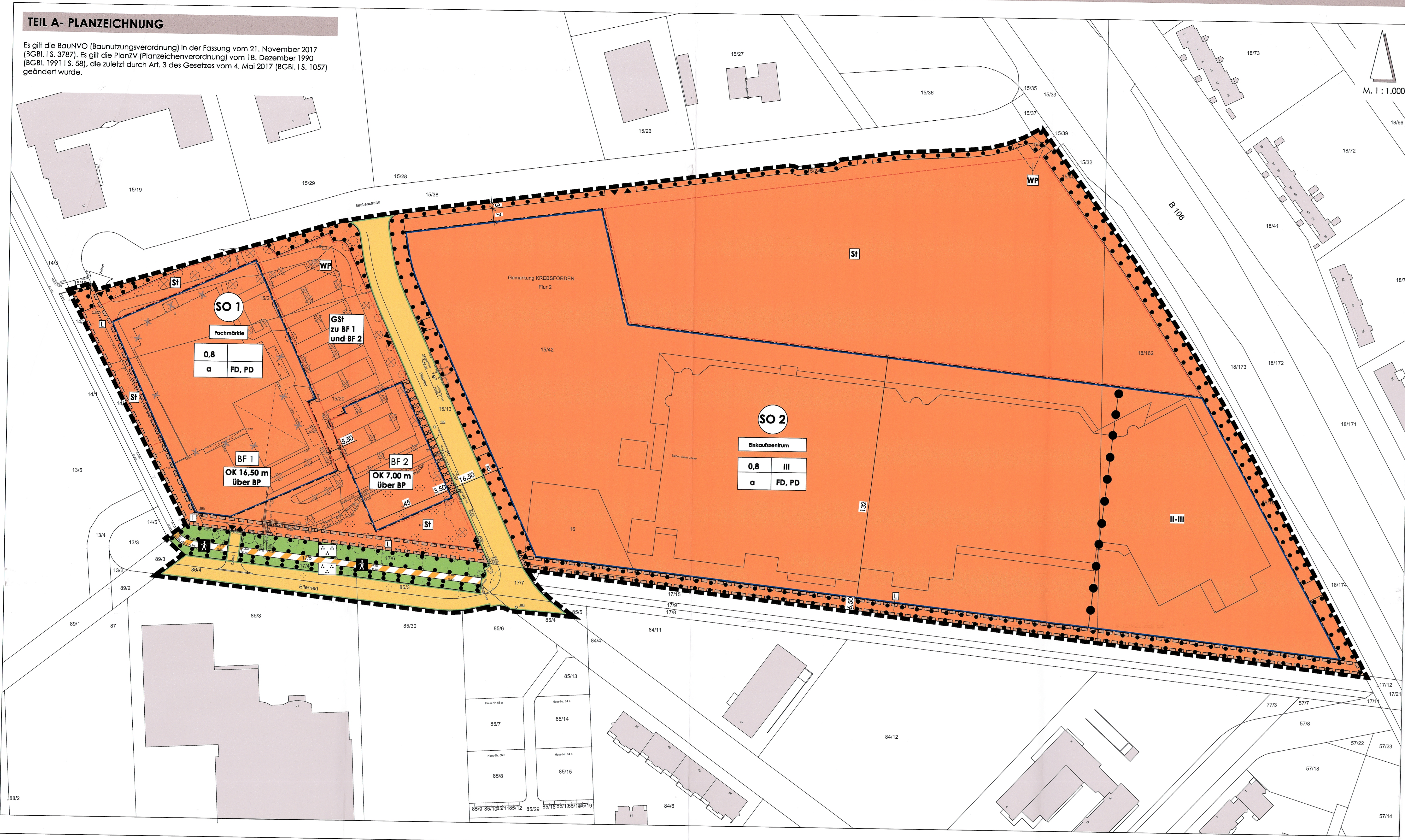


# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERRIED"



## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.  
 Zulässig sind:  
 1.1.1 **Möbelfachmarkt in der Baulfläche BF 1**  
 Die Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes darf 12.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
 Es sind folgende Sortimente zulässig:  
**Kernsortimente**  
 Zulässig ist folgendes Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von höchstens 9.275 m<sup>2</sup>:  
 - Möbel aller Art, Küchenmöbel inklusive eingebaute Elektrogeräte, Gartenmöbel  
**Nicht zentrenrelevante Randsortimente**  
 Zulässig sind folgende nicht zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.425 m<sup>2</sup> als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente folgende Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:  
 - Bettwaren, Matratzen, Lattenrost  
 - Elektrokleingeräte  
 - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel  
 - Teppiche (Rolle- und Einzelware)  
 - Bodenbeläge  
 - Kinderwagen und -stühle  
 - Pflanzengefäße, Terrakotta, Pflanzen  
 - Eisenwaren und Beschläge  
 - Farben und Lacke  
 - Elektroinstallationsmaterial  
 - Maschinen und Werkzeuge  
 - Rolläden und Markisen  
 - Sanitärartikel  
 - Tapeten  
**Zentrenrelevante Randsortimente**  
 Zulässig sind folgende zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente folgende Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:  
 - Gardinen, Dekostoffe  
 - Glaswaren, Porzellan, Keramik  
 - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen  
 - Heimtextilien  
 - Haushaltswaren  
 - Wohndekorationsartikel  
 - Elektrokleingeräte  
 - Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Wolle, Meterware  
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren  
 - Spielwaren  
 - Tisch- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen  
 - Getränke  
 - Nahrungs- und Genussmittel  
 Innerhalb des Möbelfachmarktes sind auch Schank- und Speisewirtschaften mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup> zulässig.  
**1.1.2 Roumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt in der Baulfläche BF 2**  
 Die Verkaufsfläche des Roumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes darf 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
 Es sind folgende Sortimente zulässig:  
**Nicht zentrenrelevante Sortimente**  
 Zulässig sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.100 m<sup>2</sup> als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:  
 - Bodenbeläge, Parkett, Laminat, PVC  
 - Teppiche, Rolle- und Einzelware  
 - Tapeten  
 - Bettwaren, Matratzen, Lattenrost  
 - Rolläden, Markisen, Gardinenstangen  
 - Farben, Lacke  
 - Badmöbel, Badteppiche  
 - Sanitärzubehör, Armaturen, Duschkabinen  
 - Eisenwaren, Beschläge  
 - Maschinen, Werkzeuge  
**Zentrenrelevante Randsortimente**  
 Zulässig sind folgende zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 400 m<sup>2</sup> als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:  
 - Heimtextilien  
 - Gardinen, Dekostoffe  
 - Glaswaren, Porzellan, Keramik  
 - Wohndekorationsartikel, Bilder  
**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 m<sup>2</sup>.  
 1.2.1 Innerhalb des Einkaufszentrums sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 19.200 m<sup>2</sup> als Höchstmaß zulässig.  
 1.2.2 Innerhalb des Einkaufszentrums ist unter Anwendung der Textziffer 1.2.1 ein SB-Warenhaus inklusive Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.800 m<sup>2</sup> zulässig.  
 1.2.3 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:  
 - Nahrungs- und Genussmittel inklusive Tabakwaren/Getränke inklusive Spirituosen / Back- und Konditoreiwaren / Fleisch- und Metzgereiwaren / Drogeriewaren / Körperpflegeartikel / Kosmetikartikel / Parfümessenzen  
 - Apothekenwaren  
 - Tisch- und Zimmerpflanzen / Blumen / Blumentöpfe / Vasen  
 - Bekleidung / Schuhe  
 - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme  
 - Bild- und Tonträger / Unterhaltungselektronik und Zubehör / Computer und Zubehör / Elektrokleingeräte / Fotoartikel  
 - Papier / Büroartikel / Schreibwaren  
 - Optik / Augenoptik / Hörgeräte  
 - Glaswaren / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren / Heimtextilien / Wohndekorationsartikel  
 - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle  
 - Kunsthandwerk / Bastelzubehör / Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen  
 - Sportartikel / Sportkleingeräte / Sportbekleidung / Sportschuhe  
 - Spielwaren  
 - Telekommunikation und Zubehör  
 - Uhren / Schmuck

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ (§ 11 BauNVO)
  - SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (§ 11 BauNVO)
- 2. 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)
- 3. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- α Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Bauglinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Straßenverkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - Ein- und Ausfahrten
- 5. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage
- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern
- 7. Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Anpflanzung von Bäumen
- 8. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
- FD Flachdach
  - PD Pultdach
- 10. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Stellplätze
  - GSI Gemeinschaftsstellplätze
  - WP Werbeflypion
  - 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
  - Vermessung, Angaben in Meter
  - Baum, künftig fortfallend
  - BF 1 Baufelder mit Nummerierung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.  
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.  
 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... örtlich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsverfahrensgesetz 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.  
 Die Stadtvertretung 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 Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Schwerin, den ..... Siegel .....  
 Der Oberbürgermeister
2. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt.  
 Ludwigslust, den ..... Siegel .....  
 Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgemittelt.  
 Schwerin, den ..... Siegel .....  
 Der Oberbürgermeister
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 ..... örtlich 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 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) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I, 3634) geändert wurde, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO 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 Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 100 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstrasse / Ellerried" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



## BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERRIED"