

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.63.09/1 "Fachmarktzentrum Am Haselholz"

TEIL A - PLANZEICHNUNG
M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
- SO** Sonstiges Sondergebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
- 0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I, II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise** § 9 (1) 2 BauGB
- o** Offene Bauweise
- g** Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen und Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a,b BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

- Wald
- geschützter Baum

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers § 9 (1) 21 BauGB
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten §9 (1) 4 BauGB
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung § 1 (4) BauNVO
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter**
- zukünftig entfallende Bäume
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand, zukünftig entfallend

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 - SO 1 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, KIZ - 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 Mobelfachmarkt 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 Mobelfachmarkt**
Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 3.500 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachstehende branchentypische Sortimente zulässig:
- Wohnraumöbel, Schlafzimmereöbel, Jugendzimmereöbel, Esszimmereöbel
 - Kücheneöbel, Badezimmereöbel, Polstereöbel, Büroeöbel, Klein-/Einzeleöbel
 - Tische, Stühle, Bänke, Teppichboden (Auslegware), Abgespante 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)
 - 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 Ludwigsluster Chaussee ist für die Eigenwerbung des Fachmarktzentrums außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Werbeflyer zulässig.
3.4 Im Bereich der Grundstückszufahrt an die Ludwigsluster 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 Werbeflyer 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 Ludwigsluster Chaussee verlaufenden Mittelstreifens, gelotet zum Aufstellort der Werbeanlagen.

II GRÜNDORDERISCHE 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 unveränderten 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.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 11.07.2016 nachstehende Satzung über die im vereinfachten Verfahren aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. „63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

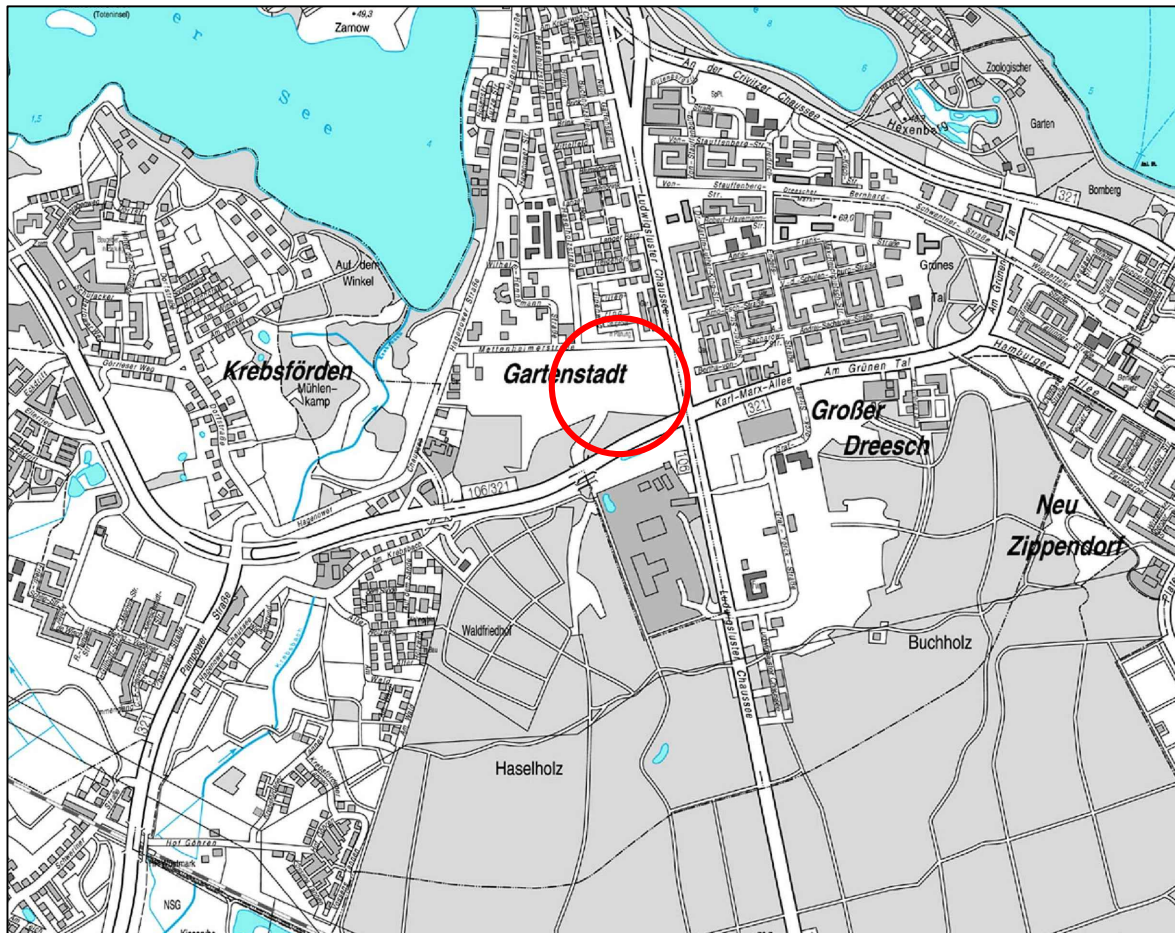
- 1.** Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am 01.09.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.09.2015 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 21.07.2015 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.09.2015 durchgeführt worden.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 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 29.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Hauptausschuss hat am 19.01.2016 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 vom 01.02.2016 bis 02.03.2016 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am 11.07.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 11.07.2016 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

- Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin
- 2.** Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.
- Ludwigslust, den Siegel Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin
- 3.** Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin
- 4.** 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 Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN



1. Änderung B-Plan Nr. 63.09/1
"Fachmarktzentrum Am Haselholz"

Maßstab: 1:1000

Stand: 28.07.2016