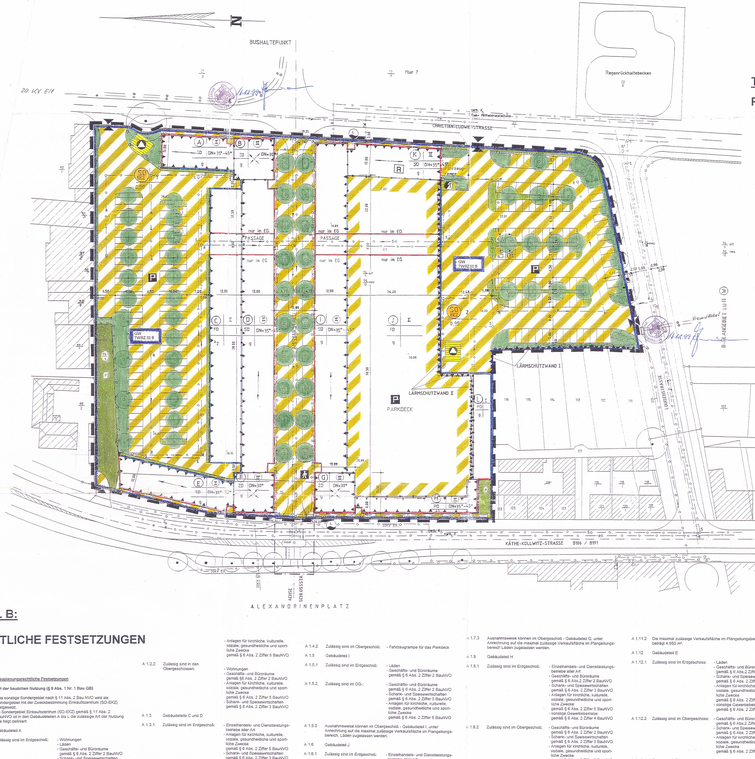
SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

" EINKAUFSZENTRUM AM MARSTALL "



TEIL A:

PLANZEICHNUNG

M. 1 : 500

GEMARKUNG : Ludwigslust

FLUR : 11

FLURSTÜCK : 94/3, 94/4

94/6 (Teilfläche)
&
94/10 (Neuvermessung)

KARTENGRUNDLAGE:

Vermessungsplan v. 17.04.1998

TEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Das sonstige Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 Satz NVO wird als Sonstigesgebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ) festgesetzt.

Zulässigkeit Einkaufszentrum (SO-EKZ) (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) ist in den Gebäudeteilen A bis L die zulässige mit der Nutzung wie folgt zeichnet:

A.1.1 Gebäudeteil A

A.1.1.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Wohnungen
- Läden
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO

A.1.1.2 Zulässig sind im Obergeschoß: - Wohnungen
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO

A.1.2 Gebäudeteile C und D

A.1.3.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO

A.1.3.2 Zulässig sind im Obergeschoß: Gebäudeteil D:
- Wohnungen
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO

A.1.4 Gebäudeteile E

A.1.4.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Läden
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO

A.1.4.2 Zulässig sind im Obergeschoß: - Fahrzeugmarke für das Parkdeck

A.1.5 Gebäudeteil I

A.1.5.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Läden
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO

A.1.5.2 Zulässig sind im OG-: - Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.1.6 Gebäudeteil J

A.1.6.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art

Das Flachdach wird als Parkdeck ausgebildet.

A.1.7 Gebäudeteil G

A.1.7.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.1.10 Gebäudeteil L

A.1.10.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Läden
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.1.11 Gebäudeteile H

A.1.11.1 Die Verkaufsfläche umfaßt die Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Warenannahmen und Warenausgabe, ferner die Flächen für Anlieferungen außerhalb und auch alle nicht in Ziel unbedarfen Räume Bereich Flächen (Fertigbau), sowie sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

A.1.7.3 Ausnahmsweise können im Obergeschoß - Gebäudeteil G, unter Anrechnung auf die maximal zulässige Verkaufsfläche im Plangebietsgebiet Läden zugelassen werden.

A.1.8 Gebäudeteil E

A.1.8.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.1.8.2 Zulässig sind im Obergeschoß: - Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.1.9 Im Plangebietsgebiet sind ausschließlich folgende Vergnügungsstätten zulässig:

Im Bauteil A oder B eine Spielhalle mit 150 m² Nutzfläche, dabei ist die Nutzfläche die Fläche, die dem Aufstellen und Bedienen von Spielgeräten und Spielautomaten dient, die Nutzfläche pro Gerät wird mit 15 Meter gemäß muß mindestens 15 m² betragen.

A.1.10 Gebäudeteil L

A.1.10.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Läden
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.1.11 Gebäudeteile H

A.1.11.1 Die Verkaufsfläche umfaßt die Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Warenannahmen und Warenausgabe, ferner die Flächen für Anlieferungen außerhalb und auch alle nicht in Ziel unbedarfen Räume Bereich Flächen (Fertigbau), sowie sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

A.1.11.2 Die maximale zulässige Verkaufsfläche im Plangebietsgebiet beträgt 4.800 m².

A.1.12 Gebäudeteil E

A.1.12.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Läden
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.1.12.2 Zulässig sind im Obergeschoß: - Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.1.13 Gebäudeteil F

A.1.13.1 Zulässig sind im Erdgeschoß: - Läden
- Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.1.13.2 Zulässig sind im Obergeschoß: - Gastrolfe und Gütrstätte gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

A.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

A.2.1 offenkettende Bauweise

a₁ - Nordteil und bottel ist an den Gebäudeteil H anzubauen. Gebäude H und Gerätebereich von mindestens 5,00 m einhalten.

a₂ - Südteil ist an den Gebäudeteil C anzubauen. Ausnahmen sind zum Gebäudeteil F ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Zum Gebäudeteil E ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Gebäude H zum Gebäudeteil E ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten. Gebäudeteil A ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Für die Lärmschutzwand [2] gilt die grenzlosesse Bauweise.

Baulinien

A.2.2 Die Überschreitung der Baulinien durch hervorstretende Bauteile, wie Eingangsüberdachungen, Erker und Treppenhausvorbauten ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Die Baulinien zur Gestaltung der Passage in den Gebäudeteilen C, D, I und J sind nur für das Erdgeschoß festgesetzt.

Baugrenzen

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze des Gebäudeteiles J um bis zu 4,00 m durch Eingangsüberdachungen, Anordnung von Aufzügen und Fahrtreppen oder Fahrstegen ist zulässig.

A.2.3 Baugrenzen zur Gestaltung der Passage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

B Gestaltung der Gebäude

B.1 Fensteröffnungen

B.1.1 Fensterflächen

B.1.1.1 Fensterflächen - außer für Schaufenster - sind rechteckig stehend zu gestalten.

Liegende Öffnungsformate sind nur zulässig, wenn durch senkrechte Pfeiler oder Pfeiler hölzbleibt zwei rechteckig stehende Fenster geteilt werden.

B.1.4 Schaufenster

B.1.4.1 Schaufenster sollen die Maßstäblichkeit der Fassade aufnehmen. Sie sollen in Größe, Form und Gliederung der Fassaden- und Fenstergliederung angepaßt werden.

B.1.4.2 Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig.

B.1.5.3 Markise Einzelbauteil sollen durch Pfeiler geteilt werden, deren Abstand und Größe der Fassadengliederung entspricht.

B.1.5 Dachfensteröffnung

B.1.5.1 als maßstäblichkeitsmerkmal sind im Plangebiet Gebäudeteile zulässig. Die Gebäudeteile B, F und G erhalten ein Zeltdach. Der Gebäudeteil H erhält ein Pultdach. Die eingeschossigen Gebäudeteile A, C, D, E, I und J erhalten ein Flachdach. Die Gebäudeteile A, B, C, H und F erhalten an den Gebäuderäumen ein Walm- oder Krüppelwalmdach.

B.1.6.2 Die Mindestneigung der geneigten Dächer beträgt 35°. Die maximale Dachneigung der geneigten Dächer darf 45° nicht überschreiten.

Die Dachneigung der Zeltdächer beträgt 30°.

B.2 Grundstücksbeschaffenheiten

B.2.1 Zur Eingrünung der Grundstücke sind nur Hecken aus Laubgehölzen und die voller C.1.1 Heilgewächs Lärmschutzwand [1] zulässig.

B.2.1.1 Alle Grundstücksbeschaffung werden ausnahmsweise Maschinenläufe bis max. 1,80 m Höhe zugelassen. Die Maschinenläufe müssen und nach Errichtung mit nachfolgenden Pflanzen dauerhaft eingrünen:

- Lonicera tricher Dickpeter „Zuckerl"
(Hohe Gebüschhülle)
- Lonicera periclymenum „Serotina"
(Purpur Heckenkrieche)
- Clematis
(Alpen Waldrebe) (Vorbeerch)
- Hedera helix var. Oberlenca
(schattenfeier Efeu)

B.3 Gestaltung von Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind wie folgt zu gestalten:

Für die Gebäudeteile E, F, G und H sind nicht einzelnstehende bewegliche oder sich in Helligkeit, Farbe und Gestalt verändernde Werbeanlagen. Ebenso sind strahlgrelle/rote Oberflächen und grelle Farbgebung nicht zulässig. Es sind die technischen Gestaltung von Werbeanlagen und Reklamen zu realisieren.

B.3.1 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur parallel an Schilder, Tafeln, einzelne Buchstaben oder Kennzeichnung zur Fassade in horizontaler oder vertikaler Anordnung zulässig. Die Ausladung darf 0,20 m nicht überschreiten, der Höchstwert zwei Drittel der Breite der Lastenzeichen, jedoch mindestens 0,60 m einnehmen.

(2) Werbeanlagen oder Informationen dürfen eine Höhe von 60 cm und eine Fläche von 2,00 m² nicht überschreiten.

(3) Werbeanlagen sind an einer Stelle zulässig, welche eine Schriftfläche von 50 cm nicht überschreiten.

(4) Die zeichnerische eingeschränkte und ausnahmen darf Schriftfläche 0,50 m² beträgt. Die Größe nicht mehr als 60 cm vor der Fassade von Gebäuden, Mauern oder Zäunen ragen darf. Die Höhe darf 1,50 m nicht kamen bei Ausnahme eine Höhe von 2,00 m über dem Gelände nicht. Die Größe 1 bis 3 gelten nicht für individuell angefertigte Werbeanlagen, wenn sie in Gestaltung und Ausführung sowie Farbe und sonstiger Gestaltung Bezug nehmen und eine Einheit zu bilden.

(5) Bemalungen und Beklebung an Schaufenstern dürfen ein Fünftel der jeweiligen Schaufensterfläche nicht überragen.

B.3.2 Nicht erlaubte Anbringungsorte für Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden an:

- Gebäuden, Dachgiebeln, Schornsteinen und anderen nichtmaßgeblichen Bauteilen
- Stützmauern und Einfriedungen
- Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen
- Türen, Tower und Fenstern, die nicht als Leitzeichengänge oder Schaufenster
- Fahrzeugen
- Fensterläden, Rolläden, Jalousien und Sonnenschutzgitterzaun, ausgenommen Markisen.