

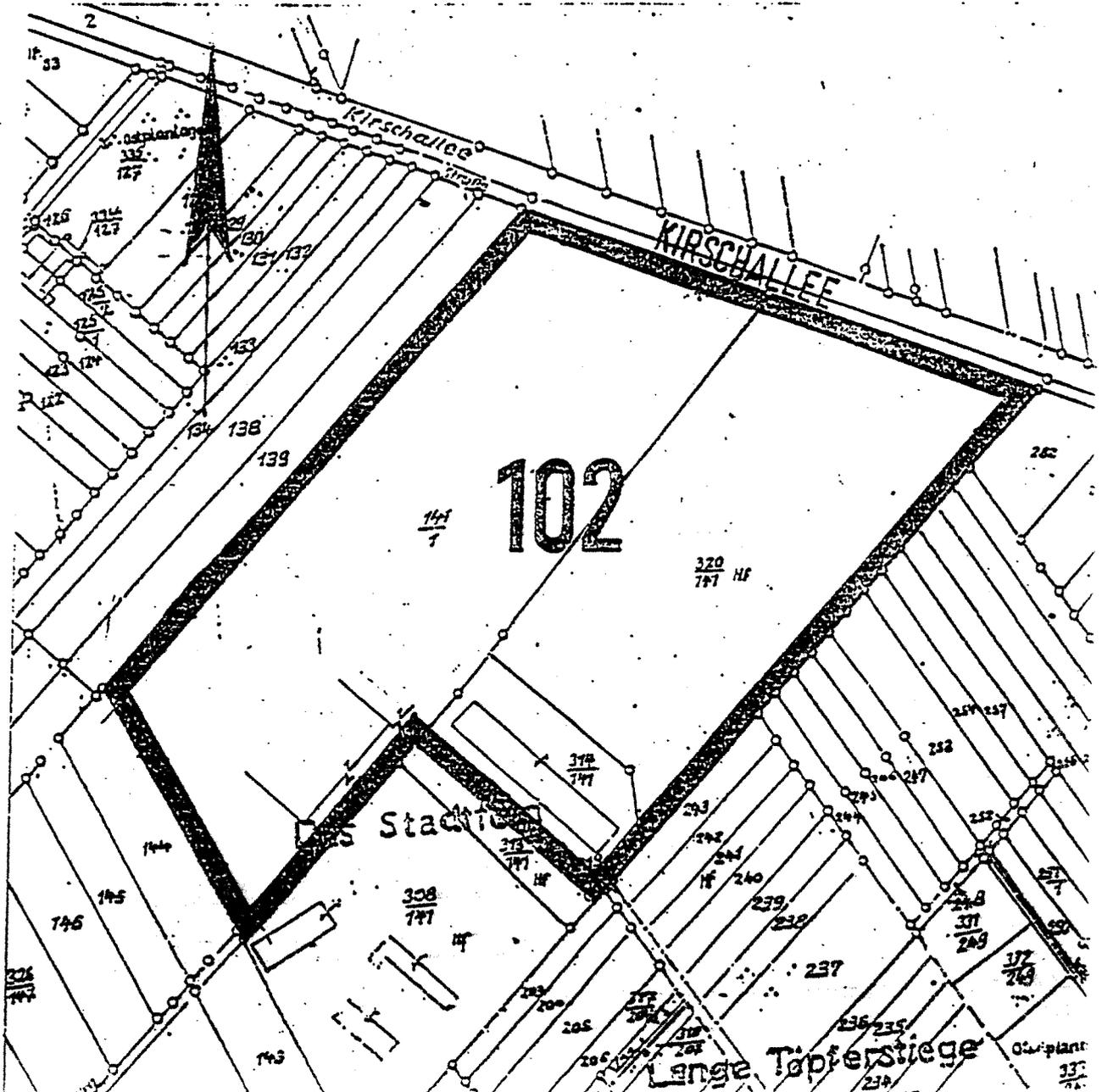
BEBAUUNGSPLAN NR. 102

STADTGEBIET TANGERMÜNDE - NORD

BEREICH KIRSCHALLEE

TEXTLICHE FESTSETZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 2.500



## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderungen vom 25. Juli (BGBl. I S. 1093),

das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (BGBl. Nr. S. 929),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

### 1.2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das begrenzt wird durch:

im Norden	durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 139,
im Osten	durch die westliche Grenze der Kirschallee,
im Süden	durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 282, 264, 263, 262, 258, 257, 254, 253, 247, 246, 245, 244, 243, 226, Teilbereiche von 203 sowie 308/141,
im Westen	durch die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 144 sowie 148.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. In dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.500 ist die Grenze des Plangebietes gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

### 1.3 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Text. Außerdem ist eine Begründung beigelegt.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

Das Sondergebiet ist wie folgt gegliedert:

Möbelmarkt, Einkaufszentrum, Baumarkt, Hobby- und Gartenmarkt.

Im gegliederten Sondergebiet Einkaufszentrum, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Geschoßflächen 1.200 qm überschreiten.

- Im Sondergebiet Einkaufszentrum I sind Einzelhandelsbetriebe mit vorwiegend Gütern des täglichen Bedarfs wie Nahrungs- und Genussmittel zulässig.

Das nachfolgend aufgeführte Nebenwarensortiment ist bis zu 25 % der Geschoßfläche des Hauptwarensortiments zulässig.

Drogerieartikel und Arzneimittel  
Blumen,  
Spielwaren und Sportartikel

Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,  
Schuhe und Lederwaren,  
Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel,  
Glaswaren und Porzellan,  
Musikalien und Schallplatten,  
Radios, HiFi-Geräte und Fernseher,  
Schreibwaren und Buchhandlungen,

- Im Sondergebiet Einkaufszentrum II sind gastronomische Betriebe bis zu einer Geschoßfläche von 1.000 qm zulässig.

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten,  
Anlagen für sportliche Zwecke.

- Im gegliederten Sondergebiet Möbelmarkt sind nur Möbelmärkte mit dem nachfolgend aufgeführten Hauptsortiment zulässig:

Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse,  
Küchenschränke,  
Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle,  
Wohn- und Küchentische,  
Schlafmöbel,  
Ergänzungsmöbel,  
Möbel, Möbelteile,  
Korbmöbel, Büromöbel,  
Garten- und Campingmöbel,  
Spültische, Spülbecken, deren Unterbauten,  
Kühi- und Gefriermöbel,  
Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt.

Das nachfolgend aufgeführte Nebenwarensortiment wird bis zu 25 % der Geschoßfläche des Hauptwarensortiments zugelassen:

Glaswaren und Porzellan,  
Geschenkartikel,  
Bettwaren,  
Matratzen und verwandte Bettartikel,  
Teppiche,  
Heiz- und Kochgeräte.

In dem gegliederten Sondergebiet "Baumarkt, Hobby- und Gartenmarkt" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von über 1.200 qm zulässig, die folgende Sortimente führen:

1. Vollsortimente:

Werkzeuge, Maschinen, Zubehör,  
Kleisenwaren und Beschläge,  
Farbe, Lacke, Leim, Wand- und Bodenbeläge,  
Holzplatten, Leisten, Kunststoffe,  
Baulemente, Baumaterialien,  
Heizung, Sanitär,  
Innenausbau mit Dekoration,  
Werken, Basteln, Hobby,  
Regale und Möbelteile,  
Auto- und Zweiradzubehör, Fahrräder,  
Camping- und Freizeitartikel,  
Gartenartikel, Pflanzen, Blumen.

2. Randsortimente:

Elektromaterialien, Elektro- und Elektronikarbeiten  
des Heimwerker-, Bau- und Gartenbedarfs,  
Beleuchtungskörper und Elektroinstallationsmaterial,  
Besen, Matten und Reinigungsgeräte sowie  
Handwerker- und Hausgebrauchsartikel.

Das zusätzliche Randsortiment beschränkt sich auf 20 % der Gesamtverkaufsfläche.

2.1.2 STELLPLATZE UND GARAGEN GEMÄSS § 12 BAUNVO, ZU- UND ABFAHRTEN

Im gegliederten Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Die Zu- und Abfahrt darf nur über die im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegten Zu- und Abfahrten erfolgen.

2.1.3 NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 BAUNVO

Auf den unter Pkt. 3.1 festgesetzten Vorgartenflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten.  
Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 16 BAUNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a der Baunutzungsverordnung zulässig. Die max. überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Pkt. 2.3.1) dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen.

### 2.2.1 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, HOHE BAULICHE ANLAGEN

Die Zahl der Vollgeschosse ist im gegliederten Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt bzw. ist die max. zulässige Traufenhöhe festgesetzt. Sie wird gerechnet ab Geländeoberkante. Untergeordnete Gebäude- und Anlagenteile dürfen dieses Maß gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise überschreiten.

### 2.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

Gemäß 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche darf durch die o.a. Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den gegliederten Gewerbegebieten (GE)(G)0 und GE (G) 1 um 50 von 100 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden.

- Bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im gegliederten Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen der o.a. Anlagen bis auf 0,9 zulässig.

## 2.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

### 2.3.1 BAUWEISE

In dem Bebauungsplangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im gegliederten Sondergebiet ist abweichend von Abs. 2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Errichtung von Baukörpern von einer Länge von über 50 m zulässig.

### 2.3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudedetails in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 83 Abs. 1 und 4 BauO werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 VORGÄRTEN

Als Vorgärten gelten alle Flächen in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen.  
Die Vorgärten sind gärtnerisch einzugrünen.

3.2 EINGRÜNUNG DER STELLPLÄTZE IM GEGLIEDERTEN SONDERGEBIET

Die im gegliederten Sondergebiet zulässigen Stellplätze sind zu begrünen.

Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.