

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - SO1 ist ein Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 10.400 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachstehende branchentypische Sortimente eines Bau- und Heimwerker- und Gartenmarktes zulässig.

- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Baumaschinen
- Elektroinstallationsmaterial, Sanitärbedarf, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten
- Bodenbeläge, Teppichboden (Auslegware), Rollläden, Markisen
- Kamine, Kachelöfen, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse, KfZ - Zubehör
- Gartenbedarf, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, Holz

Auf max. 700 m² der festgesetzten Verkaufsfläche sind nachstehende branchenübliche Randsortimente zulässig.

- Leuchten, Gardinen, Dekorationsstoffe, Künstler- und Hobbyfarben
- Regalsysteme, Korb- und Flechtwaren, Fahrräder und Zubehör

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - SO 2 sind ein SB - Verbrauchermarkt, ein Sportfachmarkt, ein Möbelfachmarkt sowie als untergeordnete Nutzungen gastronomische und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen zulässig.

1.2.1 Sportfachmarkt

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 2.800 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachstehende branchentypische Sortimente zulässig.

- Sportgeräte, Sportausrüstungen, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Campingartikel, Kanus, Kajaks, Surfbretter, Tauchausrüstungen
- Reiterzubehör, Sport- und Fahrräder nebst Zubehör

1.2.2 Möbelfachmarkt

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 3.500 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachstehende branchentypische Sortimente zulässig.

- Wohnraummöbel, Schlafzimmernmöbel, Jugendzimmernmöbel, Esszimmernmöbel
- Küchenmöbel, Badezimmermöbel, Polstermöbel, Büromöbel, Klein-/Einzelmöbel
- Tische, Stühle, Bänke, Teppichboden (Auslegware), Abgepasste Teppiche

Auf 5% der Tatsächlich realisierten Verkaufsfläche sind nachstehende branchenübliche Randsortimente zulässig.

- Lampen / Leuchten, Haushaltswaren, Bilder und Rahmen, Heimtextilien, Boutiqueware

1.2.3 SB - Verbrauchermarkt

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 4.500 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachfolgende Sortimente und Einrichtungen zulässig.

- Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Blumen, Zeitschriften) einschließlich Lebensmittel produzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) auf max. 3.850 m² Verkaufsfläche
- Zentrenrelevante Sortimente auf max. 650 m² Verkaufsfläche

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

Die max. zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.

Im SO 1 ist ein Vollgeschoss zulässig.

Im SO 2 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der überbaubaren Grundstücksfläche im SO 1 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.2 Für die überbaubare Grundstücksfläche im SO 2 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.3 Im Einmündungsbereich der Mettenheimer Straße in die Ludwigscluster Chaussee ist für die Eigenwerbung des Fachmarktzentums außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Werbepylon zulässig.

3.4 Im Bereich der Grundstückszufahrt an die Ludwigscluster Chaussee ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Zwecke der Werbung der im Fachmarktzentrum ansässigen Firmen ein Sammelaufsteller (Eurotafel) zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Oberkante der Gebäude wird auf max. 11,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist 61,5 m HN

Technische Dachaufbauten sind bis 3,00 m über der Oberkante der Gebäude zulässig.

Für den Werbepylon wird eine max. Höhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für den Sammelaufsteller wird eine max. Höhe von 6,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die Werbeanlagen ist die Höhe des in der Ludwigscluster Chaussee verlaufenden Mittelstreifens, gelotet zum Aufstellort der Werbeanlagen.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein kleinkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe und einem Kronenansatz vom mindestens 1,80 m, alle 4 m, in einem mindestens 1,50 m breiten und mindestens 30 m langen, insgesamt wasserdurchlässigen Pflanzstreifen zu pflanzen. Zwischen die Bäume sind Gehölzgruppen von je 5 standortgerechten, heimischen Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen. Die Bäume, die nicht innerhalb der Stellplatzanlage gepflanzt werden können, sind innerhalb der Freiflächen im Baugebiet zu pflanzen.

1.2 In der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche I (Westrand des Plangebietes) ist eine dreireihige Hecke aus 45 Bäumen als mindestens 250 cm hohe Heister und 450 mindestens 100 cm hohen Sträuchern zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher sowie Obstgehölze heimischer Obstsorten zu verwenden. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Anpflanzungsfläche sind in die Pflanzung einzubeziehen.

1.3 In der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche II (Nordrand des Plangebietes) sind 150 mindestens 100 cm hohe Sträucher zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden. Die innerhalb der Anpflanzungsfläche vorhandenen Bäume sind in die Pflanzung einzubeziehen.

1.4 Innerhalb der Freiflächen im Baugebiet sind 15 standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, auf einer mindestens 12 m² großen, insgesamt wasserdurchlässigen Fläche zu pflanzen.

2. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

2.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

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

3.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme festgesetzt.

Umgestaltung des Waldes in eine Parklandschaft durch Rodung von Jungbestand unter Beibehaltung prägender Altbäume und Gehölzgruppen. Die Bestockung wird auf 50% des ursprünglichen Bestandes reduziert.

4. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird die Anlage von standortgerechten Waldflächen im Umfang von 4,765 ha Grundfläche auf den Flurstücken 69 und 70, Flur 12, Gemarkung Kobrow den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen, § 9 Abs.4 BauGB, § 86 LBauO M-V

- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind bis 3,0 m über Gebäudehöhe zulässig
- Werbetafeln sind auf 10% der Fassadenfläche zulässig
- Beleuchtung ist nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig.
- Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht und aus hoch glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.

2. Dachform

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Solaranlagen sind zulässig.

3. Stellplätze

Die Befestigung der Oberfläche von Stellplätzen ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

IV Hinweise

Die planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.2, 1.2.2 und 1.2.3 in der Fassung des seit dem 27.06.2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63.09/1 "Fachmarktzentrum Am Haselholz" werden mit der 1. Änderung außer Kraft gesetzt. Die Planfassungen des alten und des geänderten Bebauungsplans werden zusammengeführt. Der Bebauungsplan vom 27.06.2014 wird durch die 1. Änderung ersetzt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Innerhalb der Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, kann aufgrund der ehemaligen vormilitärischen Nutzung das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs.1, Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.