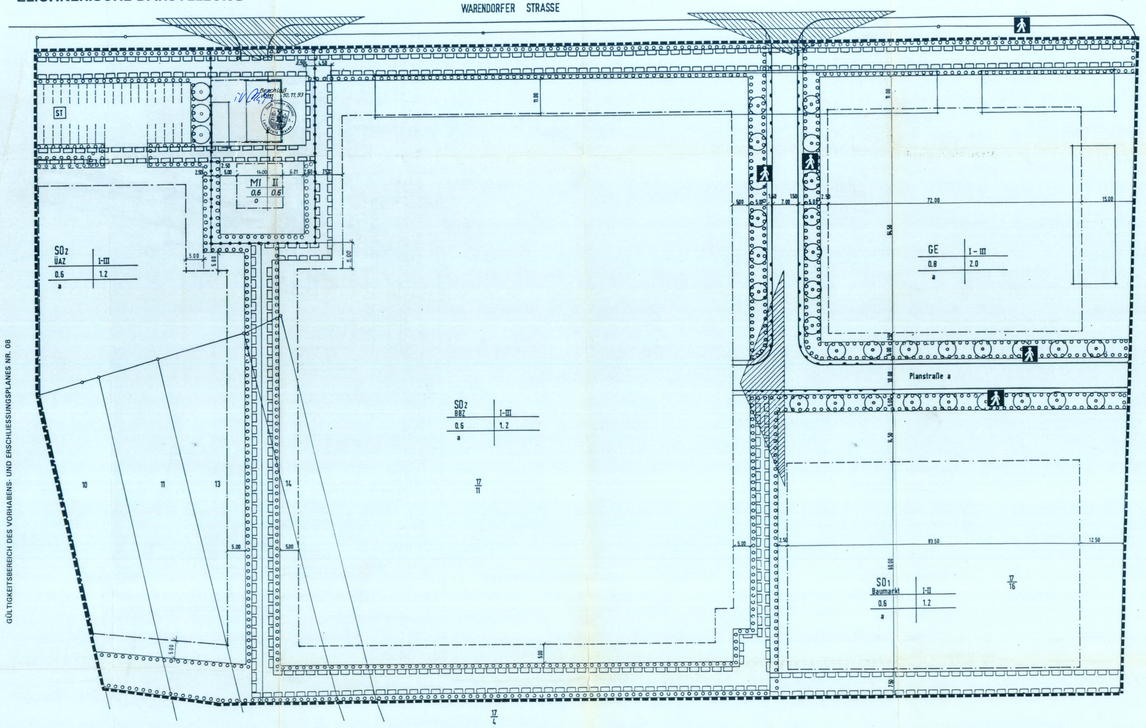
TEIL A
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG



PLANZEICHEN

GEMÄSS ANLAGE ZUR VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90) vom 18. DEZEMBER 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
SO1 Baumarkt	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Baumarkt
SO2 BBZ+UAZ	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Berufsbildungszentrum + überbetriebliches Ausbildungszentrum

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ 1.2	Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 20 BauNVO. § 9 (1) 1 BauGB)
GRZ 0.8	Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO. § 9 (1) 1 BauGB)
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§§ 16, 18, 20 (1) BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11. BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11. BauGB)
ST	Stellflächen (§ 9 (1) Nr. 4. + Nr. 22. BauGB)
	Fußwege (§ 9 (1) Nr. 11. BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4. + Nr. 11. BauGB)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, Unterbrechung durch Zugänge sind zulässig (im Bereich der Warendorfer Straße) (§ 9 (1) 25 a BauGB
	Anpflanzung Bäume (§ 9 (1) 25 a BauGB

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 (1) Nr. 21. (6) BauGB)

6. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Sichtdreieck Anfahr- und Annäherungssichtweite
	Grundstücksgrenzen (vorhanden)
	best. Gebäude

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	

0 5 10 15 20 25 30 40 50 60
M 1:500

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB:

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 9 Bau NVO):
- * Spielhallen mit mehr als 100 m² Nutzfläche (s.a. Bau GB-Maßnahmen 6)
- * Vergnügungsstätten mit überwiegend pornografischem Inhalt wie Bordelle, Eros-Center, Sex-Shop, Sex-Kino, Sex-Video-Salons (s.a. Bau GB-Maßnahmen 6)
- * Tankstellen (§ 8 Abs. 2 nr. 3 Bau NVO)

1.3 Sondergebiet SO1 – Baumarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes ist die Einrichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gem. § 11 Abs. 3 Bau NVO mit der spezifischen baulichen Nutzung "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter" und einer Verkaufsfläche von maximal 2.575 m² zulässig. In der maximalen Verkaufsfläche sind auch die Freiverkaufsflächen enthalten.

Weiterhin zulässig sind:
a) Branchenübliche Rand- und Nebensortimente, die max. bis zu 10 % der gesamten Verkaufsfläche betragen (max. 400 m²).
b) Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie Betriebsleiter (Geschäftspersonal).

Nicht zulässig sind:
a) Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Randsortimente.
b) Nachstehend genannte Warensortimente, von welchen eine zentrumsschädigende bzw. den Kernbereich der Innenstadt in seiner Vitalität beeinträchtigende Wirkung zu erwarten ist, werden ausgeschlossen.

Hierzu zählen:
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Glaswaren und Porzellan
- Musikalien, Schallplatten usw.
- Radios, Hifi-Geräte, Fernseher
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Drogerieartikel, Parfümerien und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genußmittel

1.4 Sondergebiet SO2 – Berufsbildungszentrum und überbetriebliches Ausbildungszentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines überbetrieblichen Ausbildungszentrums (UAZ) und eines Berufsbildungszentrums (BBZ)

Zulässig sind:
- Schulungs-, Aufenthalts- und Speiseräume
- Lehrwerkstätten
- Turnhallen, Internatsräume und Kuchen, soweit für den Schulbetrieb erforderlich
- Wohnungen für Schul- und Internatspersonal sowie Hausmeister.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (siehe Planeintragungen)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Es sind folgende Gesamthöhen baulicher Anlagen zulässig:

Mischgebiet	Traufhöhe	max. 4,50 m
	Firsthöhe	max. 7,50 m
Gewerbegebiet	Traufhöhe	max. 13,50 m
	Firsthöhe	max. 20,00 m
Sondergebiet SO1 –	Baumarkt:	max. 9,50 m
Sondergebiet SO2 –	Berufsbildungszentrum:	
	Traufhöhe	max. 13,50 m
	Firsthöhe	max. 20,00 m

Die Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut.

Die Höhen sind auf mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen.

~~Als Ausnahme kann für Teilbereiche der Hauptbaukörper eine um max. 2,00 m größere Höhe zugelassen werden.~~

~~Als Ausnahme können für Teilbereiche des SO2 BBZ vier Geschosse zugelassen werden.~~

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Sen. vom 22.12.93

abweichende Bauweise, zulässige Gesamtlängen über 50 m (§ 22 (4) BauNVO

4. Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind als kombinierte Baum- und Strauchbepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, abwechslungsreich gegliedert, zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

An den festgesetzten Standorten ist je ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Planstraße a).

Pflanzliste für Bäume:

Traubeneiche	– Quercus petraea
Feldahorn	– Acer campestre
Eberesche	– Sorbus aucuparia
Birke	– Betula pendula
Sanddorn	– Hippophae rhamnoides
Hundsrose	– Rosa canina
Vogelkirsche	– Prunus avium
Hasel	– Corylus avellana

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten, soweit sie zur Erschließung des Grundstücks notwendig sind, zulässig.

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Bauflächen des BBZ sind ausnahmsweise Stellflächen zulässig. Eine durchgehende Grundbepflanzung ist zu realisieren. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die Begrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke hat mit einheimischen standortgerechten Gehölzarten zu erfolgen. Sie sind abwechslungsreich zu gliedern und auf Dauer zu erhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 83 BauO

5.1 Gestaltung der Fassadenflächen

Im SO1-UAZ und im Sondergebiet SO2 – Berufsbildungszentrum

Es sind nur die Materialien Ziegelmauerwerk in der Farbgebung rot bis rot-braun zulässig.
Giebeldreiecke sowie bis zu 50 % der verbleibenden Mauerwerksflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden. Sichtbare Skelettkonstruktionen sind zulässig.

Im Gewerbegebiet:
Aus gestalterischen Gründen ist die Fassade zu mindestens 25 % in Ziegelmauerwerk in der Farbgebung rot/rotbraun auszuführen. Die Farbgebung der restlichen Fassade erfolgt in einem hellen Farbton.

Sichtbare Konstruktionen (z. B. Stützen etc.) sind ebenfalls zulässig. Die vorgenannten, sichtbaren Konstruktionen können aus gestalterischen Gründen auch in anderen Farbtönen ausgeführt werden. Schaufenster-, Tür- und Fensteranlagen sind auf die jeweiligen Fassadenflächen abzustimmen.

Im MI Gebiet: Verkleinerung der Giebel

Im Sondergebiet SO1 – Baumarkt:
Aus gestalterischen Gründen ist die Fassade zu mindestens 25 % in Ziegelmauerwerk in der Farbgebung rot/ rot-braun auszuführen. Die Farbgebung der restlichen Fassade erfolgt in einem hellen Farbton.

5.2 Gestaltung der Dächer

Im SO1 – Überbetriebliches Ausbildungszentrum:
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig.
Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Traufline dürfen eine Gesamtlänge von max. einem Drittel der jeweiligen Traufl ange sowie eine Einzellänge von 5,00 m nicht überschreiten.
Im MI Gebiet: Die Dächer sind als zweischiffiges Satteldach zu gestalten

Im Sondergebiet SO1 – Baumarkt:
Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu max. 5° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Eingangsbereiche, Vordächer, Attiken, Ausstellungs-, An- und Auslieferungsbereiche, sind geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung bis max 45° zulässig.

Im Sondergebiet SO2 – Berufsbildungszentrum und im Gewerbegebiet:
Es sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 – 45° zulässig. Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Traufline dürfen eine Gesamtlänge von max. einem Drittel der jeweiligen Traufl änge sowie eine Einzellänge von 5,00 m nicht überschreiten.

5.3 Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen – Sättigungsgrad der Farbe max. 70, Helligkeitsstufe max. 85 %.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 17,00 m bezogen auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten.

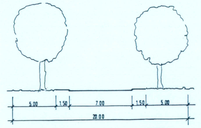
Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschneiden, eine Gesamtfläche je Werbeanlagen von 8,00 m² nicht überschreiten und sind auf die Zone unterhalb der Traufe zu beschränken.

5.4 Stellplätze

Die Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien dauerhaft zu befestigen. Für jeweils 10 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.5 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und anderen sichtbehinderten Anlagen sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m dauernd freizuhalten.



SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.86 BGBl. I. (S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel der Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) – bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen: "sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)" * wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 1.3.93. und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05 für das Gebiet Gewerbepark Waren West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

*nur bei entsprechender Anwendung

Der B-Plan wurde aufgestellt nach den zur Zeit der Beschlußfassung gültigen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO, PlanzV, Kommunalverfassung).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.05.91. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.05.1991 im Nordkurier und durch Aushang in der Zeit vom 14.05. – 31.05.1991 erfolgt.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Anzeigeschreiben vom 18.03.1992 beteiligt worden.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.05.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.04.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.05.92 bis zum 26.06.92 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 zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 13.05.1992 durch Abdruck im Warener Wochenblatt sowie durch Aushang vom 04.05.1992 bis zum 25.05.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.... 1993 geprüft, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die Ergebnisse der Prüfung sind mitgeteilt worden.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

7. Die von der Prüfung berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut mit Schreiben vom 11.06.... 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.07.... 1993 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Diese erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 16.06.... 1993 durch Abdruck im Warener Wochenblatt sowie durch Bekanntmachung im Warener Wochenblatt in der Zeit vom 14.06.... 1993 bis zum 30.07.... 1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 30.11.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, d. 30.11.93 ... Leiter des Katasteramtes

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die, aufgrund der erneuten Auslegung, vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.09.... 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.09.... 1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01.09.... 1993 gebilligt.

Waren, den 19.11.1993 ... Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.10.... 1993 Az.: II 6302-332 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Waren, den 4.01.1994 ... Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Waren, den 12.1.1994 ... Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

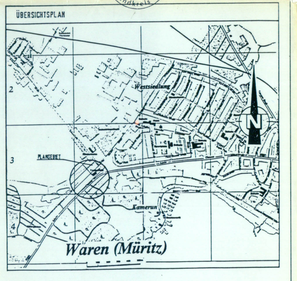
Waren, den 12.1.1994 ... Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 durch Veröffentlichung im Warener Wochenblatt am 12.1.94... sowie durch Aushang ~~chung im Warener Wochenblatt~~ in der Zeit vom 19.1.94... bis zum 2.2.94..... 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB und § 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 20.1.94 ... in Kraft getreten.

Waren, den 20.1.94 ... Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



STADT WAREN (MÜRITZ)

BEBAUUNGSPLAN NR. 05

FÜR DAS GEBIET

WAREN - WEST

MASSTAB			DATUM
M 1:500			