



(Teil -A-) Planzeichnung M.: 1:500

(Teil -B-) Text

Planzeichenerklärung

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

SO Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3/2 BauNVO. Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 Abs. 1.1 - 1.5

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,60 Grundflächenzahl gem. BauNVO § 16 und § 19

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise, Abweichung siehe textliche Festsetzungen Nr. 2
max. TH Maximale Trauf- und Firsthöhe der Gebäude gem. Landesbauordnung, bezogen auf NN, siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
max. FH Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrtsbereich siehe textliche Festsetzung Nr. 6
— Straßenbegrenzungslinie

5. Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

U Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1
Z Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7
G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 Abs. 3 LBAuO-M-V)

1. Fassade der Hauptgebäude

1.1 Als Fassadenbaustoffe sind Mauerwerk, Metallbaustoffe und Glaskonstruktionen zulässig.

1.2 Bei der Farbgestaltung sind leuchtende, grelle Farben nur zulässig soweit ihr Anteil an der Gesamtfläche 10 % nicht überschreitet.

2. Dachfläche, Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind Dachneigungen zw. 2 % bis 10 % Eindeckung mit Dichtungsbahnen oder als Glasdach.

3. Befestigte Flächen

3.1 Pkw-Stellplätze und Gehwegbereiche mit grauem oder farbigem Betonpflaster. Farben: rot, heide-braun, anthrazit, grau oder beige

3.2 Fahrgassen und Flächen zur Anlieferung als Pflasterfläche, Farben wie 3.1 oder als Betonfläche.

3.3 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Flächen sind dauerhaft anzupflanzeln und zu erhalten.

4. Werbeanlagen

4.1 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 32,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3.2 BauNVO "Großflächiger Einzelhandel".

Zulässig sind Nebeneinander:

1.1 Ein Lebensmittel - Vollsortimentmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 1.400 m²

1.2 Ein Lebensmittel - Discountmarktes mit einer max. Verkaufsfläche bis 850 m²

Innerhalb der unter 1.1 und 1.2 genannten Verkaufsflächen sind zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zulässig wenn ihr Anteil an der einzelnen Verkaufsfläche 10 % nicht überschreitet, zentrenrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 04.07.1995.

Nahrungs- und Genussmittel (hier als Kernsortimente zulässig)

Drogenen, Parfümerien

Textilien (hier in der Betriebsform Discounter zulässig)

Schuhe, Lederwaren

Uhren, Schmuck

Foto, Optik

Spielwaren, Sportartikel

Schreibwaren, Bücher, Büroartikel

Kunstgewerbe

Hifi, Elektroartikel

Haushaltswaren, Glas, Porzellan

Fahrräder

1.3 Ein Textil - Discountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 500 m²

1.4 Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 100 m²

1.5 Nicht zentrenrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04.07.1995.

Möbel,

Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge,

Kraftfahrzeuge und KFZ-Teile,

Bau- und Gartenbedarf,

Brennstoffe

2. Abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet Gebäude über 50 m bis 97,50 m Länge zulässig.

3. Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt: Höhen bezogen auf NN (Amsterdamer Pegel).

3.1 Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 24,00 m ü. NN bis 25,00 m ü. NN

3.2 Traufhöhe von 30,00 m ü. NN bis 32,00 m ü. NN

3.3 Firsthöhe von 34,00 m ü. NN bis 36,00 m ü. NN

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Gebäude- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von der Festlegung sind Werbeanlagen und andere untergeordnete Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen, sowie Vorbauten (gem. Landesbauordnung).

4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 sind die erf. Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Zusätzlich werden folgende Maßnahmen als Ersatz festgesetzt.

4.1 Auf der Pflanzfläche ist je angefangene 125 m² Pflanzfläche mindestens 1 einheimischer Strauch und mind. ein Laubbäumchen 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- und Dreiergruppen zu setzen. Die verbleibenden Restflächen sind durch Landschaftsrasen zu begrünen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

4.2 Bepflanzung auf Stellplätzen sowie bauliche Ausführung Gem. § 9 (1) 25a und b BauGB

Auf den Stellplatzflächen (innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen) sind je 12 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbäumchen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind auf den Stellplätzen so anzuordnen, dass regelmäßig im direkten Anschluss an eine Stellplatzgruppe von 20 Fahrzeugen ein Baum vorgesehen wird. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

5. Archäologische Denkmalpflege Der Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) ist der unteren Denkmalschutzbehörde mind. 14 Werktage vorher schriftlich mitzuteilen.

Gem. § 11 DSchG M-V sind bei Bodeneingriffen möglicherweise aufgetretene Funde und Befunde zu sichern, die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen. Der Fund ist der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Diese Festsetzung gilt für alle Abrucharbeiten, Bauarbeiten sowie für Arbeiten und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umlegung des Kronsbach.

6. Zu- und Abfahrten Zu- und Abfahrten zur Bützower Straße sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Breite der einzelnen Zu- und Abfahrten darf max. 5,50 m betragen. Zu- und Abfahrten zur Brüeler Straße sind unzulässig.

7. Bauvorsorgezone gem. Bundesfernstraßengesetz (FSiSt) In einem Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen entlang der Bundesstraße keine Hochbauten errichtet werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen nach Landesbauordnung sowie für genehmigungsfreie Hochbauten. Werbeanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Befestigte Fahrgassen, Stellplätze und Anpflanzungen sind ausnahmsweise zulässig. Stellplätze sind nur insoweit zulässig, wie sie nach Landesbauordnung nicht erforderlich sind.

8. Schallschutz Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aus der Schallschutzuntersuchung des Ing.-Büros Wenker & Gesing vom 12.12.2007 (Anlage 2 zur Begründung) sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu beachten und umzusetzen. Nachtanlieferungen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr bleiben in allen Fällen ausgeschlossen.

9. Artenschutz Die Belange des Artenschutzes gem. § 42 Bundesnaturschutzgesetz sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie vor dem Beginn der Bauarbeiten, Abbruch- oder Erdarbeiten festzulegen. Über das Ergebnis ist ein Protokoll zu erstellen. Die vom LUNG festgesetzten Maßnahmen sind vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.

Präambel

Aufgrund
 - § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 13a BauGB.
 - der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
 - Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102)
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVBl. M-V 2006 S. 539)

wird nach Beschlussfassung der Vertreterversammlung der Stadt Warin vom 03.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Warin, sonstige Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes
 Landkreis: Nordwestmecklenburg
 Gemeinde: Warin
 Gemarkung: Warin
 Flur: 4 u. 5
 Maßstab: 1:500

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 8 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VerKatG) - in der Fassung vom 27.07.2002 (GVBl. M-V 2002, S. 524) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Der katastermäßige Bestand am 26.07.2007 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, 12.09.2008

Kornel
 Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

architekten-contor
 frank dreier
 parkweg 2
 29614 solltau

Solltau, 17.07.2008

Kornel
 Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB am 13.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, 13.12.2007

Kornel
 Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 11.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2) sind mit Schreiben vom 12.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 12.12.2007 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung (Teil B) haben in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 21.01.2008 im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude 217) Hauptstr. 27, 23992 Neukloster, nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und 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, abgelehnt geltend gemacht werden können, am 13.12.2007 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, 13.12.2007

Kornel
 Der Bürgermeister

Abwägung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat die abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Warin, 13.04.2008

Kornel
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Ihrer Sitzung am 03.04.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss am 03.04.2008 beglitt.

Warin, 13.04.2008

Kornel
 Der Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil -A-), dem Text (Teil -B-) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit am 27. April 2008 ausgefertigt.

Warin, 13.04.2008

Kornel
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung am 24.04.2008 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 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 25.04.2008 00:00 Uhr in Kraft getreten.

Warin, 13.04.2008

Kornel
 Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung am 24.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Hebung von Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften ist der Bebauungsplan Nr. 12 am 11.12.2008 erneut 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 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Warin, 13.12.2008

Kornel
 Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Warin, 13.12.2007

Kornel
 Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Warin, 13.12.2007

Kornel
 Der Bürgermeister

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1.1 LBAuO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Landkreis: Nordwestmecklenburg

Gemeinde: Warin

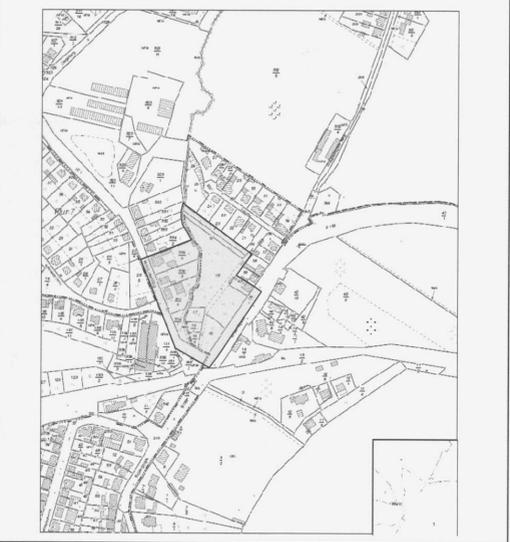
Gemarkung: Warin

Flur: 4 u. 5

Flurstücke: 334/3, 334/5, 334/6, Teilfläche aus 334/7, 15, 16/1, 16/2, 17, 18, 19, 20, 40

Größe des Plangebietes ca. 18.883 m²

Übersichtsplan ca. M.: 1:3000



Lage des Plangebietes

Nachrichtliche Hinweise

- Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte
- Vorh. Gebäude (Abbruch geplant)
- Vorh. Böschung
- 2x 10x00 Höhe des vorh. Geländes über NN, am markierten Bezugspunkt (Amsterdamer Pegel)
- 2x 334/5 Flurstücknummern

Katasterunterlagen Einzelhandelsanalyse Schallgutachten Verkehrsgutachten

Kataster- u. Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg	BuhnenGesa AG	Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH	POYRY Ibs GmbH
Rostockerstraße 76 23970 Wismar	Jarrestraße 8 22303 Hamburg	Gartenstraße 8 48599 Gronau	Elleried 7 19061 Schwerin
Tel.: 0 38 41 / 410 - 115 Fax: 0 38 41 / 410 - 102	Tel.: 0 40 / 42 32 22 0 Fax: 0 40 / 42 32 22 12	Tel.: 0 25 62 / 70 119-0 Fax: 0 25 62 / 70 119-10	Tel.: 03 85 / 63 82-155 Fax: 03 85 / 63 82-101

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" der Stadt Warin

Bestehend aus (Teil -A-) Planzeichnung und (Teil -B-) Text, mit textlichen Festsetzungen, örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung als Anlage.

Urschrift

Planverfasser: Proj.-Nr.: 2594-4
 architekten-contor
 frank dreier
 dipl.-ing. architekten

Parkweg 2
 29614 Solltau
 Tel.: 05191 / 983555
 Fax: 05191 / 983556
 e-mail: info@ac-solltau.de

Planzeichnung M 1:500
 Stand: März 2008
 Satzungsbeschluss, vom 03.04.2008