

Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



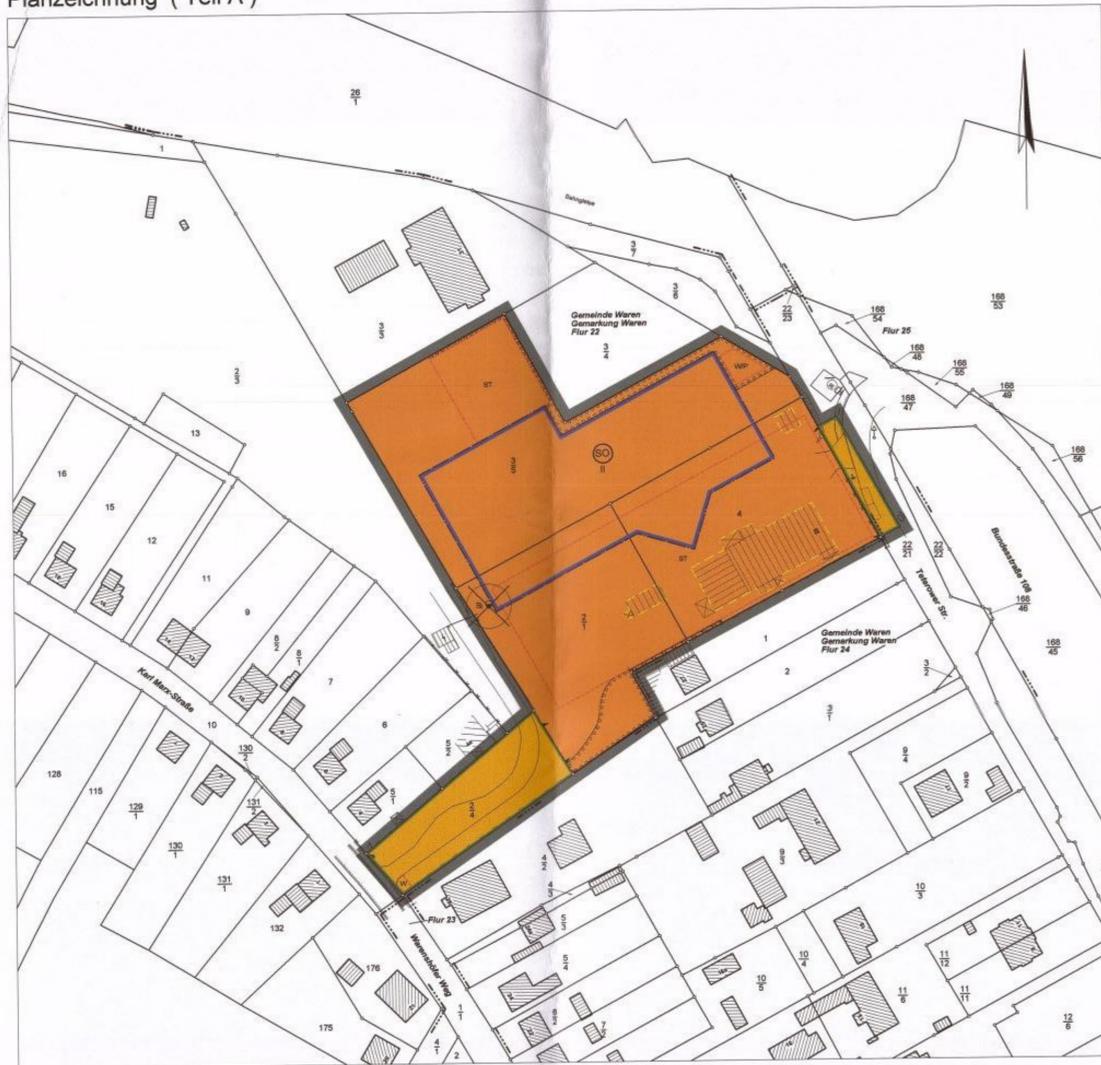
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 * Verbrauchermarkt Teterower Straße *

für das Gebiet zwischen der Wohnbebauung Karl-Marx-Straße/ Warenschöfer Weg,
den Bahngleisen und der Teterower Straße.

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 11.02.2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 * Verbrauchermarkt Teterower Straße *, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gilt die BauNVO 1990 / 2013.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 1000



Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. II § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	§ 9 Abs. 7 BauGB
ST	Umgrünte Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
WP	Umgrünte Flächen für Nebenanlagen, Werbeanlagen/Pykone § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
W	Umgrünte Flächen für Nebenanlagen, flächige Werbeanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

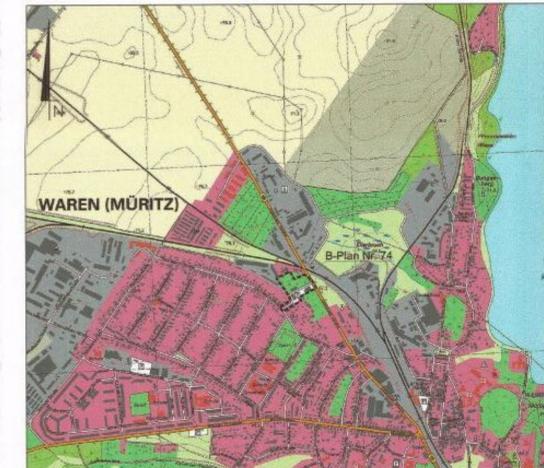
	bestehende Flurstücksgrenze
	Flurstückbezeichnung
	bestehende Gebäude
	abbrechende Gebäude
	künftig wegfällende Bäume

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 11 BauNVO
Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsunternehmen.
Zulässig sind:
- Verbrauchermarkt als Vollsortimenter
- Dienstleistungseinrichtungen
- Anlagen für die Verwertung, den Betrieb und die Bewirtschaftung Betriebe
- eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber.
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente nach der Warenliste 2007 zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogerieartikel, Parfümerie, Kosmetik
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Pharmazeutische, medizintechnische Artikel
- Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind folgende zentrenrelevante Sortimente, als Rand- und Nebensortimente, nach der Warenliste 2007 zulässig:
- Bekleidung, Baby und Kinderartikel, Spielwaren, Glas, Porzellan, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Elektrokleingeräte.
Nach § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind max. 3000 m² Gebäudegrundfläche zulässig.
Darin sind enthalten:
- max. 1.500 m² Grundfläche als Verkaufsfäche für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) einschließlich max. 5 % der Grundfläche für den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente nach der Warenliste 2007 als Verkaufsfäche für Shops und
- max. 50 m² Grundfläche als Verkaufsfäche für Shops und
- max. 250 m² Grundfläche für Dienstleistungen, Handwerk und Gastronomie zulässig.
Die 1.500 m² Grundfläche als Verkaufsfäche für einen Verbrauchermarkt unterteilen sich in:
- max. 1.200 m² stationäre Verkaufsfäche für den Verbrauchermarkt inkl. Bäcker, Lolloffice und
- max. 300 m² als Verkaufsfäche für den Onlinehandel.
- Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise ohne Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
4.1 Es ist nur eine Gebäudehöhe von 9,00 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes I zulässig.
4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Werbeanlagen und Werbepykone bis zu einer Höhe von 15 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes zulässig.
4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für flächige Werbeanlagen sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von max. 3 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes und einer Fläche von max. 4 m² zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung** § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrünte Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

- Immissionsschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche -Umgrünte Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes- ist ein vorhandener Schallschirm von 4 m Höhe zu erhalten bzw. herzustellen (vorhandene Garage und Werkstatt mit insgesamt 20 m Länge) sowie ein zusätzlicher Schallschirm von 4 m Höhe und 12 m Länge zu errichten. An der südöstlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes ist damit ein durchgehender Schallschirm von 4 m Höhe und insgesamt 32 m Länge vorzuhalten.
7.2 Weiterhin sind folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:
- Fahrbahne der Ritz entweder asphaltiert oder Einbau von Platten ohne Fugen
- Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Gummireifen
- keine Anlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Innerhalb des Plangebietes wird zu Gunsten des Versorgungsträgers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die vorhandene Versorgungsleitung auf eine Breite von 2,5 m festgesetzt.
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht liegt außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb der Umgrünte Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Baustellen einzuhalten:
- Arbeitsstellen sind außerhalb der Wochenüberzeiten von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Baufeldfreimachungen und Baumfällungen sind außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 31. Juli bis 28. Februar durchzuführen.
9.2 Als Ausgleich für verlorene Lebensstätten von Fledermäusen im Plangebiet ist der Anbau von 4 Stück Ganzjahrsquartierkästen Typ WI an der Ost-, Süd- oder Westfassade des neuen Gebäudes vorzunehmen.

Übersichtskarte M: 1 : 10.000



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 28.08.2013 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 19.10.2013 erfolgt.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 22.08.2014 durchgeführt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 09.09.2014 durchgeführt.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 15.10.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 4.11.2014 bis zum 5.12.2014 während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo-Mi, Do 13.30-16.00 Uhr, Di 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 25.10.2014 im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), 8.12.2014

Müller
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 19.09.15 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die legerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur groß geprüft. Die vollständige und legerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), 11.02.2015

Müller
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.02.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.02.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.02.2015 gebilligt.

Waren (Müritz), 22.02.2015

Müller
Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Waren (Müritz), 09.04.2015

Müller
Bürgermeister

Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 11.02.2015 im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 20.04.2015

Müller
Bürgermeister

Waren (Müritz), 11.02.2015

ign wahren GBR
Siegelhof Marcus-Str. 45 · 17182 Waren (Müritz)
Tel. +49 3971 6402-0 Fax +49 3971 6402-10
ign+ architekten
ingenieure

Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74
* Verbrauchermarkt Teterower Straße *