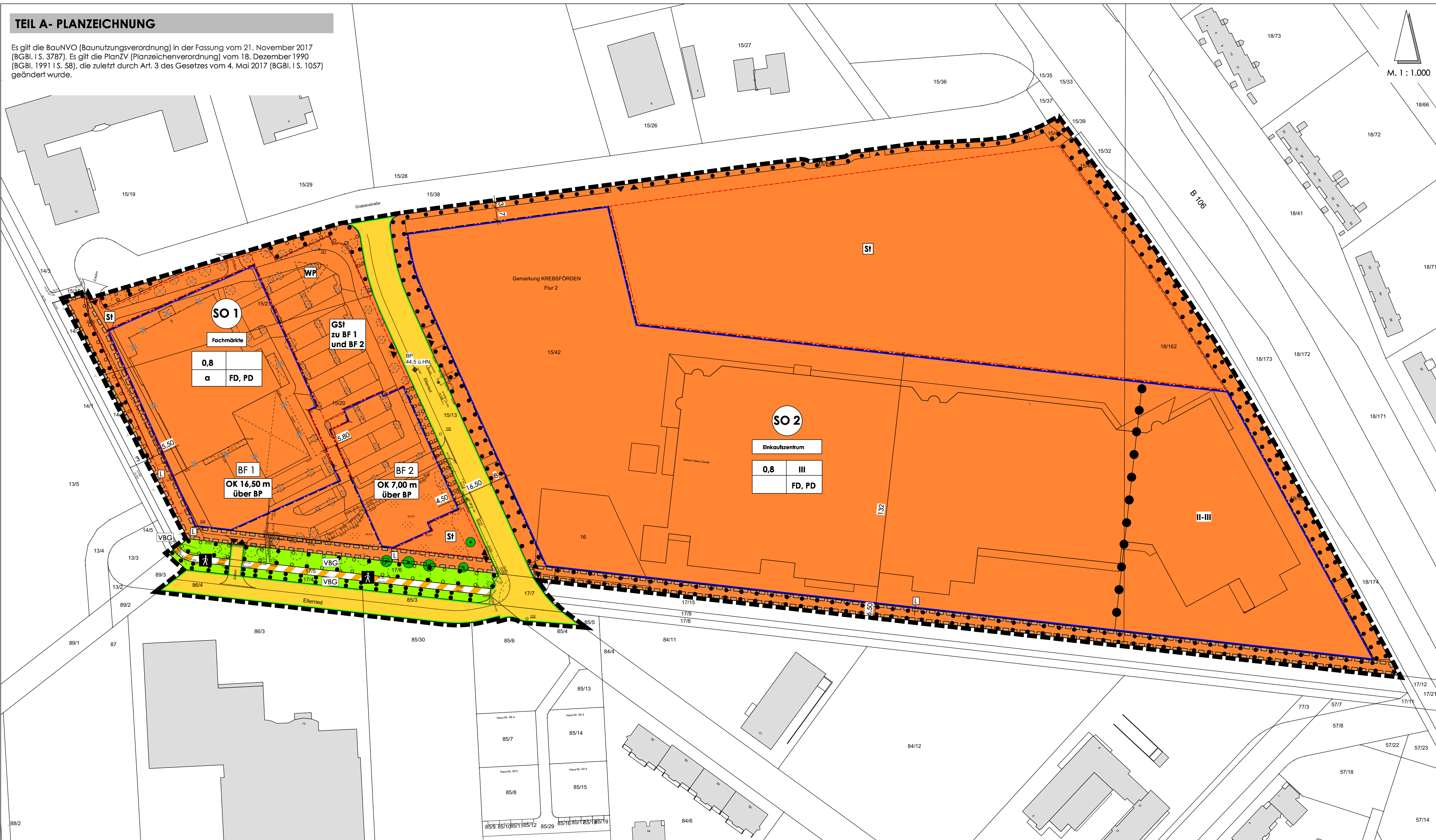


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERRIED"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO (Bauuntersungsverordnung) 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

1. FESTSETZUNGEN

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



Sonstiges Sondergebiet "Fachmärkte" (§ 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 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 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)

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 Werbeflyer

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Art und Maß der baulichen Nutzung)

11. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, vorhanden

Gebäude, künftig fortfallend

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Vermessung, Angaben in Meter

Baum, künftig fortfallend

BF I Baufelder mit Nummerierung

BP Bezugspunkt G.H.N.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 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 Baulücke 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 m ²
Elektrogeräte	75 m ²
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	450 m ²
Tapete (Roll- und Einzelware)	300 m ²
Bodenbeläge	50 m ²
Kinderwagen und -sitze	50 m ²
Pflanzgefäße, Terrakotta, Pflanzen	50 m ²
Eisenwaren und Beschläge	30 m ²
Farben und Lacke	30 m ²
Elektronikartikel	20 m ²
Rolläden und Markisen	20 m ²
Sonstige Artikel	20 m ²
Tapeten	50 m ²

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:

Gartinen, Dekostoffe	180 m ²
Glaswaren, Porzellan, Keramik	400 m ²
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderahmen	100 m ²
Heimtextilien	400 m ²
Haushaltswaren	220 m ²
Wohndekorationen	150 m ²
Elektrokleingeräte	50 m ²
Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Wolle, Meterware	100 m ²
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	50 m ²
Spielwaren	50 m ²
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen	30 m ²
Getränke	20 m ²
Nahrungs- und Genussmittel	50 m ²

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

1.1.2 Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt in der Baulücke 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 m ²
Tapeten	120 m ²
Bettwaren, Matratzen, Lattenroste	180 m ²
Rolläden, Markisen, Gardinenanlagen	240 m ²
Farben, Lacke	160 m ²
Baumöbel, Badteppiche	130 m ²
Sonstige Kleingeräte, Armaturen, Duschkabinen	180 m ²
Eisenwaren, Beschläge	60 m ²
Maschinen, Werkzeuge	200 m ²

Zentrenrelevante Sortimente

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:

Gartinen, Dekostoffe	130 m ²
Glaswaren, Porzellan, Keramik	200 m ²
Wohndekorationen, Bilder	30 m ²
Heimtextilien	40 m ²

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 38-Warenhaus inklusive Getränkelfachmarkt 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 Konditoreiwaren / Fleisch- und Metzgereiwaren / Drogeriewaren / Körperpflegemittel / Kosmetikartikel / Parfümeriewaren / Apothekenwaren	1.500 m ²
Topf- und Zimmerpflanzen / Blumen / Blumentöpfe / Vasen	250 m ²
Zeitung / Zeitschriften / Bücher	250 m ²
Bekleidung / Schuhe	1.000 m ²
Ledergüter / Taschen / Koffer / Regenschirme	650 m ²
Bild- und Tonträger / Unterhaltungselektronik und Zubehör / Computer und Zubehör / Elektrokleingeräte / Fotoartikel	1.000 m ²
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	400 m ²
Optik / Augenoptik / Hörgeräte	300 m ²
Glaswaren / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	850 m ²
Heimtextilien / Wohndekorationen	750 m ²
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	150 m ²
Kunststoffe / Badteppiche / Kunstgewerbe / Bilder und Bilderahmen	300 m ²
Sportartikel / Sportkleingeräte / Sportbekleidung / Sportschuhe	1.000 m ²
Spielwaren	2.000 m ²
Telekommunikation und Zubehör	350 m ²
Uhren / Schmuck	300 m ²

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. § 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 (NN) bestimmt.

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

3.3 Die zulässige Höhe des neu zu errichtenden Werbeflyers (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 Tragwerkelemente mit einer Länge und Tiefe von höchstens 0,60 m überschritten werden.

4.3 Werbeflyer sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbeflyer“ (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 L₉₀ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingente“ weder tags noch nachts überschreiten:

L₉₀ tags = 40 dB(A)

L₉₀ 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, kleinwellige und kompakt wachsende Laubbäume gepflanzt werden. Bei Abgang einzelner Bäume ist ein artgleicher 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 artgleicher Ersatz durch Neupflanzung zu schaffen.

6.3 Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer, kleinwelliger Laubbau in einer 12 m großen Baumscheibe auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

7.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind folgende Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen:

- 34 Ersatznistplätze in Form von mindestens 11 Sperlingskoloniekästen für jeweils drei Sperlingsgippsare und
- ein Fledermauskasten.

Das Anbringen der Nisthilfen soll an der Gebädefassade des Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes erfolgen. Der Fledermauskasten ist an der Südseite der Gebädefassade 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 Stadteil Neumühle an der Straße „Am Immenhof“, Lage zwischen „Am Immenhof“ und „Droselstraße“

Auf dem Grundstück 559 der Flur 1 in der Gemarkung Neumühle ist die vorhandene Heckenabschnitt auf eine Fläche von ca. 850 qm durch Auf-den-Stock-setzen und Neupflanzungen von Sträuchern zu renaturieren. Die Breite des zu renaturierenden Heckenabschnitts beträgt 8,0 m, die Länge ca. 10,4 m. Ein ursprünglich vorhandener Unterhaltungsstreifen an der Nordseite (Breite 2 m) ist im Zuge der Hecken-Sonierung 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

- Abarbeiten 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 Fernwärmevorangebiet.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Hauptausschuss am gefasst. Die örtliche 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 Zeitraumes zur Planung äußern kann. Die örtliche 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am örtlich bekannt gemacht worden.

Die Stadtverwaltung 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 Stadtverwaltung 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 ausgeteilt.

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 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verteilungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erscheinen 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. I S. 3834), 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 Stadtverwaltung 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

ENTWURF

NOVEMBER 2018

M. 1 : 1.000

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018

NOVEMBER 2018