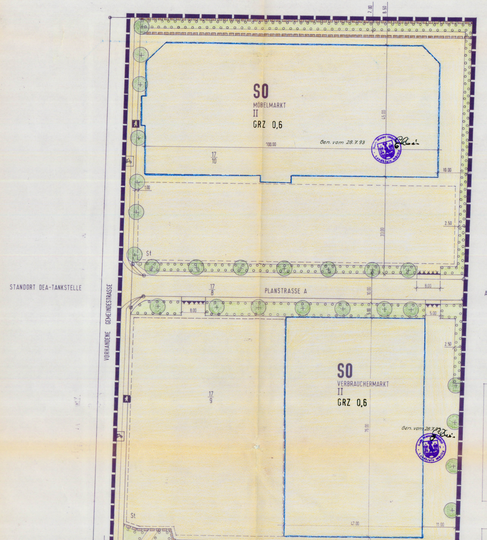
M 1:500



PLANSTRASSE A M 1:200

SATZUNG DER STADT WAREN

ÜBER DEN

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 05

FÜR DAS

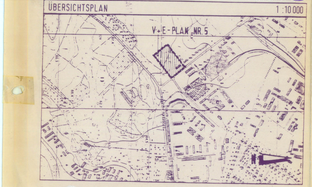
GEBIET EINKAUFSZENTRUM WAREN WEST / SÜDWESTLICHE WARENDORFER STRASSE / NORDWESTLICH DER RÖBELER CHAUSSEE

Aufgrund des § 7 des Baugesetzbuches in der Fassung v. 28.April 1993(BGBl. I S. 623) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) beschließt die Stadtverordnetenversammlung den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05 für das Gebiet Gewerbegebiet, Waren-West - Einkaufszentrum südwestlich der Warendorfer Straße, nordwestlich der Röbeler Chaussee - der Stadt Waren (Müritz) entsprechend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

Waren, den 28.9.93

Bm vom 28.9.93

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



Es gilt: Kommunalverfassung, Baugesetzbuch, Bauordnung, Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung in der jeweiligen gültigen Fassung.

Gemarkung Waren Flur 18

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB

SO MÖBELMARKT	Sondergebiet Zweckbestimmung: Möbelmarkt	§ 8 BauNVO, § 11 (2) BauNVO
SO LEBM.MARKT	Sondergebiet Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt	§ 11 (3) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§ 16 und 17 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO

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

g	geschlossene Bauweise	§ 22 (3) BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB
	Fußgänger	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Radfahrer	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

	Umgrenzungen von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

6. Sonstige Festsetzungen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Zweckbestimmung: Stellplätze	
ELT/FERNWÄRME / GAS/FERNSEH	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen für Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser Energie, Gas und Fernsehkabelanschlüsse	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Bm vom 28.9.93

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

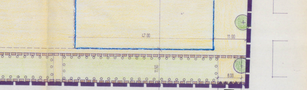
	vorhandene Flurstücksgrenze
17/9	Flurstücksbezeichnung

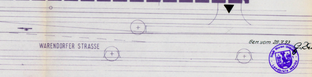
PFLANZSCHEMA ZU 3.5 TEIL B TEXT

GRUNDRISS

FREIE LANDSCHAFT / ACKERFLÄCHE

GRÜNORDNUNGSPLAN





ANSICHT

SCHNITT

TEIL B TEXT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet — § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Möbelmarkt — § 11 (2) BauNVO
Verkaufsfläche ges.: 9.000 m²

1.1.1 Zulässig sind
Einzelhandelsverkaufseinrichtungen für Möbel mit den Warensortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 4.900 qm
- Küchenmöbel, Elektrogeräte, Tische, Bänke, Stühle
- Schlafzimmermöbel, Polsterbetten, Matratzen
- Jugendzimmer, Gästezimmer, Apparatemöbel
- Wohnzimmer, Polstermöbel, Kastenmöbel
- Kleinmöbel, Einzelmöbel, Mittelsammöbel und Garnitures möbel

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
-Randsortiment mit folgenden Warengruppen: mit der max. Verkaufsgrundfläche von 500 qm wie Heimtextilien, Weiße Ware und Haushaltsgeräte, Braune Ware und Zubehör Elektroartikel Lampen, Leuchten, Zubehör, Installationsmaterial
- Schank- und Speisenwirtschaften
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsschutzpersonen sowie wie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.2 Sondergebiet — § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt — § 11 (3) BauNVO
Verkaufsfläche ges.: 2.100 m²

1.2.1 Zulässig sind
- eine Lebensmittel - SB-Marktnutzung bis max. 1650 qm Verkaufsfläche
- Randsortimentsbereich bis max. 650 qm Verkaufsfläche wie: Non Food- mit den Warengruppen Textilien, Haushaltsgeräte, Spielwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kleinmöbel, Hemmworker - und Freizeitartikel

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen die nicht als Einzelhandel gelten
- Schank- und Speisenwirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts-und Betriebsschutzpersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.3 Es wird festgesetzt: daß Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind
Dieses gilt nicht für Garagen und Stellplätze

2 BAUWEISEN BAULINIEN BAUGRENZEN — § 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO

2.1 Abweichend von der festgesetzten Zahl von max. 2 Vollgeschossen wird für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Möbelmarkt festgesetzt: daß in Teilbereichen 3 Geschosse zulässig sind
Die Geschoßfläche dieser Teilbereiche darf in ihrer Gesamtheit max. 10 % der bebauten Grundfläche des Gebäudes aufweisen
Ein Gebäudeteil mit Attiagemeil darf die Höhe von 91,00 m über HN nicht überschreiten

2.2 Es wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker, Treppenhäuser, Werbeanlagen und Vitrinen ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 50 cm beträgt und das überschreitende Bauteil eine Länge von max. 2,50 m aufweist

Dieses gilt auch für erdgeschossige Vordächer und überdachte Eingangsbereiche mit der Maßgabe, daß die festgesetzte Baugrenze bis max. 2,50 m überschritten werden darf

3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1 Innerhalb der ausgewiesenen Sonderbauflächen und Nutzungen, die einen Schallpegel laut der DIN 45 691 und nachfolgend von 40 dB(A) überschreiten nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Die Gebäude sind durch Lärmschutzmaßnahmen und technische Vorkehrungen so zu sichern, daß eine Überschreitung der o.g. Schallpegel an den Gebäudegrenzen nicht eintritt.

3.2 Außerhalb von Gebäuden sind nur Nutzungen - (Arbeitslärm) innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsflächen zulässig, welche die genannten dB-Werte in unter 3.1 der textlichen Festsetzungen (Teil B) nicht überschreiten oder aber durch technische Vorkehrungen soweit gemindert sind, daß eine Überschreitung der nach unter 3.1 festgesetzten Schallpegel an der Gebäudegrenze nicht eintritt.

3.3 Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende, einheimische Laubgehölze verwendet werden dürfen. Für die neu Erhaltungsgebunden festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Bepflanzung ist mit folgenden Pflanzarten durchzuführen:

a) Grauerle	-Alnus incana	40 %
b) Hartriegel	-Cornus sanguinea	10 %
c) Traubenkirsche	-Prunus petraea	10 %
d) Birke	-Betula pendula	5 %
e) Flatterulme	-Ulmus laevis	5 %
f) Robinie	-Robinia pseudocacia	20 %
g) Sanddorn	-Hippophae shamnoides	10 %

Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 80 Pflanzen zu setzen und auf Dauer zu erhalten.

3.4 An der Warendorfer Strade eine Ausfahrt

Bm vom 28.9.93

3.5 Für die Randbepflanzung parallel zur südwestlichen Plangebietsgrenze wird eine Bepflanzungsgem. Pflanzschema festgesetzt

3.6 Für die Sondergebiete wird festgesetzt, daß für - nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO anrechenbare - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, jeweils ein einheimischer Laubbaum je 150 qm in Anspruch genommener Grundstücksfläche zu pflanzen ist

3.7 Es wird für die Sondergebiete festgesetzt, daß die Oberflächen der notwendigen Pkw-Stellplätze, die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken nachzuweisen und anzulegen werden müssen, mit einem mindestens 25 % igen unversiegelten Fugenanteil (25 % der Oberfläche) herzustellen sind

3.8 Im Baugenehmigungsverfahren sind die zuständigen Behörden für den Bau der Regenwasserleitung bzw. die Einleitung des Regenwassers zu beteiligen

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN — § 81 BauO

4.1 In den Sondergebieten wird festgesetzt, daß ein Vollgeschoß max. eine Geschoßhöhe von 5,50 m auffassen darf
Ausnahmsweise sind in Teilbereichen, die max. 10 % der überbauten Grundfläche umfassen, dürfen, größere Geschoßhöhen zulässig, wenn es sich um notwendige Gebäude und Anlagen des Betriebes handelt und für diesen direkt notwendig sind, für Gebäude in der Ausnahme nur zu gewähren, wenn die mehr als 5 m Längsmauerabstehung umfassenden öffnungslosen Wandflächen des Gebäudes, mit einer Fassadenbegrünung versehen werden
In keinem Fall darf die Gebäude oder ein Gebäudeteil mit Attiagemeil die Höhe von 91,00 m über HN überschreiten

4.2 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur innerhalb der Traufen, bzw Flachdächern nur unterhalb der Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand, von Gebäuden zulässig.
Ausnahmsweise kann eine hinter- oder abweichende Sammelstreifung von Werbeanlagen in Betracht zugelassen werden, wenn diese sich in die Bebauung einfügt, in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude steht und ansonsten auch keine gr-

4.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf max. 70 %, Helligkeitsstufe max. 85 % betragen.

4.4 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 8,00 qm nicht überschreiten und sind so auszuführen, daß Gliederungen der Fassaden nicht überschritten werden.
Sie sind nur zulässig, wenn sie sich farbgestaltrisch und nach der Maßstabbichkeit in die vorhandene Bebauung einfügen.

4.5 Für die ausgewiesene Sonderbaufläche Verbrauchermarkt wird eine Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt. Bei eingeschossiger Bauweise können Dächer ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 20 ° haben.
Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen oder Carports.
Eine Firsthöhe von 91,00 m über HN darf nicht überschritten werden.

4.6 Für die ausgewiesene Sonderbaufläche Möbelmarkt wird festgesetzt, daß eine Firsthöhe von 84,00 m über HN nicht überschritten werden darf

4.7 Zur Ausführung der Dacheindeckungen wird festgesetzt, daß Dachflächen mit einer Dachneigung ab 20° bis Dachplanen der Farbtone rot bis braun mitzudecken sind. Dieses gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen, und Carports.

4.8 Dachaufbauten und Unterbrechungen der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 20° nur zulässig, wenn an eine Einzelfrage von max. 5,00 m nicht überschreiten.

4.9 Für die ausgewiesene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt wird festgesetzt, daß die Fassadenflächen aus Ziegelmauerwerk der Farbtone rot bis rotbraun herzustellen sind. Es ist zulässig, daß bis zu 20 % der Fassadenflächen in anderen Materialien ausgeführt werden.

4.10 Für die ausgewiesene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt wird festgesetzt, daß die Fassadenflächen in einer hellen Farbtönung herzustellen sind
Mindestens 20 % der Fassadenflächen sind als Ziegelmauerwerk der Farbtone rot bis rotbraun herzustellen.

4.11 Es wird festgesetzt, daß Schaufenster, Außentüren und Fenster nur in weißer Farbtönung zulässig sind

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.12.1990

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Tageszeitung "Nordkurier" am 07.02.1991 erfolgt

Waren, den 2.7.93 Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Waren, den 2.7.93 Bürgermeister

Die von der Plan.ung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren, den 2.7.93 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.07.91 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt

Waren, den 2.7.93 Bürgermeister

Die Entwurfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.08.91 bis zum 27.09.91 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.09.91 im Nordkurier und Inkraftsetzung durch Aushang in der Zeit vom 07.08.91 bis zum 23.08.91 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren, den 2.7.93 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.06.1992 den Entwurf der überarbeiteten V + E Planes in der Fassung vom 16.04.1992 und die erneute Auslegung des V + E Planes gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Waren, den 2.7.93 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.09.1992 die Aufhebung des Änderungsbeschlusses, die Billigung des überarbeiteten V + E Planes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt

Waren, den 2.7.93 Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.10. - 13.11.1992 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.09.1992 im "Warener Wochenblatt" und die Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.09. - 16.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden

Waren, den 2.7.93 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 01.07.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortführung im Rahmen laufender Vermessungen erst abgeleitet werden.

Waren, den 01.07.93 Der Leiter des Katasteramtes

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.05.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren, den 02.07.93 Der Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 6.6.93 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 6.6.93 gebilligt.

Waren, den 2.7.93 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit der Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.07.93 Az: I 250-620-01 710-01.14-66 (2) erteilt

Waren, den 18.10.93 Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde ausgefertigt.

Waren, den 10.1.94 Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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, sind am 15.12.93 im "Warener Wochenblatt" (Zeitung oder amtlichen Verkündungsplatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.12.93 bis zum 29.12.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.12.93 in Kraft getreten

Waren, den 10.1.94 Bürgermeister

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Klaus D. Loeck
Architekt
Kappeln Waren