

## TEIL A PLANZEICHNUNG

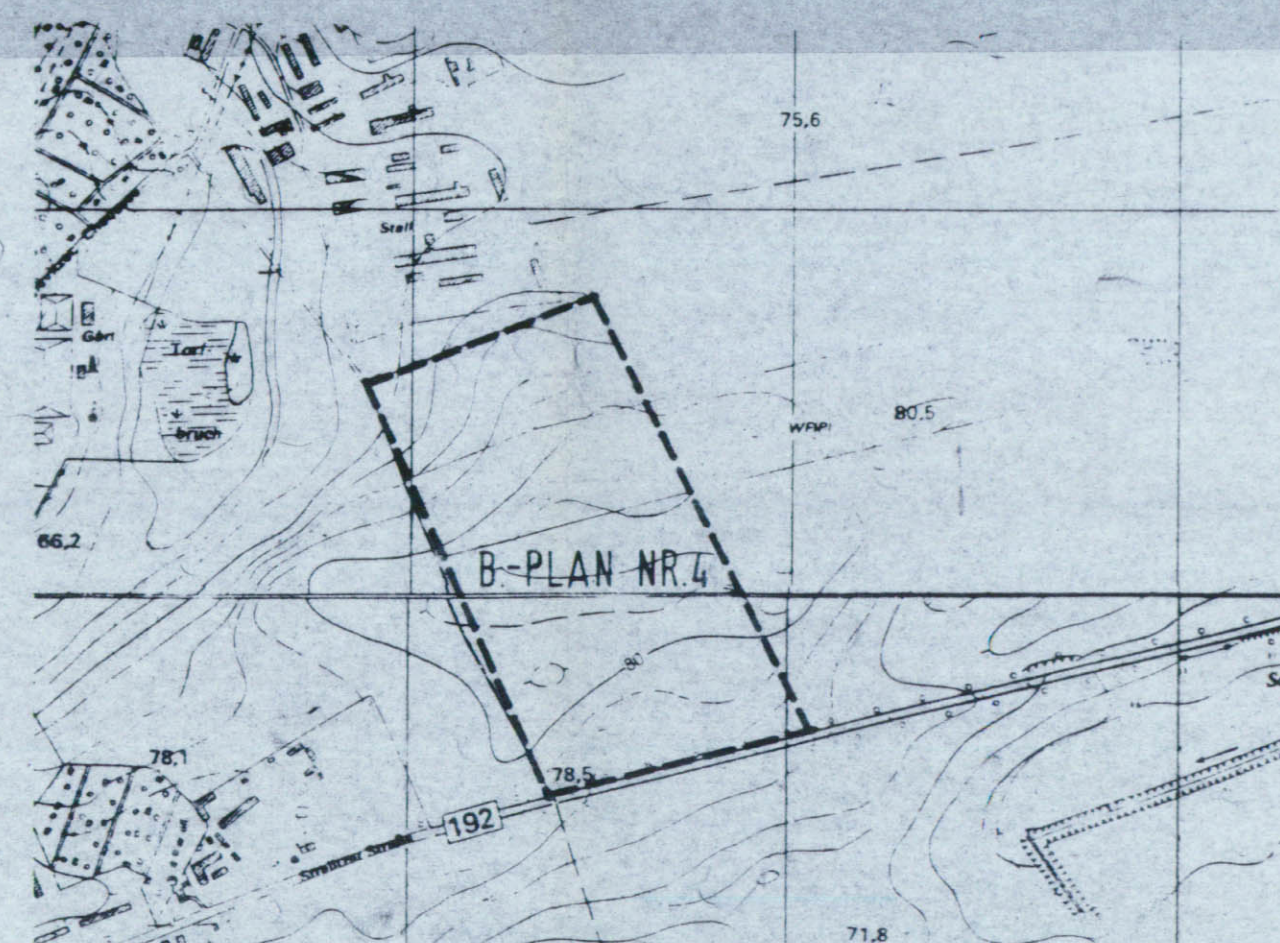
MASSSTAB 1:1000



### SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 04 MIT ERSTER ÄNDERUNG

für das Gebiet "Gewerbegebiet Waren Ost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 09.12.86 (BGBI. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBI. I, S. 456) sowie nach § 86 der LBAu M-V vom 01.07.94 (BSt. Nr. 11, S. 545) hat die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) in der Sitzung vom 27.07.1995 die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet "Gewerbegebiet Waren Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.



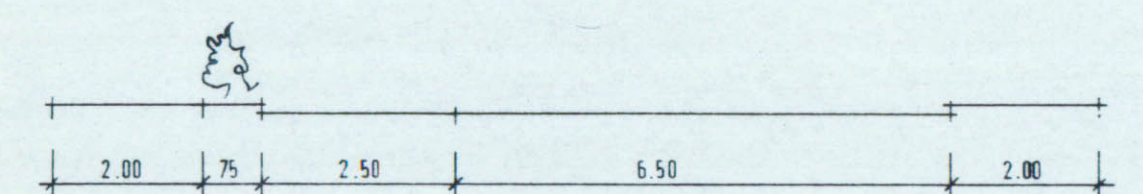
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

Rechts: Kommunalverfassung, Baugesetzbuch, LBAu M-V, Bauzonenverordnungs- und Planzeichnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

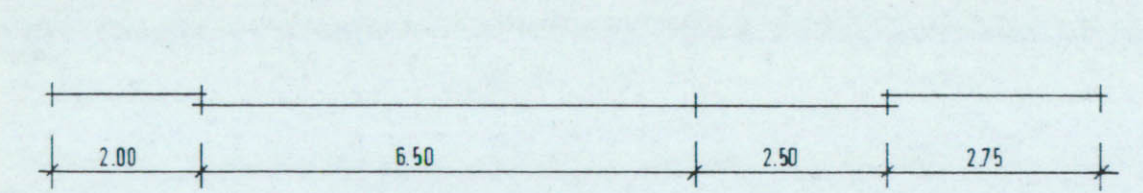
Gemarkung Waren Flur 39

## PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN

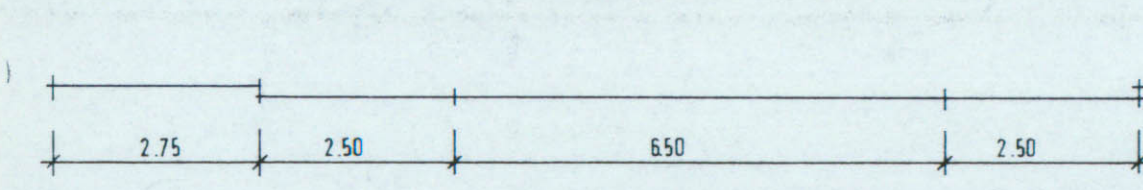
STRASSE "A"



STRASSE "B"



STRASSE "C"



| ÖBERFLÄCHEN | ASPHALTIEREN |
|-------------|--------------|
| FARBENLOS   | PIELASTER    |
| FARBIG      | PIELASTER    |
| PIELASTE    | PIELASTER    |

## ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

|            |                                                                                               |                                |        |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| GE         | Gewerbegebiete                                                                                | § 8                            | BauNVO |
| GR 4000 qm | Grundfläche                                                                                   | § 19                           | BauNVO |
| GRZ 0,8    | Grundflächenzahl                                                                              |                                |        |
| GRZ 1,5    | Geschossflächenzahl                                                                           |                                |        |
| II         | Zahl der Vollgeschosse maximal z.B. zwei                                                      | §§ 16 und 17                   | BauNVO |
| Q          | Abweichende Bauweise                                                                          | § 22 Abs. 4                    | BauNVO |
| —          | Baugrenze                                                                                     | § 23                           | BauNVO |
| —          | Straßenverkehrsfläche                                                                         | § 9 Abs. 1 Nr. 11              | BauGB  |
| —          | Straßenbegrenzungslinie                                                                       | § 9 Abs. 1 Nr. 11              | BauGB  |
| —          | Öffentliche Parkfläche                                                                        |                                |        |
| —          | Von der Bebauung freizuhalten Fläche                                                          | § 9 Abs. 1 Nr. 10              | BauGB  |
| —          | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | § 9 Abs. 2 Nr. 10              | BauGB  |
| —          | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                               | § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) | BauGB  |
| —          | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans                                    | § 9 Abs. 7                     | BauGB  |
| —          | Abgrenzung von unterschiedlicher Art und des Maaßes der Nutzung                               | § 16 Abs. 5                    | BauNVO |
| ○          | Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen                                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 25a             | BauGB  |

RECHTSGRUNDLAGE

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| § 8                            | BauNVO |
| § 19                           | BauNVO |
| §§ 16 und 17                   | BauNVO |
| § 22 Abs. 4                    | BauNVO |
| § 23                           | BauNVO |
| § 9 Abs. 1 Nr. 11              | BauGB  |
| § 9 Abs. 1 Nr. 11              | BauGB  |
| § 9 Abs. 1 Nr. 10              | BauGB  |
| § 9 Abs. 2 Nr. 10              | BauGB  |
| § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) | BauGB  |
| § 9 Abs. 7                     | BauGB  |
| § 16 Abs. 5                    | BauNVO |
| § 9 Abs. 1 Nr. 25a             | BauGB  |

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| —       | vorhandene Flurstücksgrenze           |
| —       | künftig fortfallende Flurstücksgrenze |
| 34.2    | Flurstücksbezeichnung                 |
| ○ 79.25 | Höhenpunkt über NN                    |
| —       | vorh. Betonplatten                    |
| —       | Bezeichnung der Gewerbegebiete        |
| —       | Gewerbeseitige Denkmale               |
| —       | Bezeichnung der Gewerbegebiete        |
| —       | Gewerbeseitige Denkmale               |

NAHRICHTLICHE DARSTELLUNG

|   |              |
|---|--------------|
| — | Sichtdreieck |
|---|--------------|

## TEIL B TEXT

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

1.1. Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.1.1. Nicht zulässig sind: § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

1.2. Gewerbegebiet "1" § 8 BauNVO

1.2.1. Nicht zulässig sind: § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

1.3. Gewerbegebiet "2" § 8 BauNVO

1.3.1. Nicht zulässig sind: § 1 Abs. 5 BauNVO

1.3.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

2. BAULICHEN UND BAUGRENZEN § 23 Abs. 2-3 BauNVO

2.1. Ausnahmsweise ist ein- und zweigeschossiger Baukörper, Loggien, Balkone, Erker, Treppenhäuser u.ä. gegenüber den Baugrenzen in einer max. Einzelhöhe von 3,50 m bis max. 6,50 m zulässig.

2.2. Ein Vortreten von Vordächern kann gegenüber den Baugrenzen bis max. 2,50 m als Ausnahme zugelassen werden.

3. HOHE BAULICHER ANLAGEN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3.1. Es sind nur folgende Höhen baulicher Anlagen zulässig:

3.2. Als Ausnahme kann für Teilbereiche der Hauptbaukörper eine größere Höhe der Schnittlinie von Gebäudewand und Dachstuhl zugelassen werden.

3.3. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 15,0 m bezogen auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

4. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 83 BauNVO

4.1. Gestaltung der Außenwand:

4.1.1. Es sind nur die Materialien Ziegelmauerwerk in der Farbgebung rot bis rotbraun zulässig.

4.2. Gestaltung der Dächer:

4.2.1. Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mind. 20% zulässig.

4.3. Werbeanlagen:

4.3.1. Werbeanlagen sind Werbeanlagen mit weisselementen oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in großen Farbtonen.

4.3.2. Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschreiten, sind auf die Zone unterhalb der Traufe zu beschränken, dürfen eine Gesamtfläche je Werbeanlage von 10,0 m² nicht überschreiten.

4.3.3. Gestaltung der Stellplätze:

4.4. Gestaltung der Stellplätze:

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1. In der Sichtdreiecksfläche dürfen Einfriedigungen und Bäume die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten.

5.2. Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind pflanzenfähig zu halten.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE ANPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1. Pflanzstreifen auf den zukünftigen Grundstücken

Innerhalb der Grundstücke in Gewerbegebiet ist entlang den Grundstücksgrenzen ein 2,00 m breiter Streifen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die an Straßenverkehrsflächen oder an einem festgesetzten Knick grenzen.

|                        |                                                                                                   |          |      |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| 6.2. - Pflanzarten     | Die Pflanzstreifen auf den zukünftigen Grundstücken sind mit folgenden Gehölzarten zu bepflanzen: |          |      |
| - Acer campestre       | - Feldahorn                                                                                       | Hei 1xv  | 5 %  |
| - Alnus glutinosa      | - Schwarzerle                                                                                     | Hei 2xv  | 5 %  |
| - Cornus sanguinea     | - Kirsche                                                                                         | Hei 1xv  | 5 %  |
| - Corylus avellana     | - Hestriegel                                                                                      | Str. 2xv | 30 % |
| - Crataegus oxyacantha | - Hestriegel                                                                                      | Str. 2xv | 20 % |
| - Euonymus europaeus   | - Zweigkorn                                                                                       | Str. 2xv | 10 % |
| - Sambucus nigra       | - Schlehdorn                                                                                      | Str. 2xv | 10 % |
|                        | - Pfaffenhütchen                                                                                  | Str. 2xv | 10 % |
|                        | - Schwarholunder                                                                                  | Str. 2xv | 10 % |

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 28.05.94 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.07.95 bis zum 14.08.95 nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.07.1995 im Waren Wochenblatt und durch Aushang in der Zeit vom 04.07.95 bis zum 12.08.1995 ortsfest bekannt gemacht worden.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.11.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.11.95 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

6. Die Satzung über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 08.11.95 ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 10.11.1995 Der Bürgermeister

B-Plan Nr. 4