

über den Bebauungsplan Nr. 37

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06. 05. 1998 (GVBl. M - V Nr. 16 S. 468, berichtigt Nr. 19 S. 612) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 15.12.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 " Kaufpark Waren - Ost ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990 / 1994.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1000



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 27. 01. 1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im " Warener Wochenblatt " am 08. 02. 1999 erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11. 02. 1999 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 27. 01. 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. 03. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30. 03. 1999 bis 30. 04. 1999 während folgender Zeiten Mo - Mi 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr, Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 17.30 Uhr und Fr 8.00 - 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22. 03. 1999 im " Warener Wochenblatt " ortsüblich bekanntgemacht.

Waren, den 6. 9. 1999



Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung durch Beschluss vom 08.09.1999 geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.09.1999 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.1999 bis zum 29.10.1999 während folgender Zeiten Mo - Mi 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr, Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 17.30 Uhr und Fr 8.00 - 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.09.1999 im " Warener Wochenblatt " ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.12.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Waren, den 16. 12. 1999

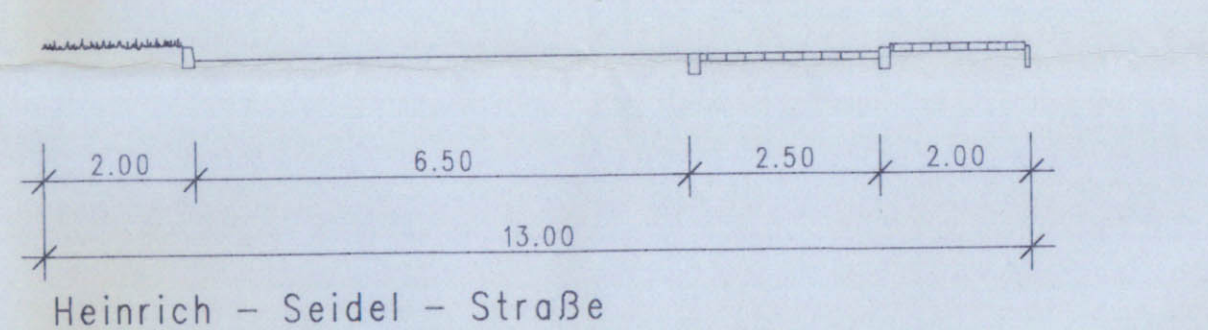
Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
SO B/B	Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel Baumerkt / Baustoffgroßhandel und Baustoffeinzelhandel § 11 BauNVO
SO V/D	Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel Verbrauchermärkte / Dienstleistungen § 11 BauNVO
SO Autohof	Sonstiges Sondergebiet, Autohof § 11 BauNVO
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsfähige besondere Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Fläche für die Abfallbeseitigung, Dueses System	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Anpflanzgebiet, sonstige Bepflanzung, max. Wuchshöhe 0,70 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzgebiet, sonstige Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhaltungsgebiet, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrünung für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Umgrünung für Stellplätze, offener Pflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete untereinander	§ 11 BauNVO

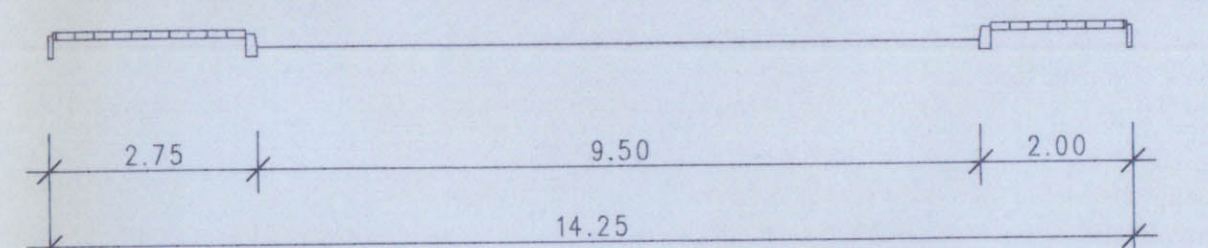
Darstellung ohne Normcharakter

bestehende Flurstücksgrenze
36/63 Flurstücksbezeichnung
bestehendes Gebäude
künftig fortfallendes Gebäude

Straßenquerschnitte M. 1:100



Heinrich - Seidel - Straße



Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 16. 12. 1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagemässige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagemässige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.

Waren, den 16. 12. 1999

Ort, Datum

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekanntzumachen.

Waren, den 16. 12. 1999

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 00 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.01.2000 in Kraft getreten.

Waren, den 12. 01. 2000



Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel B / B, § 11 BauNVO
- Bau- und Gartenfachmarkt / Baustoffgroßhandel und Baustoffeinzelhandel
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Bau- und Gartenfachmärkten und Baustoffhandelsbetrieben als Groß- und Einzelhandel.
Zulässig sind:
- Bau- und Gartenfachmärkte
- Großflächiger Einzelhandel mit Baustoffen, Bauteilen, Anlagen, aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, Werkzeuge und Maschinen, Pflanzen, Bodenverbesserungs- und Düngemittel, Gartenzubehör und Gartengeräte.
- Baustoffhandelsbetriebe
- Großflächiger Groß- und Einzelhandel mit Baustoffen, Bauteilen, Anlagen, aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, Werkzeuge und Maschinen
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der jeweiligen Betriebe und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Innerhalb des großflächigen Einzelhandels - Bau- und Gartenfachmarkt - sind folgende branchentypische Sortimente bis insgesamt maximal 700 m² Verkaufsfläche entsprechend der nachfolgenden Auflistung zulässig:
- Leuchten
- Haushalt
- Geschenkartikel
- Badetextilien
- Textilie Bodenbeläge
- Fahrrad/Auto
Die nachfolgend aufgelisteten innenstadtrelevanten Sortimente sind nicht zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümerieartikel
- Textilien (außer Arbeitsbekleidung)
- Schuhe (außer Arbeitsschuhe)
- Lederwaren
- Uhren und Schmuck
- Foto- und Optikerartikel
- Spielwaren, Sportartikel
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel

1.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V / D, § 11 BauNVO
- Verbrauchermärkte / Dienstleistungen
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsunternehmen.
Zulässig sind:
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Dienstleistungsunternehmen,
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der jeweiligen Betriebe und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.3 Sondergebiet Autohof, § 11 BauNVO
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Tankstellen mit Nebenanlagen zur Pflege und Wartung von Kraftfahrzeugen und Schenk- und Speisewirtschaften.
Zulässig sind:
- Tankstellen,
- Waschkabinen und Waschkabinen für Kraftfahrzeuge,
- Schenk- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der jeweiligen Betriebe.

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

2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel B / B
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel B / B sind max. 16.250 m² Grundfläche zulässig. Davon sind max. 9.800 m² Grundfläche für den Baumerkt mit max. 4.420 m² Grundfläche als Verkaufsfläche für den Baufachmarkt und max. 3.880 m² Grundfläche als Verkaufsfläche für den Gartenfachmarkt und max. 6.350 m² Grundfläche für den Baustoffhandel zulässig.

2.1.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V / D
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V / D sind max. 5.050 m² Grundfläche zulässig. Davon sind max. 4.835 m² Grundfläche für den Einzelhandel mit max. 3.330 m² Grundfläche als Verkaufsfläche, hiervon max. 2.290 m² Grundfläche für den Verkauf von Lebensmitteln, max. 1.040 m² Grundfläche für den Verkauf von Randomsortimenten und max. 215 m² Grundfläche für Dienstleistungsunternehmen zulässig.

2.1.3 Sondergebiet Autohof
Im Sondergebiet Autohof sind max. 2.450 m² Grundfläche zulässig. Davon sind max. 1.700 m² Grundfläche für Tankstellen mit Nebenanlagen und max. 750 m² Grundfläche für Schenk- und Speisewirtschaften zulässig.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche, § 19 Abs. 4 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu 8.120 m² zulässig. Zum Ausgleich ist diese Fläche an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als unbefestigte Fläche nachzuweisen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.3.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel B / B
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel B / B ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig.

2.3.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V / D
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V / D ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig.

2.3.3 Sondergebiet Autohof
Im Sondergebiet Autohof ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig.

3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel B / B
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel B / B ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise ohne die Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V / D
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V / D ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Gebäude dürfen an max. zwei Stellen ohne seitlichen Gebäudabstand errichtet werden.

3.3 Sondergebiet Autohof
Im Sondergebiet Autohof ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Gebäude dürfen an max. einer Seite ohne seitlichen Gebäudabstand errichtet werden.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Pflanzflächen, sonstige Bepflanzung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

4.2 Rasenfläche
Im Vorfeld baulicher Anlagen sind in den festgesetzten Flächen auch Rasenflächen zulässig.

4.3 Bäume
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist zusätzlich zu Ziffer 4.1 ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

4.4 Fassadenbegrünung
Wandflächen ohne Öffnungen über 50 m Länge sind mit min. 4 Selbstklimmern oder Rank- bzw. Kletterpflanzen auf 2 m Pflanzfläche je 15 m Wandfläche an Rank- und Kletterhilfen zu begrünen.

5. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.1 Bäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Bäume sind während Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten.

6. Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten und zusätzlich mit " a " bezeichneten Flächen sind nur mit offenem Pflaster, wassergebundener Decke oder Schotterrasen zu befestigen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

1. Fassadenflächen

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V / D ist nur rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und Glas zulässig.

2. Dächer

2.1 Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V / D sind die Hauptdächer nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 ° bis 30 ° zulässig.

2.2 Es ist eine Dachdeckung mit roten Dachpfannen, Gra- und Glas zulässig.

2.3 Die Ziffer 2.2 gilt nicht für Dachflächen von 0 ° bis 10 °.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind an den Außenwand- und Schaufensterflächen der Gebäude zulässig.

3.2 Die Oberkanten der Werbeanlagen sind auf die Traufhöhe der Gebäude begrenzt.

3.3 Die Ziffern 3.1 und 3.2 gelten nicht bei frei aufgestellte Fahnen- und Werbemasten.

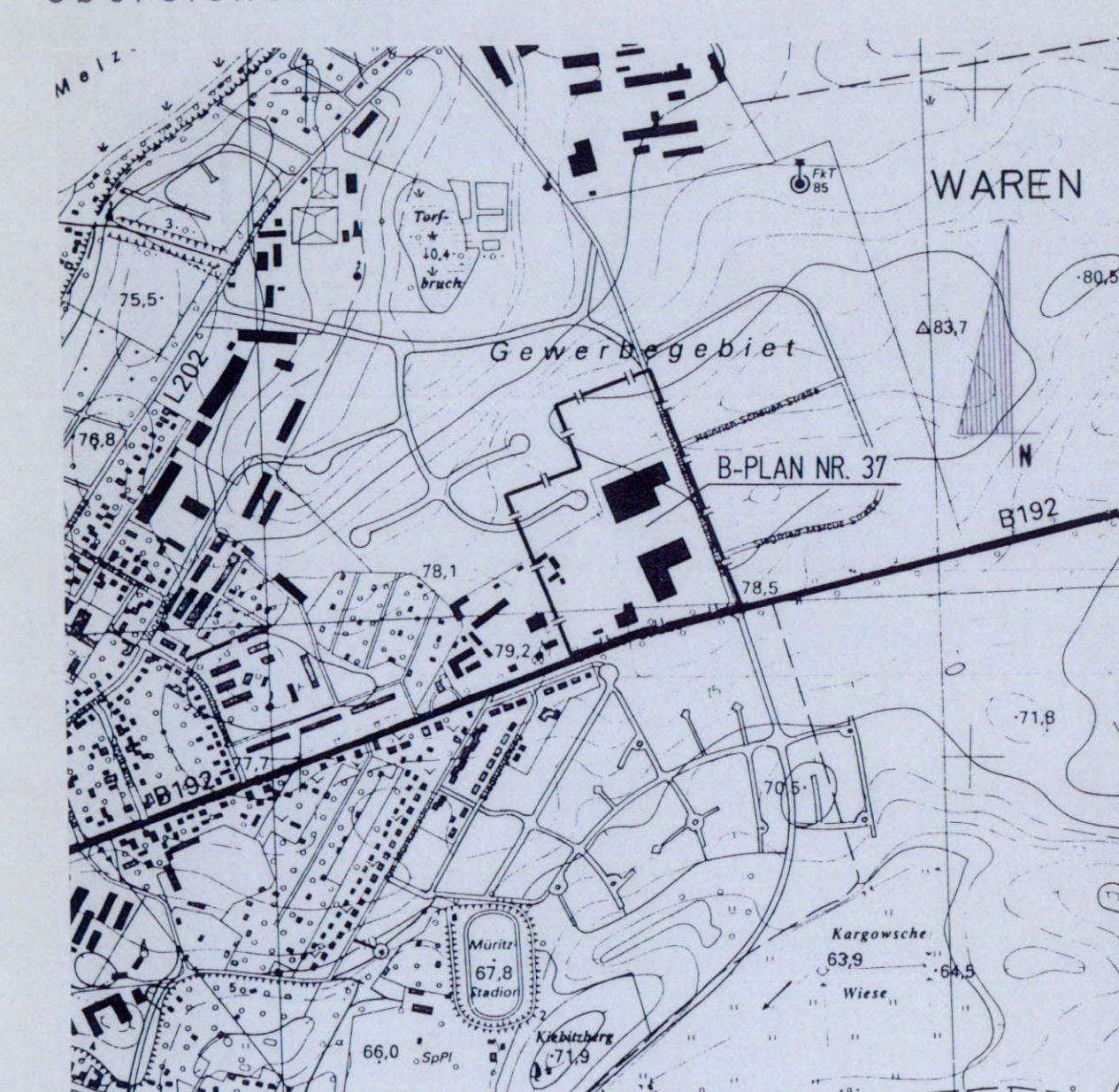
3.4 Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) handelt, wer

- Fassadenflächen entgegen Punkt 1 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V gestaltet.
- Dächer entgegen Punkt 2.1 und 2.2 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V gestaltet.
- Werbeanlagen entgegen Punkt 3.4 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V ausführt.

Übersichtskarte M. 1 : 10.000



Bearbeitet:
Ing. neuergesellschaft nord
Stollberg (Müritz) 03991/64090
Wohnbauamt Müritz 03991/64090
Wohnbauamt Müritz 03991/64090

Waren, den 09. 02. 1999 / 10. 03. 1999

Satzung der Stadt
WAREN (MÜRITZ)

(Landkreis Müritz)
über den Bebauungsplan Nr. 37
" Kaufpark Waren - Ost "