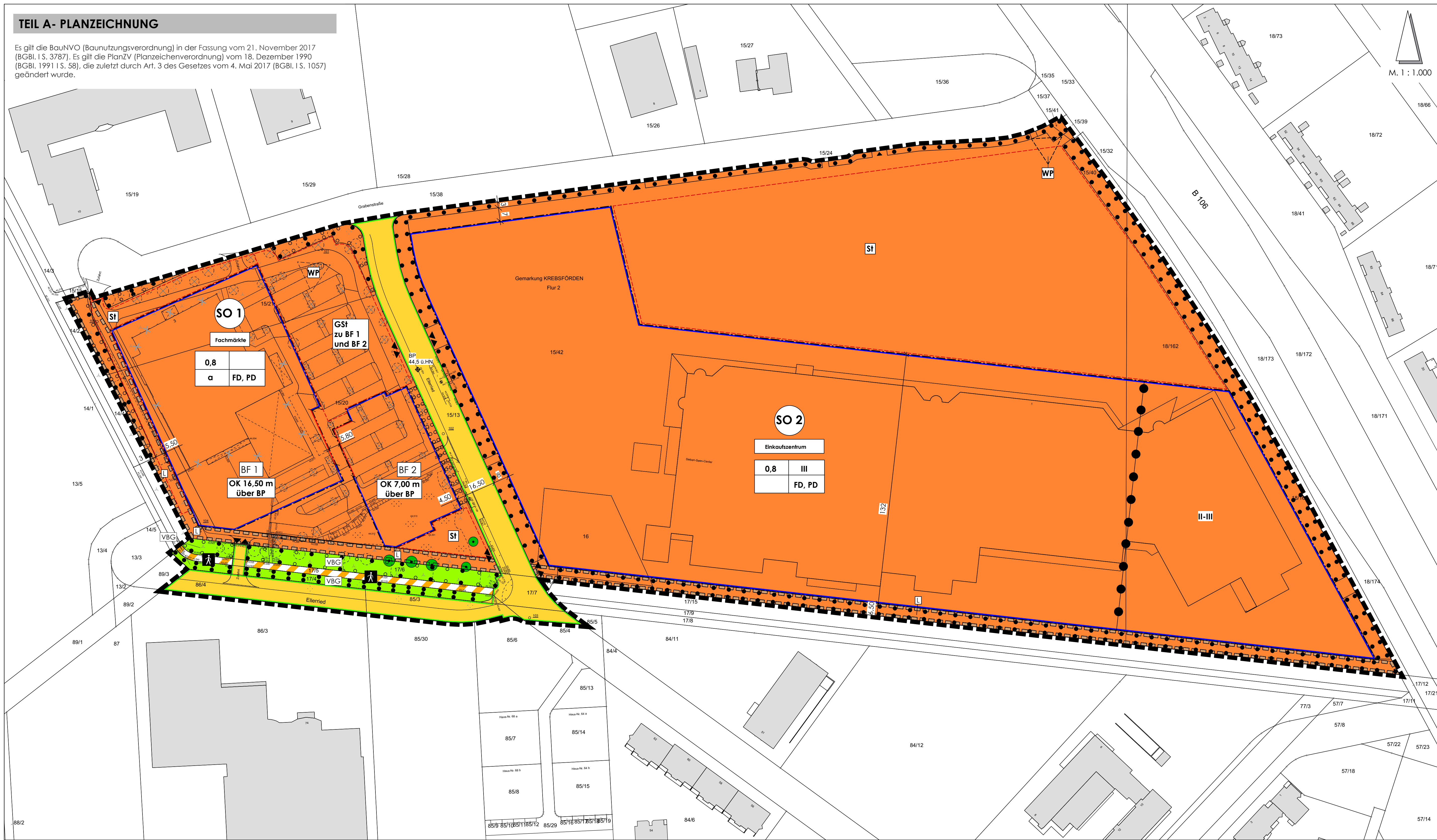


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERRIED"

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

1. FESTSETZUNGEN

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

- SO 1 Sonstiges Sondergebiet "Fachmärkte" (§ 11 BauNVO)
- SO 2 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
- 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. § 84 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)
- Stellplätze
- GSI Gemeinschaftsstellplätze

11. Darstellungen ohne Normcharakter

- Werbeplak
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Art und Maß der baulichen Nutzung)
- Gebäude, vorhanden
- Gebäude, künftig fortfallend
- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Vermaßung, Angaben in Meter
- Baum, künftig fortfallend
- BF 1 Baufelder mit Nummerierung
- BP Bezugspunkt GHN

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 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 m ² |
| Elektronikgeräte | 75 m ² |
| Lampen, Leuchten, Leuchtmittel | 430 m ² |
| Teppiche (Roll- und Einzelware) | 320 m ² |
| Bodenbeläge | 50 m ² |
| Kinderwagen und -stühle | 50 m ² |
| Pflanzgefäße, Terrakotta, Pflanzen | 50 m ² |
| Eisenwaren und Beschläge | 30 m ² |
| Farben und Lacke | 30 m ² |
| Elektroinstallationsmaterial | 20 m ² |
| Maschinen und Werkzeuge | 20 m ² |
| Rolläden und Markisen | 30 m ² |
| Sanitärartikel | 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:

- | | |
|--|--------------------|
| Gardinen, Dekostoffe | 180 m ² |
| Glaswaren, Porzellan, Keramik | 400 m ² |
| Kunstgewerbe, Bilder, Bilderarmen | 100 m ² |
| Heimtextilien | 400 m ² |
| Haushaltswaren | 220 m ² |
| Wohndekوراتionsartikel | 150 m ² |
| Elektronikgeräte | 50 m ² |
| Handarbeitartikel, Kurzwaren, Wolle, Meterware | 100 m ² |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | 50 m ² |
| Spielwaren | 50 m ² |
| Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen | 30 m ² |
| Gehäute, Genussmittel | 20 m ² |
| Nahrung- und Genussmittel | 50 m ² |

Innerhalb des Möbelfachmarktes sind auch Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschäftsfläche 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 m ² |
| Teppiche, Roll- und Einzelware | 120 m ² |
| Tapeten | 180 m ² |
| Bettwaren, Matratzen, Lattenroste | 240 m ² |
| Rolläden, Markisen, Gardinenanstangen | 140 m ² |
| Farben, Lacke | 130 m ² |
| Baumöbel, Badteppiche | 180 m ² |
| Sanitärzubehör, Armaturen, Duschkabinen | 40 m ² |
| Eisenwaren, Beschläge | 200 m ² |
| Maschinen, Werkzeuge | 80 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:

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| Heimtextilien | 130 m ² |
| Gardinen, Dekostoffe | 200 m ² |
| Glaswaren, Porzellan, Keramik | 30 m ² |
| Wohndekوراتionsartikel, Bilder | 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 SB-Warenhaus inklusive Getränkemarkt 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 / Körperpflegeartikel / Kosmetikartikel / Parfümeseifenwaren / Apotheke/waren | 1.500 m ² |
| Topf- und Zimmerpflanzen / Blumen / Blumentöpfe / Vasen | 250 m ² |
| Zeichnungen / Zeitschriften / Bücher | 1.000 m ² |
| Bekleidung / Schuhe | 6.500 m ² |
| Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme | 1.000 m ² |
| Bild- und Tonträger / Unterhaltungselektronik und Zubehör / Computer und Zubehör / Elektronikgeräte / Fotoartikel | 4.000 m ² |
| Papier / Büroartikel / Schreibwaren | 750 m ² |
| Optik / Augenoptik / Hörgeräte | 300 m ² |
| Glaswaren / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren / Heimtextilien / Wohndekوراتionsartikel | 850 m ² |
| Handarbeitartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle | 150 m ² |
| Kunstlerartikel / Bastelzubehör / Kunstgewerbe / Bilder und Bilderarmen | 300 m ² |
| Sportartikel / Sportkleidungs- / 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. § 19 Abs. 4.3 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 (0HN) 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 gebäude technische Anlagen am Dach um höchstens 4,00 m überschritten werden.

3.3 Die zulässige Höhe des neu zu errichtenden Werbeplakts (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 Werbeplakts sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbeplakts“ (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 im folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ weder tags noch nachts überschreiten:

- | | |
|------------------------|------------|
| L _{eq} tags | = 40 dB(A) |
| L _{eq} 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, kleinwüchsige 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, kleinwüchsiger Laubbau in einer 12 qm großen Baueinheit auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

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

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

- 34 Ersatznistplätzen in Form von mindestens 11 Sperlingskoloniekästen für jeweils drei Sperlingstrupps und
- ein Fledermauskasten.

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 aber 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, geschürften Hecke im Stadtteil Neumühle an der Straße „Am Immenshof“, Lage zwischen „Am Immenshof“ und „Grasestöße“.

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

Hinweise

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 "Krebsförden II" im Teilgebiet 3 (IG-3) und im Teilgebiet 4 (IG-4) werden mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried" außer Kraft gesetzt.

2. Die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Regionalen Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ vom 18.09.2017 festgelegt.

3. Vermeidungsmaßnahmen

- Abbrucharbeiten 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.

4. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverorgungsgebiet.

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 Zeitraumes 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 ausliegen. 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 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 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 Entscheidungssprüchen (§ 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. 3634), sowie nach § 86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), 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 / ELLERRIED"

M. 1 : 1.000

SATZUNGSENTWURF
MÄRZ 2020