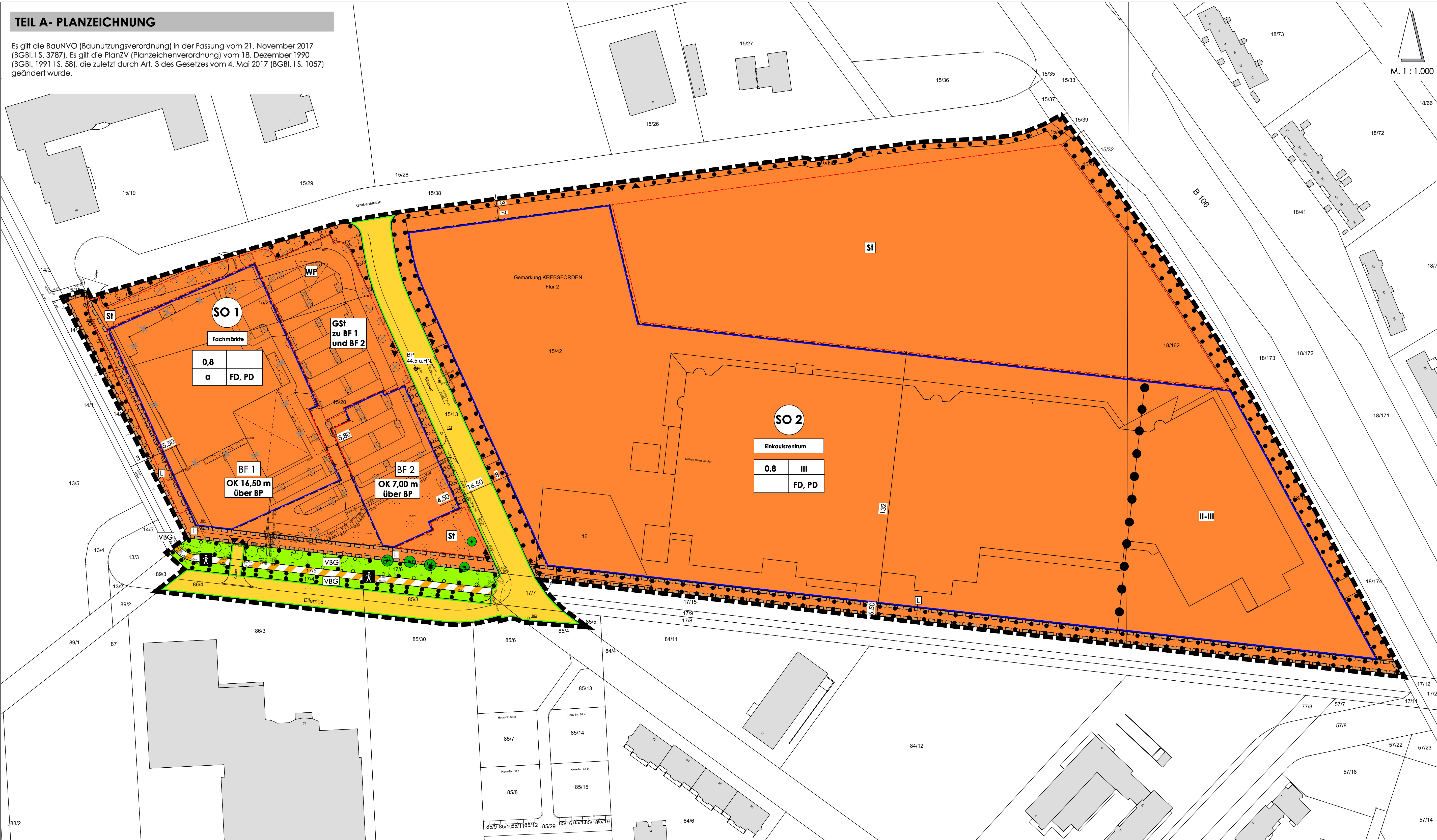


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERIED"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - SO 1 Sonstiges Sondergebiet "Fachmärkte" (§ 11 BauNVO)
 - SO 2 Sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)
- 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)
- 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)
- Straßenverkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Ein- und Ausfahrten
- Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - Öffentliche Grünflächen
 - VBG Verkehrsbegleitgrün
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**
 - Bäume, zu erhalten
 - Erhaltung von Bäumen und Strüchern
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 i.BauO-M-V)**
 - FD Flachdach
 - PD Pultdach
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - WP Werbeplatz
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Art und Maß der baulichen Nutzung)
 - 11. Darstellungen ohne Normcharakter
 - Gebäude, vorhanden
 - Gebäude, künftig fortfallend
 - Flurstücknummern
 - Flurstücksgrenzen
 - Vermaßung, Angaben in Meter
 - Baum, künftig fortfallend
 - BF I 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.

1.1.1 Möbelmarkt in der Baufläche BF 1

Die Verkaufsfläche des Möbelmarktes darf 12.000 m² nicht überschreiten.

Es sind folgende Sortimente zulässig:

Kensormimente
Zulässig ist folgendes Kensorsortiment mit einer Verkaufsfläche von höchstens 9.775 m²: Möbel aller Art, Küchenmöbel inklusive eingebaute Elektrogeräte, Gardinenmöbel

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:

- Betten, Matratzen, Lattenroste	250 m²
- Elektrogeräte	75 m²
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	400 m²
- Teppiche (Roll- und Einzelware)	300 m²
- Bodenbeläge	50 m²
- Kinderwagen und -stühle	50 m²
- Pflanzgefäße, Terracotta, Pflanzen	50 m²
- Eisenwaren und Beschläge	30 m²
- Farben und Lacke	30 m²
- Elektromotormaterial	20 m²
- Maschinen und Werkzeuge	20 m²
- Rolläden und Markisen	30 m²
- Sanitärkeramik	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:

- Gärten, Dekostoffe	180 m²
- Glaswaren, Porzellan, Keramik	400 m²
- Kunstgewerbe, Bilder, Bildereramen	100 m²
- Heimtextilien	400 m²
- Haushaltswaren	220 m²
- Wohndekorationartikel	150 m²
- Elektrokleingeräte	50 m²
- Handarbeitartikel, Kurzwaren, Wolle, Meterware	100 m²
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	50 m²
- Spielwaren	50 m²
- Tisch- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen	30 m²
- Getränke	20 m²
- Nahrung- und Genussmittel	50 m²

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

1.1.2 Raumausstattungs- und Heimtextilienmarkt in der Baufläche BF 2

Die Verkaufsfläche des Raumausstattungs- und Heimtextilienmarktes 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
- Rolläden, Markisen, Gardinenstangen	140 m²
- Farben, Lacke	150 m²
- Badmöbel, 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
- Gärten, Dekostoffe	200 m²
- Glaswaren, Porzellan, Keramik	30 m²
- Wohndekorationartikel, 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.

- Innerhalb des Einkaufszentrums sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 19.200 m² als Höchstmaß zulässig.
- Innerhalb des Einkaufszentrums ist unter Anwendung der Textziffer 1.2.1 ein 38-Warenhaus inklusive Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.800 m² zulässig.
- 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:
 - Nahrung- und Genussmittel inklusive Tabakwaren / Getränke inklusive Spirituosen / Back- und Konfitürenwaren / Fleisch- und Metzgereiwaren 1.500 m²
 - Drogeriewaren / Körperpflegemittel / Kosmetikartikel / Parfümeriewaren 1.000 m²
 - Apothekenwaren 250 m²
 - Tisch- 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 / Elektrokleingeräte / Fotoartikel 4.000 m²
 - Papier / Büroartikel / Schreibwaren 750 m²
 - Optik / Augenoptik / Hörgeräte 300 m²
 - Glaswaren / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren 850 m²
 - Heimtextilien / Wohndekorationartikel 150 m²
 - Handarbeitartikel / Kurzwaren / Wolle 300 m²
 - Künstlerartikel / Bastelzubehör / Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen 300 m²
 - Sportartikel / Sportkleingeräte / Sportbekleidung / Sportschuhe 1.000 m²
 - Spielwaren 2.000 m²
 - Telekommunikation und Zubehör 350 m²
 - Uhren / Schmuck 300 m²
- 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.
- Innerhalb des Einkaufszentrums sind jedoch nicht zulässig.
- 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 (NN) bestimmt.

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

3.3 Die zulässige Höhe des neu zu errichtenden Werbeplatzes (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 Werbeplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbeplatz“ (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_A nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingente“ weder tags noch nachts überschreiten:

L_A tags = 40 dB(A)
L_A 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 Strüchern (§ 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, klein- und kompakt wachsende Laubbäume gepflanzt werden. Bei Abgang einzelner Bäume ist ein artgleicher Ersatz durch Neuanpflanzung zu schaffen.

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

6.3 Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer, klein- oder Laubbau in einer 12 cm 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 Ersatzstaplätzen in Form von mindestens 11 Springkolonialkästen für jeweils drei Spießfliegenlarven und
- ein Fledermauskasten.

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

8.0 Zuordnungserhaltung 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 „Drausestraße“

Auf dem Grundstück 559 der Flur 1 in der Gemarkung Neumühle ist die vorhandene Heckenabschnitt auf einer Fläche von ca. 850 qm durch Auf-den-Stock-setzen und Nachpflanzungen von Strüchern zu renaturieren. Die Breite des zu renaturierenden Heckenabschnitts beträgt 8,0 m, die Länge ca. 104 m. Ein ursprünglich vorhandener Unterholungsstreifen an der Nordseite (Breite 2 m) ist im Zuge der Hecken-Sonierung wiederherzustellen.

Hinweise

- Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 "Krebsförden II" im Teilgebiet 3 (TG. 3) und im Teilgebiet 4 (Tg. 4) werden mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Elleried" außer Kraft gesetzt.
- Die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Regionalen Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ vom 18.09.2017 gelistet.
- Vermeldungsmaßnahmen
 - Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
 - Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehäusen sind nur außerhalb der Brutzeit, zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
- Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeangebiet.

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 den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben 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

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 Verfalls- 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. S. 3834), sowie nach § 86 der Landesbauordnung - Mecklenburg-Vorpommern (LBO-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 / Elleried" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Dasamt 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

Schwerin, den Siegel

Der Oberbürgermeister