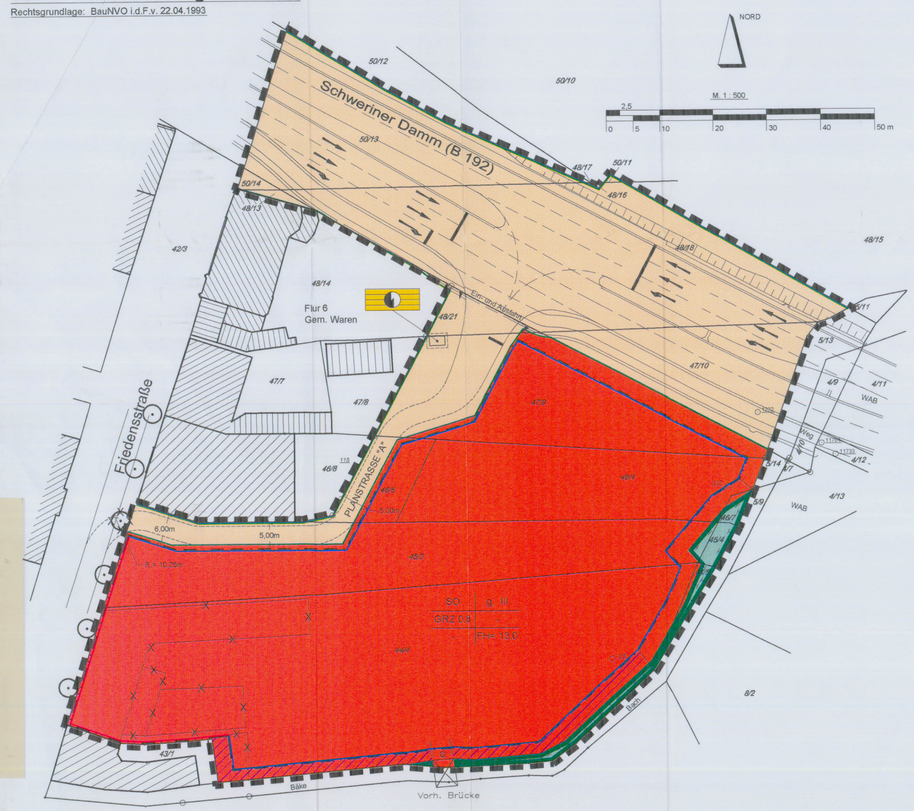
Satzung der Stadt Waren (Müritz) (Landkreis Müritz) über den Bebauungsplan Nr. 52 "Einkaufszentrum Ochsenkrug"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52, für das Gebiet - gelegen in der Flur 6 der Gemarkung Waren - das wie folgt begrenzt wird: Im Norden durch Teilflächen des Schweriner Damms (B 192), im Osten und Süden durch den offenen Bachlauf (Bäke) - als Verbindung zwischen Tiefwarensee und Herrensee - bis an die Friedensstraße, wo dieser dann unterirdisch weiterverläuft bis zum Herrensee, im Westen durch die Friedensstraße sowie die hintere Grundstücksgrenze der Grundstücke Friedensstraße 11 - 13 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Teil A Planzeichnung M. 1 : 500

Rechtsgrundlage: BauNVO i.d.F.v. 22.04.1993



Teil B Text

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

1.1 Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe § 11 BauNVO
Innerhalb des Sondergebietes für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind folgende Nutzungen zulässig:
- Verkaufsflächen mit zugeordneten Lagerflächen
- Schank- und Speisewirtschaften.

Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Büroflächen
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Aufstellung von max. 6 Automaten, ab dem 1. Obergeschoss.

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

2.1 Zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.2 Verkaufsfläche § 16 Abs. 5 BauNVO
Innerhalb des Sondergebietes für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 3.000 m², davon max. 2.000 m² Verkaufsfläche für einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit Randsortimenten in den Betriebsformen Supermarkt, Verbrauchermarkt, Selbstbedienungswarenhaus oder Discounter.

3. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB
Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) darf 13 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Anschlusshöhe (OK Straßenbelag) in der Friedensstraße.

4. Abweichungen von den Baulinien und Baugrenzen § 23 Abs. 2 Satz 3 und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
Die Baulinie zur Friedensstraße (westliche Grenze des Plangeltungsbereiches) darf aus gestalterischen Gründen in Teilbereichen um bis zu 1,50 m über- bzw. unterschritten werden. Das Ziel der Baulinie, eine geschlossene Gebäudefront an der Friedensstraße zu erreichen, muss dabei gewährleistet sein.

5. Gehrecht innerhalb der Baufläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Innerhalb der Baufläche im Sondergebiet Einzelhandel ist im Erdgeschoss ebenerdig eine fußläufige Verbindung zwischen der Friedensstraße und dem Bachplatz in einer Breite von mindestens 2,50 m zu gewährleisten und während der Geschäftszeiten öffentlich zugänglich zu machen. Diese Verbindung soll an der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches an die vorhandene Brücke über die Bäke anbinden.

6. Grundwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Geschosse unterhalb der Erdoberfläche sind mit grundwasserschützenden Maßnahmen zu errichten. Die Grundwasserabsenkung ist nur während der Bauphase zulässig. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

7. Bodenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im Zuge der Baumaßnahmen darf für Aufschüttungen nur Boden bis zur Klasse Z 1.1 gemäß LAGA (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) mit entsprechenden Zuordnungswerten für Feststoff und Eluat für Boden eingebaut werden.

8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der im Planteil A als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereiche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Gehölzes ist Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Anwendbarkeit der Baumschutzsatzung § 9 Abs. 6 BauGB
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) vom 6.10.2003.

10. Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume als Hochstämme oder Heister mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nachstehend aufgeführte Arten sind zu verwenden (Auswahlliste):
- im Straßen- und Parkplatzbereich: Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche)
- An der Bäke: Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Aschweide), Sambucus nigra (Holunder), Fraxinus excelsior (gemeine Esche), Alnus glutinosa (Roterle).

11. Möglichkeit zusätzlicher Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Im östlichen Teil der Flurstücke 46/4, 45/3 und 44/4, außerhalb der Baugrenze, sowie innerhalb der Flurstücke 44/5, 45/4 und 46/7 kann eine Überbauung in Form einer Brückenkonstruktion für die Errichtung von PKW-Stellplätzen ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb des Flurstückes 44/4 liegt die Grenze der Überbaubarkeit an der nördlichen Begrenzung der Fläche mit Anbau- und Nutzungsverbot. Die lichte Höhe oberhalb des Gewässers muss mindestens 1,50 m betragen. Die in diesem Bereich befindlichen PKW-Stellplätze sind licht-, luft- und wasserdurchlässig auszuführen (Stahlkonstruktion).

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

12. Unterschreitung der Abstandsflächen § 6 Abs. 14, § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
Um die historisch gewachsene Baustruktur in der Friedensstraße zu erhalten, werden durch die Festsetzung der Baulinien die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze und zum benachbarten Gebäude unterschritten.

13. Gestaltung von Werbeanlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen. Im übrigen gilt die örtliche Bauvorschrift der Stadt Waren (Müritz) über die Regelung der Außenwerbung (Werbesatzung) vom 30.10.1991, zuletzt geändert am 13.12.2001.

14. Gestaltung von Einfriedigungen § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V
Einfriedigungen mit geschlossenem Erscheinungsbild (z.B. Mauern, Hecken) sind entlang des Baches, an der südlichen und östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches unzulässig.

15. Begrünung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
Geschlossene Wandflächen sind mit einer flächigen, Pfeiler und Säulen am Gebäude mit einer punktuellen Fassadenbegrünung unter Verwendung folgender Arten zu versehen (Auswahlliste):
- Clematis soec. (Waldrebe), Hedera Helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie), Lonicera capriifolium (Jelängerjelieber), Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt), Parthenocissus tricuspisata (Wilder Wein), Rosa multiflora (Reseda-Rose), Wisteria sinensis (Blauregen), Wisteria floribunda (jap. Glycinie).

16. Umweltfreundliche Bauweisen, ressourcenschonende Energiegewinnung § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
Umweltfreundliche Bauweisen und ressourcenschonende Energiegewinnung sollen ausdrücklich gefördert werden. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren müssen jedoch in den Gebäudekörper integriert werden, sie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Verpflichtung zur Begrünung geschlossener Wandflächen entfällt zugunsten der Integration entsprechender Anlagen in die betreffenden Fassadenbereiche. Auf eine der Dach- und Fassadenfläche angepasste Gestaltung ist zu achten. Das gleiche gilt für umweltfreundliche Bauweisen und andere ressourcenschonende Energiegewinnungsarten, soweit der altstadttypische Gebietscharakter erhalten bleibt und die zulässigen Lärmrichtwerte eingehalten werden.

17. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- die Gestaltung von Werbeanlagen anders als in Ziff. 13 festgesetzt ausführt,
- die Gestaltung von Einfriedigungen anders als in Ziff. 14 festgesetzt ausführt,
- die Begrünung baulicher Anlagen entgegen Ziff. 15 unterlässt.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren (Müritz) vom **08.10.2003**.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am **20.10.2003** 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 **07.01.2004** durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 05.04.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2006 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 26.04.2006 bis 29.05.2006 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.4.2006 im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 5.7.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 5.7.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Waren (Müritz), den 06.07.06

Rhein
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 06.07.06 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht geprüft werden.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

06.07.06
Ort, Datum

Siegel

Kra. Kirchner
Unterschrift Leiter des Katasteramtes

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 06.07.06

Rhein
Bürgermeister

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 10.01.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 10.01.06 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 11.07.06

Rhein
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SO Einzelhandel — SONDERGEBIET FÜR EINKAUFSZENTREN UND GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE — (§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL — (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

FH 13,0m — FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IN DER FRIEDENSSTRASSE — (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE — (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

BAULINIE — (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

BAUGRENZEN — (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

6. VERKEHRSFLÄCHEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE — (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

EIN- UND AUSFAHRTBEREICH — (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ELEKTRIZITÄT / TRAFOSTATION — (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT — (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT — (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ANBAU- UND NUTZUNGSVERBOT AUSSCHLUSS VON NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN UND GARAGEN — (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Art der Nutzung	Bauweise, Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

STRASSENBAUM IN DER FRIEDENSSTRASSE

KÜNFTIG FORTFALLENDER STRASSENBAUM IN DER FRIEDENSSTRASSE

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE FLURSTÜCKGRENZEN MIT GRENZSTEINEN

Gem. Waren — BEZEICHNUNG DER GEMARKUNG

Flur 6 — FLURBEZEICHNUNG

45/3 — FLURSTÜCKBEZEICHNUNGEN

10,00 — MASSZAHLEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

MÖGLICHER STRASSENVERLAUF

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "EINKAUFSZENTRUM OCHSENKRUG"

STADT WAREN (MÜRITZ)

Bearbeitet:

Möller-Plan

Dipl.-Ing. Richard Möller
Freischaffender Stadtplaner + Landschaftsarchitekt
Birgit Möller
Freischaffende Landschaftsarchitektin

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-91 92 26
Fax: 04103-91 92 27

in Zusammenarbeit mit der Stadt Waren (Müritz)
Wedel, den 29.01.2004

\cad\waren\acad\bp52-9.dwg

Exemplar für Satzungsbeschluß

13. Juni 2006