

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Weststadtcenter“ der Stadt Waren (Müritz)

Planzeichnung (Teil A)  
M 1 : 500

**Planzeichenerklärung**  
gem. Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990

Planzeichen	Rechtsgrundlage
	Sonstige Sondergebiete Einzelhandelsbetriebe (s. text. Festsetzung 1.1)
	Geschößflächenzahl GFZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 u. 20 BauNVO
	Grundflächenzahl GRZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 u. 15 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Traufhöhe (Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß) § 16 Abs. 2 BauNVO
	Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß) § 16 Abs. 2 BauNVO

**3. Bauweise, Bauzonen**

	abweichende Bauweise (s. text. Festsetzung 1.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO
	Bauzone	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO

**4. Verkehrsflächen**

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenötigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Lieferverkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rangierbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

	Flächen für die Beseitigung von Abfallstoffen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
--	---	-------------------------

**6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

	Anpflanzungen von Bäumen (s. text. Festsetzungen 1.4.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Erhaltung von Bäumen (s. text. Festsetzungen 1.4.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. text. Festsetzungen 1.4.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**7. Sonstige Planzeichen**

	Umgrünung von Flächen für Stellplätze (s. text. Festsetzung 1.4.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leistungsschild zu belastende Flächen: zugunsten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sichtdreiecke (s. text. Festsetzung 1.4.6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

	Anpflanzungen von Bäumen (s. text. Festsetzungen 1.4.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Erhaltung von Bäumen (s. text. Festsetzungen 1.4.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. text. Festsetzungen 1.4.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**9. Sonstige Planzeichen**

	Umgrünung von Flächen für Stellplätze (s. text. Festsetzung 1.4.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leistungsschild zu belastende Flächen: zugunsten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sichtdreiecke (s. text. Festsetzung 1.4.6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)**

	unterirdische Leitung
	NS
	Niederspannungskabel
	TW
	Trinkwasser
	RW
	Regenwasser
	SW
	Schmutzwasser
	FW
	Fernwärmeleitung
	Gas
	Gas
	O
	Lagefestpunkte

**Darstellung ohne Normcharakter**

	bestehende Flurstücksgränze
	Flurstücksnummer
	künftig fortfallende Gebäude
	Umgrünung der Befestigungsfläche mit Rasengittersteinen

**Text (Teil B)**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**

**1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und § 11 BauNVO**

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes ist die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben mit folgenden Nutzungsarten zulässig (Anzahl in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche):

- 590 m<sup>2</sup> Supermarkt (NETTO) mit 65 % Lebensmittelverarbeitern und 5 % branchenübliche Ranz- und Nebensortimente
- 747 m<sup>2</sup> Supermarkt (SPAR) mit 65 % Lebensmittelverarbeitern und 5 % branchenübliche Ranz- und Nebensortimente sowie im Eingangsbereich Fleischwaren mit Imbiss und Backwaren
- 51 m<sup>2</sup> Blumen
- 50 m<sup>2</sup> Geschenkartikel, Bürowaren, Zeitschriften, Lotto/Toto
- 85 m<sup>2</sup> Textilarbeit
- 175 m<sup>2</sup> Drogerieartikel

Die gesamte Verkaufsfläche beträgt 1.703 m<sup>2</sup>. Außerdem sind zulässig:

- eine 140 m<sup>2</sup> große Gaststätte mit bis zu 50 Sitzplätzen zuzüglich 16 Terrassenstühlen
- ein 50 m<sup>2</sup> großes Friseurgeschäft
- ein 60 m<sup>2</sup> großes Souvenir

Die Anzahl der Stellplätze beträgt 144 einschl. 4 Stellplätze für die Einkaufswagen. Im ausgewiesenen Stellplatzbereich sind 34 Fahrradstellplätze anzusetzen.

**1.2 Abweichende Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO**

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise ohne Längenschränkung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen, § 16 BauNVO**

Die Oberkante Fertigfußboden wird auf 70,50 m ü. NN festgesetzt.

**1.4 Immissionsschutz**

**1.4.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Der Höhenunterschied (1,50 bis 2,0 m) zwischen dem Zufahrtbereich und den angrenzenden Grundstücken des gekennzeichneten Bereiches im Norden des Planungsbereiches ist als Lärmschutzwand anzusetzen. Zur Erhaltung ist eine Stützmauer anzusetzen.

**1.4.2 Sonstige lärmindernde Maßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Die Fahrgassen im Bereich der Kundenparkplätze sind zur Geräuschminderung bituminös auszuführen. Im Fahrgassenbereich der Lärmschutzwand sind keine größeren Schwellen zulässig. Der Lieferverkehr darf nur in der Zeit zwischen 8<sup>00</sup> und 20<sup>00</sup> Uhr erfolgen. Der Eingangsbereich der Gaststätte ist mit einer Doppelverglasung zu versehen. Der Terrassenbetrieb (16 Plätze) wird auf eine max. Betriebszeit von 8<sup>00</sup> bis 22<sup>00</sup> Uhr beschränkt. Verbelegungen mit gleicher Art von Schwellen sind unzulässig. Um eine eventuelle Schallbelastung durch die Fahrgassen zu mindern, sind die Seitenstrukturen innenliegend, d. h. in den Masten auszuführen. Es dürfen nur Einlaufwegen mit gummiunterlegten Rädern zum Einsatz kommen. Die Lüftungsanlagen dürfen nachts (22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr) den Orientierungswert von 40 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschreiten.

**1.5 Grünordnerische Festsetzungen**

**1.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Hier werden Maßnahmen zusammengefasst, die der Begrünung einzelner Flächen dienen. Die Wahl der anzupflanzenden Bäume erfolgt gemäß der Pflanzlisten 1, 2, 3, 4 und 5.

- Die Teilfläche A ist als dichte Heckpflanzung anzulegen. Innerhalb dieser Pflanzfläche sind 18 Laubbäume der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 12 cm, 3 x v) und pro m<sup>2</sup> ein Strauch der Pflanzliste 2 (Mindesthöhe 60-100 cm) versetzt zu pflanzen. Es sind mindestens drei verschiedene Laubbäumen und fünf verschiedene Sträucher zu verwenden.
- Die Teilfläche B ist im Böschungsbereich mit Sträuchern (1 Strauch/m<sup>2</sup>, Mindesthöhe 60 - 100 cm) oder Kleinsträuchern (1 - 5 Stk/m<sup>2</sup> der Pflanzliste 2 oder 4 zu begrünen. Südlich der Stützmauer sind im Randbereich zwei Laubbäume der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 16 cm, 3 x v) neu zu pflanzen. Bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher sind diese zu ersetzen.
- Die Teilfläche C ist im Böschungsbereich mit Sträuchern (1 Strauch pro m<sup>2</sup>, Mindesthöhe 60 - 100 cm) oder Kleinsträuchern (1 - 5 Stk/m<sup>2</sup> der Pflanzliste 2 oder 4 zu begrünen. Die übrigen Freiflächen sind als Gehölzstreifen anzulegen. Hier sind 4 Abmufflungen des ehemaligen Parkplatzes umzupflanzen und durch 5 weitere Laubbäume der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 12 cm, 3 x v) sowie Sträucher (1 Strauch/m<sup>2</sup>, Mindesthöhe 60 - 100 cm) der Pflanzliste 2 zu ergänzen. Es sind mindestens zwei verschiedene Laubbäumen und fünf verschiedene Sträucher zu verwenden.
- Die Teilfläche D im Bereich der Stellplätze und parallel der Dietrich-Bonhoeffer-Straße sind mit insgesamt 18 Bäumen der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 16 cm, 3 x v) zu begrünen und mit Kleinsträuchern, Sträuchern und Gräsern (Pflanzliste 4, 3-5 Stk/m<sup>2</sup>) zu unterpflanzen. Alle sonstigen Grünflächen ohne Bepflanzungen sind ebenfalls mit Kleinsträuchern, Stauden und Gräsern (Pflanzliste 4, 3-5 Stk/m<sup>2</sup>) zu begrünen.
- Im Zeitraum des Winterkessels ist ein großzügiger Einzelbaum der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 18 cm, 3 x v) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Dachfläche des Gebäudes (Teilfläche E) ist im gekennzeichneten Bereich auf 653 m<sup>2</sup> dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen (z. B. gem. Pflanzliste 5) zu begrünen.
- Das Gebäude ist mit Rankhilfen zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> ist je 1,5 m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu setzen (Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).
- Große Adalshäler und -stangen sind mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.
- Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Die Grünflächen und Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Erstellung der Gebäude und Stellflächen fachgerecht anzulegen.
- Es sind Arten der folgenden Listen zu verwenden:

**Pflanzliste 1 - Laubbäume**

Es sind Bäume in natürlicher Wuchsforn (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Wieser-Linde
Ulmus minor	Feldulme (resistente Form)

**Pflanzliste 2 - Sträucher**

Es sind Sträucher in natürlicher Wuchsforn (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu pflanzen.

Rosa hartwegii	Rose Hartweg
Convolvulus sepium	Wanderhahnenfuß
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
Crataegus monogyna	Engflügeliger Weißdorn
Fragaria alba	Faustbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**1.6 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die Verrohrung soll durch ein offenes Bachbett ersetzt werden.

**1.6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Neben der oben beschriebenen Renaturierungsmaßnahme ist weiterhin die Planungserarbeitung für die Errichtung einer Grünanlage im Bereich der Grünanlage Jägerhof, Flur 2, Flurstück 34 vorgesehen.

**1.6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)**

Unter Berücksichtigung aller Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich verbleiben Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden müssen. Der Bedarf ergibt sich durch die insgesamt hohe Versiegelung und den überwiegend schmalen Pflanzstreifen, teilweise mit unterschiedlichen Leitungsgräben, auf denen nur begrenzt Großgehölze gepflanzt werden können.

Gemäß Bilanzierungsstand vom 14.03.2000 stehen dafür 48.478 Wertpunkte zur Verfügung, was einem Geldbetrag von 30.000 DM entspricht. Diesen Betrag zahlt der Vorhabenträger nach Anforderung bei Beginn der Eingangsarbeiten. Die Wertpunkte werden an die Stadt, die diese Kompensationsmaßnahmen durchführt.

Als Kompensationsmaßnahme ist folgendes vorgesehen:

Flurstück	Eigentümer	Nutzung
32/4	Stadt Waren (Müritz)	Bruchland, nicht versichert; ehem. Ackerland, nicht versichert; ehem. Weidung
30/1	Stadt Waren (Müritz)	

**1.6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)**

Die Verrohrung soll durch ein offenes Bachbett ersetzt werden.

**1.6.4 Sichtdreiecke**

Die in den Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung (Straßenbäume, Hecken, Eintriebsgräben u. a.) zwischen 0,70 und 2,50 m über Fahrbahnkante freizuhalten.

**Planzliste 3 - Kletterpflanzen (halbschattig)**

Aristolochia spec.	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebe - Hybriden
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hemerocallis spec.	Hemerocallis
Passiflora spec.	Zaunreben - Hybriden
Passiflora spec.	Kletterrosen in Sonderform
Rosa spec.	Kletterrosen in Sonderform

**Planzliste 4 - Kleinsträucher, Stauden, Gräser z.B.**

Alopecurus pratensis	Frauenmantel
Aster longifolius	Führungs-Aster
Aster sempervirens	Blaugrazer
Bergenia cordifolia	Alte-Bergenie
Festuca ovina	Blauschwingel
Hieracium corymbosum	Niedriges Johanniskraut
Lavandula angustifolia	Lavendel
Primula officinalis	Federborstengras
Potentilla fruticosa 'mandshurica'	Weißblütiger Fingerstrauch
Vinca minor	Immergrün

**Planzliste 5 - Grau-Kraut-Gehölzgesellschaft für eine extensive Dachbegrünung. Substratstärke 10 - 15 cm.**

Artemisia stricta	Fäberkamille
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margarete
Cirsium discolor	Geldfarn
Festuca ovina	Schotenschwingel
Genista tinctoria	Färber-Geniste
Juniperus sabina	Säulenbaum
Poa pratensis ssp. angustifolia	Wiesen-Rispengras
Prunus spinosa	Sanddorn
Prunus ternele	Zwerghornstrauch
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide

**Hinweise:**

Einige der aufgeführten Arten in den Pflanzlisten haben unverträgliche bzw. giftige Pflanzenteile. Nähere Angaben hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan (Liste TÜV), Seite 20, zu entnehmen.

**1.6.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Stellplatzbereich ein Baum dauerhaft zu erhalten.

**1.6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)**

Unter Berücksichtigung aller Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich verbleiben Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden müssen. Der Bedarf ergibt sich durch die insgesamt hohe Versiegelung und den überwiegend schmalen Pflanzstreifen, teilweise mit unterschiedlichen Leitungsgräben, auf denen nur begrenzt Großgehölze gepflanzt werden können.

Gemäß Bilanzierungsstand vom 14.03.2000 stehen dafür 48.478 Wertpunkte zur Verfügung, was einem Geldbetrag von 30.000 DM entspricht. Diesen Betrag zahlt der Vorhabenträger nach Anforderung bei Beginn der Eingangsarbeiten. Die Wertpunkte werden an die Stadt, die diese Kompensationsmaßnahmen durchführt.

Als Kompensationsmaßnahme ist folgendes vorgesehen:

Flurstück	Eigentümer	Nutzung
32/4	Stadt Waren (Müritz)	Bruchland, nicht versichert; ehem. Ackerland, nicht versichert; ehem. Weidung
30/1	Stadt Waren (Müritz)	

**1.6.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Neben der oben beschriebenen Renaturierungsmaßnahme ist weiterhin die Planungserarbeitung für die Errichtung einer Grünanlage im Bereich der Grünanlage Jägerhof, Flur 2, Flurstück 34 vorgesehen.

**1.6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)**

Unter Berücksichtigung aller Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich verbleiben Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden müssen. Der Bedarf ergibt sich durch die insgesamt hohe Versiegelung und den überwiegend schmalen Pflanzstreifen, teilweise mit unterschiedlichen Leitungsgräben, auf denen nur begrenzt Großgehölze gepflanzt werden können.

Gemäß Bilanzierungsstand vom 14.03.2000 stehen dafür 48.478 Wertpunkte zur Verfügung, was einem Geldbetrag von 30.000 DM entspricht. Diesen Betrag zahlt der Vorhabenträger nach Anforderung bei Beginn der Eingangsarbeiten. Die Wertpunkte werden an die Stadt, die diese Kompensationsmaßnahmen durchführt.

Als Kompensationsmaßnahme ist folgendes vorgesehen:

Flurstück	Eigentümer	Nutzung
32/4	Stadt Waren (Müritz)	Bruchland, nicht versichert; ehem. Ackerland, nicht versichert; ehem. Weidung
30/1	Stadt Waren (Müritz)	

**Örtliche Bauvorschriften**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LbauO M-V

**1. Dächer**

Im SO - Einzelhandelsgebiet sind für Gebäude nur Flachdächer und Putzdächer mit einer Neigung bis zu max. 15° zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Putzdächer (gelätesste Putz) sind mit einem hellgrauen Belag zu versehen.

**2. Fassade**

Als Material ist nur Putz, Eisen und Glas zulässig. Für den Anstrichbereich ist eine Metallstruktur mit Glasteilen inklusive Werbung in den oberen Feldern zulässig. Als Farben dürfen nur nicht reflektierende Farbtöne verwendet werden: - Bereich Netto covergelb (ALPINA COLOR Cognac 11 - 12) - Bereich SPAR rot weiß (RAL 3000) - Bereich Gaststätte grau/grün (Element - Color - line / Aquamarin B 6)

**3. Werbeanlagen**

Direkte Werbung ist nur am zentralen Ankerstandort als in die oberen Felder gesetztes, durchlaufendes Werbegerätband in einer Höhe von 1,00 m gestattet. Gesonderte Werbeträger sind nur als aus den tragenden Stahlstützen des Vordaches aufragende Fahnenmasten (12 Stück) in einer Höhe von 12 m ab OK Fußboden (OKF=70,50m ü. NN) erlaubt. Unzulässig sind Werbeträger mit wechsellandem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in gelben Farbtönen (Helligkeitsstufe max. 85 %, Sättigungsgrad der Farben max. 70 %). Jegliche Art von Schalterwerbung ist ausgeschlossen.

**4. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO) handelt, wer:**

4.1 Dächer entgegen Pkt. 1 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LbauO M-V gestaltet.

4.2 Fassaden entgegen Pkt. 2 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LbauO M-V ausführt.

4.3 Werbeanlagen entgegen Pkt. 3 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LbauO M-V ausführt.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 08.06.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Warenen Wochenblatt“, am 20.06.1999 erfolgt. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.11.1999 durchgeführt worden. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

4. Die von der Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 15.10.1999 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Weststadtcenter“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Weststadtcenter“ der Stadt Waren (Müritz) mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben am 02.01.2000 bis zum 04.02.2000 während folgender Zeiten, Mo - Mi 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>, Mi 14<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>, Do - Fr 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>, Fr 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup> Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf die Bodenverhältnisse einschließlich der Kompensationsmaßnahmen versehen. Die Auslegung ist am 20.12.1999 im „Warenen Wochenblatt“ örtlich bekanntgemacht worden. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 03.05.00 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die legerliche Darstellung der Grenzzeichen wurde nur groß geprüft. Die vollständige und legerliche Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Leiter des Katasteramtes)

8. Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgeschriebenen Anzeigen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.00..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 „Weststadtcenter“ der Stadt Waren (Müritz) mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.05.00 von der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) beschlossen. Waren (Müritz), den 18.04.00..... (Der Bürgermeister)

10. Die Genehmigung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Weststadtcenter“ der Stadt Waren (Müritz) mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 02.05.00..... (M-V) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den stützungsrechtlichen Beschluß der Stadtvertretung vom 02.05.00..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 02.05.00..... bestätigt. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

12. Die vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Weststadtcenter“ der Stadt Waren (Müritz) mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt. Waren (Müritz), den 18.04.00..... (Der Bürgermeister)

13. Der Beschluß über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Weststadtcenter“ der Stadt Waren (Müritz) 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 02.05.2000 im Warenen Wochenblatt örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verweisung von Vorschriften auf die Rechtsgründe (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erbschen von Entscheidungsgeschäften (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.05.2000 in Kraft getreten. Waren (Müritz), den 03.05.00..... (Der Bürgermeister)

**Hinweise**

Der durch die Baumaßnahme anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Baubarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Verwehung und Verwechslung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugrund ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Einbaumaterial sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.

**2. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Grünbeständen:**

Alle Pflanzungen sind extensiv und ohne Zuhilfenahme chemischer Mittel (Dünger, Pestizide etc.) zu unterhalten und zu pflegen.

Alle Neuanpflanzungen sind fachgerecht und gemäß DIN 18516 zu pflanzen. Die Bäume sind als ballierte Ware zu setzen. Der Erdaustrag erfolgt in der Pflanzgrube. Nach Pflanzung ist die Fläche mit Muldmaterial abzudecken. Die Sicherung des Baumes erfolgt mit einer Erdbock-Anordnung und einem Stammenschutz. Der Zustand der Pflanzung ist jährlich durch einen Fachmann zu überprüfen. Abgange Bäume sind zu ersetzen.

Der Baumbestand ist nach DIN 18520 vor Schäden zu schützen, insbesondere das Überfahren der Baumstämme ist durch das Aufstellen von Schutzböcken oder Holzstöcken zu verhindern.

**3. Bodenfunde:**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStöB II - V (GVB) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, § 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entfernen des Landesamtes für Bodenkunde/Geologie oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung ersetzt 6 Wertpunkte nach Zugang der Anzeige.

**Prälimbel**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 89 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1