

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 (GVBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 890), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgenden Satzungen 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:
- Verkaufsfächen mit zugeordneten Lagerflächen
- Schank- und Speisewirtschaften.

Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Büroflächen
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungstätten 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, Verbrauchermärkte, Selbstbedienungswarenhaus oder Discounter.

3. Höhe der baulichen 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 (Mittellungen 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 überbauten 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 Flurstücks 44/4 liegt die Grenze der Überbauung 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 § 96 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 Wandraflächen sind mit einer flächigen, Pfeiler und Säulen am Gebäude mit einer punktuellen Fassadenbegrünung unter Verwendung folgender Arten zu versehen (Auswahlliste):
- Clematis soc. (Walddrebe), Hedera Helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie), Lonicera caprifolium (Fellengeliebter), Lonicera periclymenum (Waldgelbblättrige), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Rosa multiflora (Reseda-Rose), Wisteria sinensis (Blauregen), Wisteria floribunda (sp. Glyzinie).

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 Wandraflächen entfällt zugunsten der Integration entsprechender Anlagen in die betreffenden Fassadenbereiche. Auf einer der Dach- und Fassadenfläche angepasste Gestaltung ist zu achten. Das gleiche gilt für umweltfreundliche Bauweisen und andere ressourcenschonende Energiegewinnungsarten, soweit der altstadtypische 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.

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

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit erlassen.
Waren (Müritz), den 06.07.06

Ort, Datum
Ort, Datum
Waren (Müritz), den 06.07.06

Ort, Datum
Waren (Müritz), den 06.07.06

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN							
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	(§ 9 Abs. 7 BauGB)						
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)						
	SONDERGEBIET FÜR EINKAUFSZENTREN UND GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE	(§ 11 BauNVO)						
	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)						
	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)						
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)						
	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)						
	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 ABFALLETSORGUNG 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)						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art der Nutzung</th> <th>Bauweise, Geschossigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Traufhöhe</td> <td>Firsthöhe</td> </tr> </tbody> </table>	Art der Nutzung	Bauweise, Geschossigkeit	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Traufhöhe	Firsthöhe		
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 FLURSTÜCKSGRENZEN 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

Schloßweg 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

Warencad\cad\tp52-0.dwg

Exemplar für Satzungsbeschluss

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 06.10.2003.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Waren 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 vor der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2006 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 9.00 - 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 ausliegen. 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 "Waren Wochenblatt" örtlich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.05.2006 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



pe - Pfen
Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den 06.07.06



pe - Pfen
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden vor allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.07.06 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vernetzung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln des 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 mitlithin am 10.07.06 im Kraft getreten.
Waren (Müritz), den 11.07.06

pe - Pfen
Bürgermeister

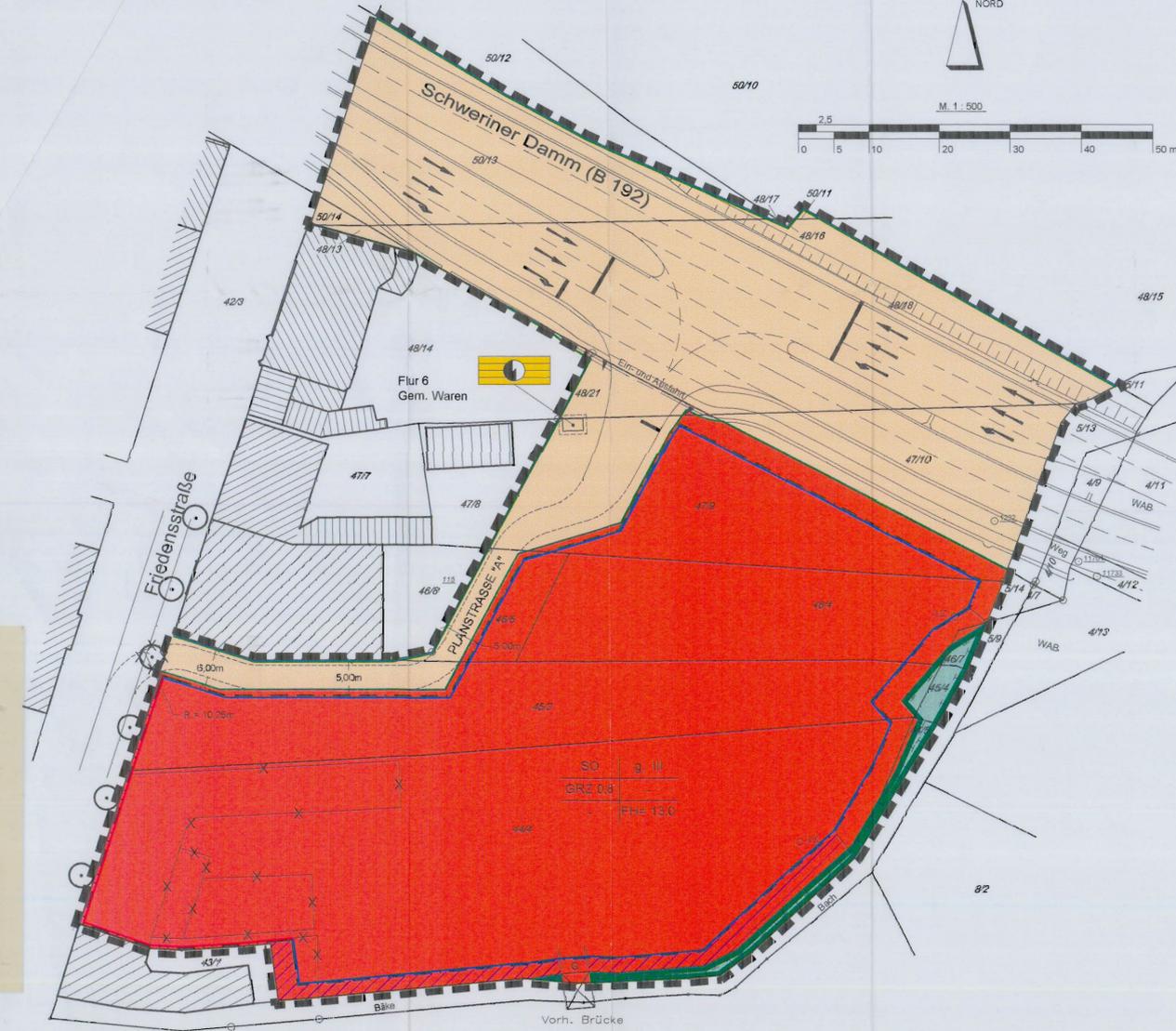


Satzung der Stadt Waren (Müritz) (Landkreis Müritz) über den Bebauungsplan Nr. 52 "Einkaufszentrum Ochsenkrug"

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 (GVBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 890), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgenden Satzungen 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:
- Verkaufsfächen mit zugeordneten Lagerflächen
- Schank- und Speisewirtschaften.

Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Büroflächen
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungstätten 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, Verbrauchermärkte, Selbstbedienungswarenhaus oder Discounter.

3. Höhe der baulichen 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 (Mittellungen 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 überbauten 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 Flurstücks 44/4 liegt die Grenze der Überbauung 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 § 96 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 Wandraflächen sind mit einer flächigen, Pfeiler und Säulen am Gebäude mit einer punktuellen Fassadenbegrünung unter Verwendung folgender Arten zu versehen (Auswahlliste):
- Clematis soc. (Waldrebe), Hedera Helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie), Lonicera caprifolium (Fellengeliebter), Lonicera periclymenum (Waldgelbblät), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Rosa multiflora (Reseda-Rose), Wisteria sinensis (Blauregen), Wisteria floribunda (sp. Glyzinie).

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 einer der Dach- und Fassadenfläche angepasste Gestaltung ist zu achten. Das gleiche gilt für umweltfreundliche Bauweisen und andere ressourcenschonende Energiegewinnungsarten, soweit der altstadtypische 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.

Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken am 06.07.06 wird als richtig dargestellt bezeichnet.

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.

Ort, Datum: 06.07.06
Siegel: *ka. Kirchner*
Unterschrift Leiter des Katasteramtes

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird erlassen.
Waren (Müritz), den 06.07.06

pe - Pfen
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden vor allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.07.06 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln des Abwägungsergebnisses 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 10.07.06 in Kraft getreten.
Waren (Müritz), den 11.07.06

pe - Rhein
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	SONDERGEBIET FÜR EINKAUFSZENTREN UND GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE	(§ 11 BauNVO)
	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	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)
	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

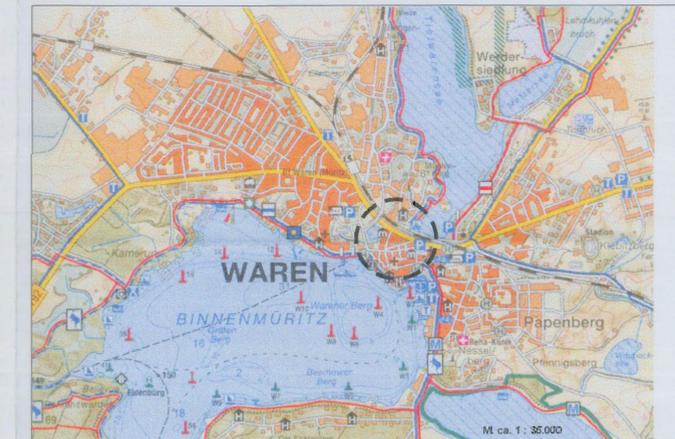
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

STRASSENBAUM IN DER FRIEDENSSTRASSE

KÜNFTIG FORTFALLENDER STRASSENBAUM IN DER FRIEDENSSTRASSE

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN 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

Schloßweg 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

Warencad\cad\tp52-0.dwg

Exemplar für Satzungsbeschluss

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 06.10.2003.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Waren 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 vor der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2006 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 9.00 - 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.4.2006 im "Waren Wochenblatt" örtlich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.05.2006 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



pe - Rhein
Bürgermeister