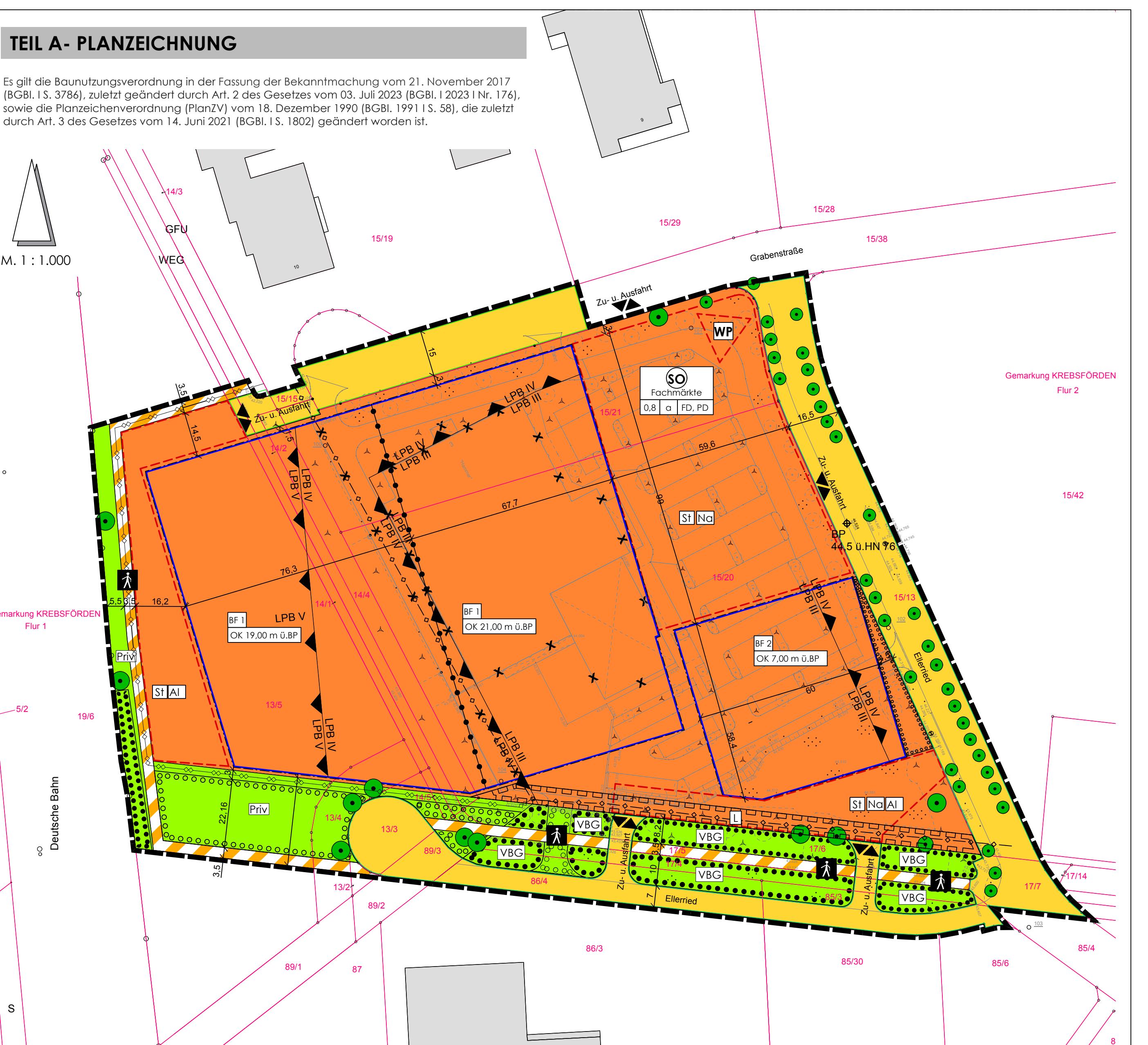


SATZUNG DER LANDESHAUTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERIED"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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

0.8 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 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)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

BF 1 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufeld 1

BF 2 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufeld 2

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Streßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

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

Zu- und Ausfahrten

6. Hauptversorgungs-Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Wasserleitung

künftig fortlaufende Wasserleitung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Priv Private Grünflächen

VBG Verkehrsbegleitgrün

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

Leitungsrecht zugunsten von Versorgungssträngen

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind folgende Fachmärkte:

1.1.1 Möbelhäuser / -fachmärkte

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche / Baufeld 1 sind Möbelhäuser / -fachmärkte mit jeweils mindestens 15.001 m² Verkaufsfläche (vorhabenbezogene Verkaufsflächenuntergrenze) zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche / Baufeld 1 beträgt 30.000 m² (grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze).

Es sind folgende Sortimente sowie Verkaufsflächen je Sortiment als (grundstücksbezogenes) Höchstmaß zulässig:

Kernsortimente

- Möbel (inkl. Küchen) 24.200 m²

Nicht zentrenrelevante Randsortimente

- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Teppiche (Roll- und Einzelware)
- Bettwäsche / Matratzen / Lattenrost
- Elektrogrößgeräte
- Bodenbeläge
- Pflanzgefäß / Terrakotta
- Tapeten
- Kinderwagen und -sitzer
- Eisenwaren / Beschläge
- Rolläden / Markisen
- Farben / Lacke
- Elektroinstallationsmaterial
- Maschinen / Werkzeuge
- Sanitärtarifikel

Die Summe der Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Randsortimente darf jeweils 3.300 m² nicht überschreiten.

Zentrenrelevante Randsortimente

- Haushaltswaren
- Geschirr / Porzellan / Keramik
- Heimtextilien / Gardinen / Dekostoffe
- Wohndekorationsartikel
- Elektrokleingeräte
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Kunstgewerbe
- Bilder und Bilderrahmen
- Spielwaren
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Geschenkartikel
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel

Die Summe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente darf 2.500 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind auch:

- Schank- und Speisewirtschaften, die den Möbelhäusern / -fachmärkten untergeordnet sind

1.1.2 Raumausstattungs- und Heimtextillenfachmärkte

Innenhalb der überbaubaren Grundstücksfläche / Baufeld 2 sind Raumausstattungs- und Heimtextillenfachmärkte mit jeweils mindestens 1.750 m² Verkaufsfläche (vorhabenbezogene Verkaufsflächenuntergrenze) zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche / Baufeld 1 beträgt 2.500 m² (grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze).

Es sind folgende Sortimente sowie Verkaufsflächen je Sortiment als (grundstücksbezogenes) Höchstmaß zulässig:

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bodenbeläge
- Bettwäsche / Matratzen / Lattenrost
- Eisenwaren / Beschläge
- Badmöbel / Badewanne
- Tapeten
- Rolläden / Markisen / Gardinenstangen
- Farben / Lacke
- Teppiche (Roll- und Einzelware)
- Werkzeuge / Maschinen
- Sanitärtarifikel / Armaturen / Duschkabinen

Die Summe der Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente darf jeweils 2.100 m² nicht überschreiten.

Zentrenrelevante Randsortimente

- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Wohndekorationsartikel und Bilder
- Haushaltswaren, Glaswaren / Porzellan / Keramik

Die Summe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente darf 400 m² nicht überschreiten.

1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Nutzungen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die im folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenter“ nicht überschreiten:

LEK tags = 60 dB(A)
LEK nacht = 45 dB(A)

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 5 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im sonstigen Sondergebiet 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. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt (BP) für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (hier: OK ü. BP) wird mit 44,50 m über HN bestimmt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (hier: OK ü. BP) darf für Eingangsportale und für gebäudetechnisch notwendige Anlagen auf dem Dach um höchstens 4,00 m überschritten werden.

3.1 Der Bezugspunkt (BP) für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (hier: OK ü. BP) wird mit 44,50 m über HN bestimmt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (hier: OK ü. BP) darf 42,00 m über dem Bezugspunkt (BP) nach Textziffer 3.1 nicht überschreiten.

3.2 Die Höhe des zulässigen Werbepylons (WP) darf 42,00 m über dem Bezugspunkt (BP) nach Textziffer 3.1 nicht überschreiten.

3.3 Die Höhe des zulässigen Werbepylons (WP) darf 42,00 m über dem Bezugspunkt (BP) nach Textziffer 3.1 nicht überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.M. § 22 BauNVO)

Die Länge der zulässigen Gebäude darf abweichend zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO über 50 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

In dem Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na) zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen (St) zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

6.1 Die Außenbeleuchtung darf nur die Fassaden und Verkehrswege erhellen.

6.2 Es darf kein Wechselseitlich oder blinkende Beleuchtung erfolgen.

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen östlich des Baufeldes 2 (BF 2) ist als Baumreihe auszubilden. Hier sind mindestens 7 standortgeeignete, kleinräumige und kompakt wachsende Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen.

7.2 Innerhalb der privaten Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 19 standortgeeignete Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen.

Zudem ist innerhalb dieser Fläche eine frei wachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern mit mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten standortüblicher, für naturnahe Hecken geeignete Gehölzarten anzulegen / pflanzen und zu pflegen. Bei einem Abgang von Gehölzen sind diese artengleich zu ersetzen.

7.3 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze bei einem Abgang artengleich zu ersetzen. Dieses gilt auch für erhaltende Einzelbäume.

7.4 Auf der Stellplatzfläche (St) nördlich des Baufeldes BF 2 sind mindestens 30 standortgeeignete, kleinräumige Laubbäume in einer 12 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, zu erhalten und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen.

7.5 In den Sonstigen Sondergebieten sind die nicht überbauten Flächen mit Rasen anzusäen. Es sind Kräuter- bzw. Blumenrasenmischungen zu verwenden.

7.6 In dem Sonstigen Sondergebiet sind geschlossene Außenfassadenflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 v. H. mit standortgeeigneten Selbstklammern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen. Dieses gilt nicht für die östliche Fassade des Hauptgebäudes im Baufeld 2 (BF 2) und nicht für Außenfassaden, die sich direkt gegenüberliegen.

7.7 Dachflächen von Hauptgebäuden im Baufeld 1 sind auf mindestens 6.300 m² mit einer Sedum-Gras-Kräuter-Mischung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Arten schutzrechte Maßnahmen (CFF-Maßnahmen)

Es ist die Anbringung von vier Pferdeausfahrtshäuschen an der Südseite neuer Gebäude und die vorgezogene Anbringung von zwei Pferdeausfahrtshäuschen an den festgesetzten, zu erhaltenen Bäumen im südlichen und westlichen Plangeltungsbereich vorzunehmen. Des Weiteren ist die Anbringung folgender Vogelnistkästen im Plangeltungsbereich vorzunehmen:

- 4 Halbhöhlen-/Nischenbrüterküsten,
- 2 Meisen-/Nischenbrüterküsten,
- 2 Sperlingsküsten (oder 9 Koloniekästen für je 3 Brutpaare),
- 2 Rauchschwalbenester (Anbringung in einem großzügig überdachten, aber offenen Bereich der Neubauten)

9. Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 werden den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet:

Berechnung/ Inhalt/ Entwicklungszeit	Lage	Flächengrößen
Beseitigung einer Verbuchung durch Besengänger mit langfristiger Pflege	Göhrener Tonnen; nördlich der Flurwegs, Flurstück 2/4 teilweise und 3/2	