

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

- 1. Im Sondergebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)
- 2. Das Sondergebiet dient der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Fachmarktes mit der Zweckbestimmung "Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel". Zulässig ist der Verkauf von den unter a) und b) genannten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18. August 2021. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 20.500 m². Im Umfang der zulässigen Verkaufsfläche darf für zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten werden.
- a) Kernsortimente:
- Bauelemente und Baustoffe,
- Baumarktspezifisches Sortiment, Campingartikel,
- Elektrogroßgeräte,
- Fahrradzubehör, Gartenartikel- und Geräte,
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör,
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel, Möbel,
- Pflanzen / Samen,
- Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge, Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), lebende Tiere;
- b) Zentrenrelevante Randsortimente:
- Bekleidung, - Bücher,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Haushaltswaren,
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren,
- Schuhe.

Zulässig sind zudem untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften sowie Maschinenverleihbetriebe. (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der Nutzung

- 3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 4. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen E1-E2-E3-E4-E1 und F1-F2-F3-F4-F15-F16-F17-F7-F8-F9-F10-F11-F12-F13-F14-F1 wird ein Vollgeschoss als zwingend festgesetzt. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche F4-F5-F16-F15-F4 wird ein Vollgeschoss als Mindestmaß und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5. Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

6. Für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer und Laderampen zwischen den Punkten F11 und F12 bis zu 5,0 m vor die Baugrenze zugelassen werden.

Stellplätze und Nebenanlagen

7. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen sind im Sondergebiet außerhalb der Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen B, C und D zulässig. Abweichend von Satz 1 sind Fahnenmasten und ein Werbeturm außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen in der Anpflanzfläche B sowie Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone in den Anpflanzflächen B, C und D zulässig.

Grünfestsetzungen

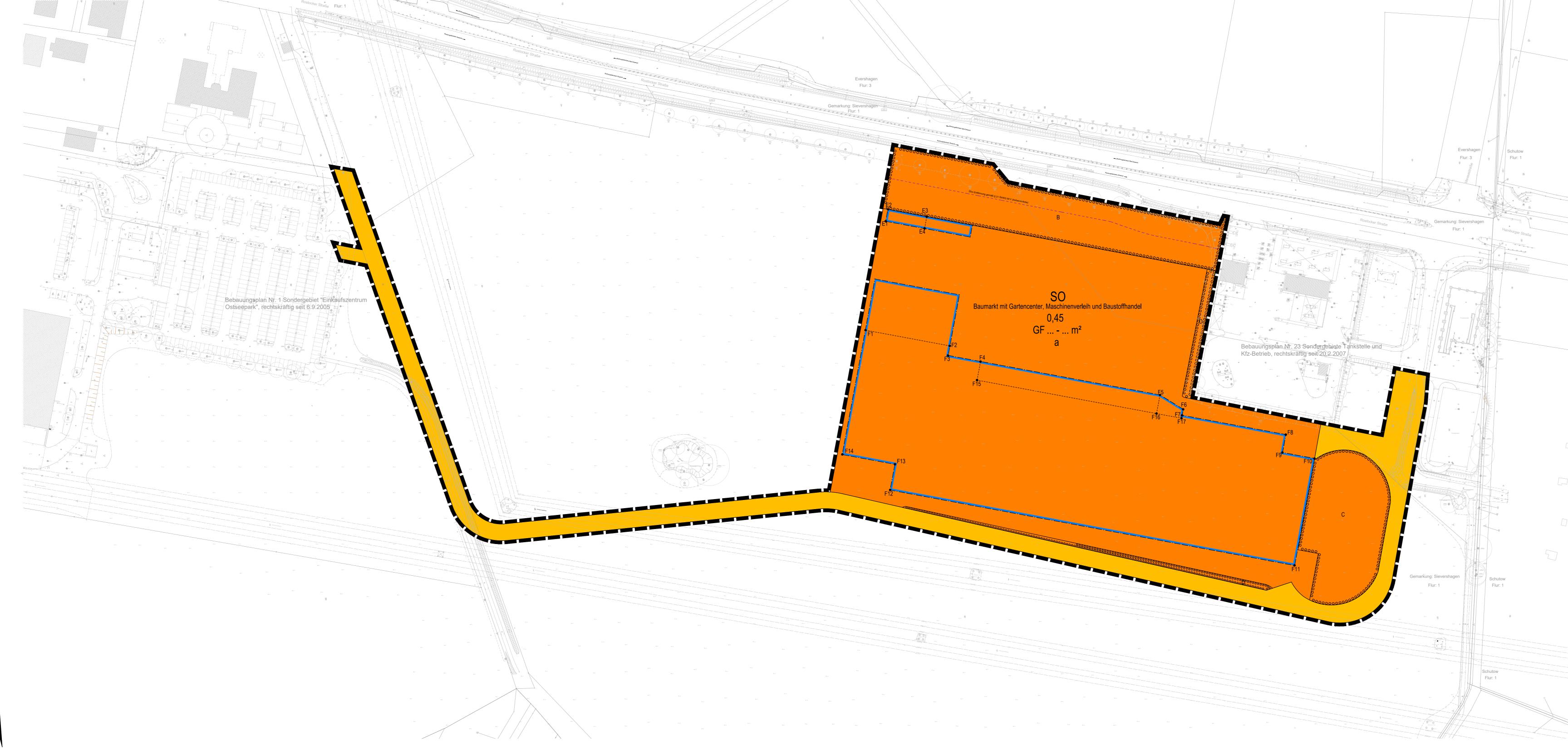
- 8. Im Sondergebiet ist je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm außerhalb von Leitungsschutzstreifen zu pflanzen.
- 9. Im Sondergebiet ist eine Befestigung von 30% der Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Lkw-Stellplätze.
- 10. Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B ist mit krautreichem Regio-Wildpflanzensaatgut anzusäen; Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 8 sind zulässig. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet
- 11. Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung C ist mit einer Kombination aus Baum-Strauchgruppen und Langgraswiesen zu entwickeln. Dazu sind auf 30 % der Anpflanzfläche C mindestens 6 Baum-Strauchgruppen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher müssen mindestens der Baumschul-Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Auf der verbleibenden Fläche ist krautreiches Regio-Wildpflanzensaatgut anzusäen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 8 sind zulässig. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.
- 12. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung D sind flächendeckend mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 8 sind zulässig. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet

Hinweise (ohne Normcharakter)

- 1. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Sondergebiet.
- 2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. 3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des
- Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. 4. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8,10,11 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom ... empfohlen.

Sortimentsliste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18.08.2021

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)			
Nahversorgungsrelevante Sortimente		Anglerartikel ¹⁵	Kfz- und Motorradhandel		
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke ¹ Nahrungs- und Genussmittel ² Zeitungen / Zeitschriften Augenoptik Bekleidung	Genussmittel² tschriften Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstler- und Bastelartikel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Multimedia³ Digitalkameras und Zubehör A / Keramik⁴ Blarf / Kurzwaren / Meterware e Br5 Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroß-	Bauelemente, Baustoffe ⁶ Baumarktspezifisches Sortiment ¹⁴ Bettwaren / Matratzen ⁷ Campingartikel ⁸ Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör ¹⁵ Gartenartikel / -geräte ⁹ Jagdartikel, Waffen und Zubehör ¹⁵ Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11} ,	Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Möbel ¹² Pflanzen / Samen Reitsportartikel ¹⁵ Sportgroßgeräte ¹³ Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), le-		
Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia³ Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik⁴ Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren⁵ Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche Hörgeräte		Erläuterungen: siehe nächste Seite Erläuterungen 1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen 2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren 3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör 4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße 5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Best Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln 6. inkl. Holz 7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenscho Bekleidung und Schuhe) 9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör 10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze 11. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen 12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen 13. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Hand tore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote 14. Das baumarktspezifische Sortiment umfasst folgende Teilsortimente: Bodenbeläge / Teppiche (Rollwar Eisenwaren / Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Manen / Werkzeuge, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten 15. ohne Bekleidung und Schuhe Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Ezelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Rostocker Sortimentsliste wurde er unter den nich zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorpr gung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebiet			



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Baumarkt"

für das Gelände zwischen der Rostocker Straße (B 105) im Norden und der Hochspannungsfreileitung im Süden westlich und südlich der Tankstelle mit Anbindung an das Einkaufszentrum Ostseepark in der Gemeinde Lambrechtshagen, Gemeindeteil Sievershagen

Zeichenerklärung Festsetzungen

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung		SO Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffha
Grundflächenzahl als Höchstmaß	z.B.	0,45
Größe der Geschossfläche als Mindest- und Höchst	maß in m²	z.B. GF m ²
abweichende Bauweise		а
Baugrenze		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen		00000000000000000000000000000000000000
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		
Flächenbezeichnungen, Punktebezeichnungen	z.B.	A, F1
Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Nutzu	ngsmaße	

Nachrichtliche Übernahmen 20 m Entfernungslinie gemäß § 31 StrWG M-V (Anbauverbote) -----

Planunterlage (Auszug)									
X	Schacht, eckige Abdeckung		Pfeiler / Pfosten	€}	Laubbaum	BB	Bitumenbelag		
\otimes	Schacht, runde Abdeckung	\oplus \ominus	Holz- / Betonmast	NA NA NA NA NA NA NA NA NA NA NA NA NA N	Nadelbaum	SB	Straßenbeton		
•	Uponorschacht	0	Sperrpfahl fest	(ô)	Obstbaum	PB	Plattenbeton		
A	Entlüftung	0	Sperrpfahl beweglie	ch >	Baumwurzelanlauf	BP	Betonpflaster		
(1)	Wasserzählerschacht	• =	Poller, rund/eckig	۵	Baumstumpf	KP	Kleinpflaster (Granit)		
○	Sickerschacht	\uparrow	Verkehrsschild allg	Esche 0.4/6/7	Baumart mit Stamm-/ Kronendurchm./Höhe	GP	Großpflaster (Granit)		
< (Ein- bzw. Auslauf / Durchlass	Ť	Wegweiser	~		MP	Mansfelder Pflaster		
0	Regenfallrohr	T	Ortseingangsschild		Gebüsch / Strauch	SD	Schotterdecke		
8	Grundwasserbeobachtungsrohr	TH	Werbe-/Hinweissch	/	Laub-/Nadelwald	S	Sandfläche		
OG.	Gasmerksäule	H	Bushaltestelle	0 0	Cabiaabiiaba	В	Betonfläche / Stahlbeton		
⊕ \}\	Unter-/ Überflurhydrant Wasser	0000	Ampel	·• O.	Gebüschfläche	RP	Rasenpflaster		
++	Absperrschieber Wasser/Abwasser	X	Warnkreuz	O /	Laub-/Nadelgehölz	BLS	Bodenleitsystem		
\ominus	Hausanschlussschieber Wasser		Schranke	, W , W ,	Schilf	÷ 5.10	Geländepunkt mit		
G +F	Absperrschieber Gas/Fernwärme	(KIM)	Kilometerstein	Т	SCIIII	× TH	Höhenangabe Traufhöhe		
	Straßenablauf unter Bord	(Fahrrad-/Schutzbüg	gel	Sumpf / Bruch	× FH	Firsthöhe		
•	Hofablauf rund	P	Fahnenmast	11 11	Grünland		Trennung Tief-, Hochbord		
H ===	Straßenablauf (quadr./rechteckig)	Ξ	Briefkasten	11 11 11	Grumanu	$\frac{4.50}{4.40}$	Höhenangabe Bord oben/unten		
8	Wärmepumpe / Klimaanlage		Papierkorb	·V.	Straßenbegleitgrün	НВ	Hochbord		
£ 04	Schaltschrank / Stromsäule		Sitzbank	0E	Ödland	RB	Rundbord		
,	Straßenlaterne allg.		Lichtschacht	А	Ackerland	ТВ	Tiefbord		
☆ -1	Bodenstrahler / Leuchte an Wand	\times	Spielgerät Spielplat	tz <u>III</u>	Rasenfläche	FB	Flachbord		
5	E-Ladesäule	•	Findling		Pflanzfläche	RaB	Rasenbord		
ППП	Böschungs(ober)kante unter			Straßenkante	_		— Gemeindegrenze		
////				Wegbegrenzur	ng <u> </u>		Gemarkungsgrenze		
12b	Gebäude (mit Überdachung)			Befestigungsar	tengrenze —				
	Hochbord mit			Hecke	_		Flurstücksgrenze		
	Hochbord mit Entwässerungssystem		O	Zaun / Zaunpfa	ahl / Tor —		Parzellierung		
	Entwässerungsrinne			Mauer / Stützm	naller	12	Fluretückenummer		

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Vorhabenträgerin: Hornbach Immobilien AG

Entwurf- noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom 10.10.2025 zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs.1 und zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (Vorentwurf)

Stand Juli 2025