Satzung der Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
über den Bebauungsplanes Nr. 69
* Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände *

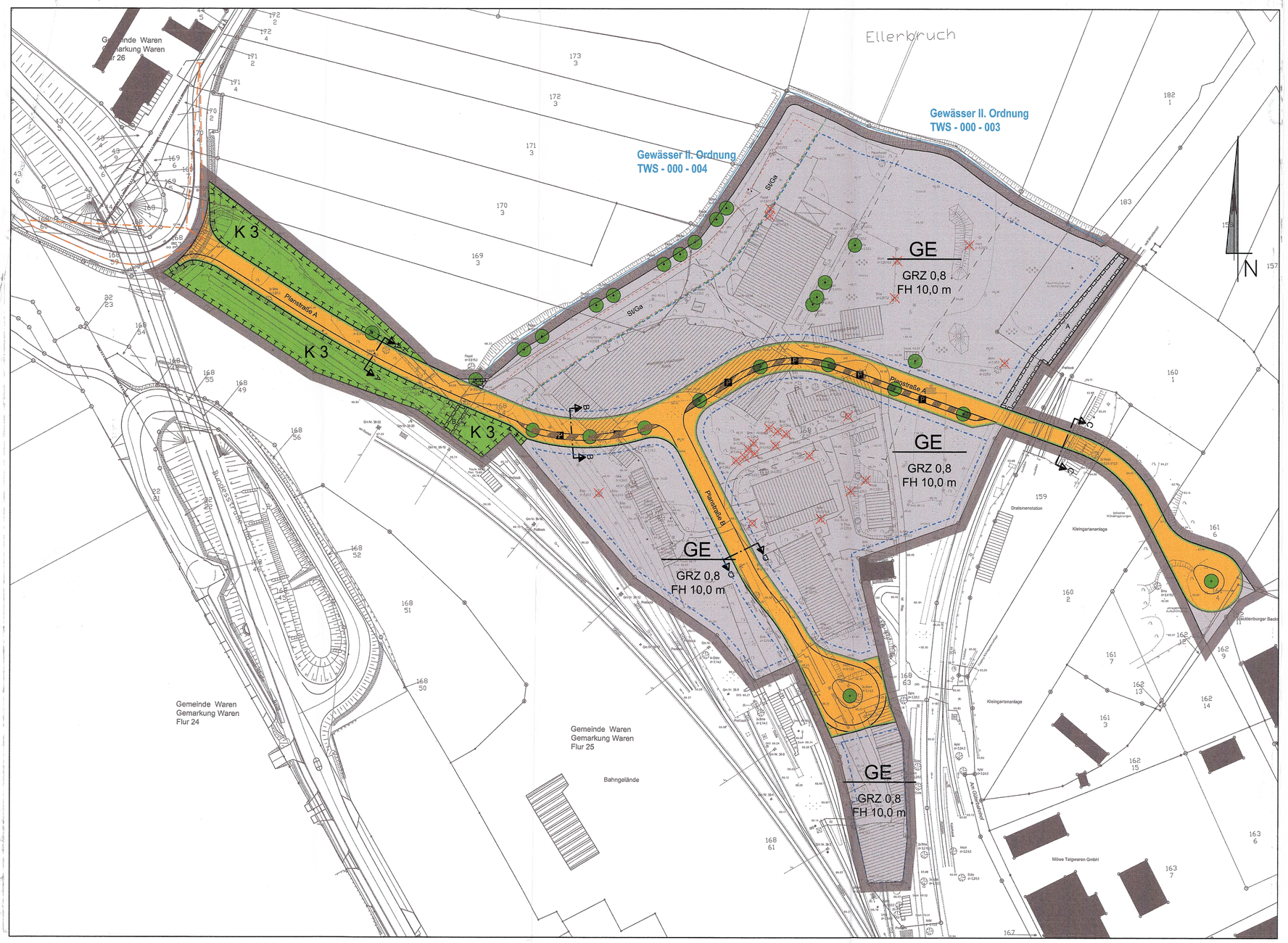
für das Gebiet nördlich der Bahnstrecken *Berlin - Rostock* sowie *Waren (Müritz) - Malchow* und südlich des *Ellerbruchs*

Gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I, S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBL. M-V, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 *Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgeländegelände*, 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	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
FH 10,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung,	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
St/Ga	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsgebotgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
A	Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Zum Beispiel zu Gunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
K 3	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Kennzeichnung der nachrichtlichen Übernahme

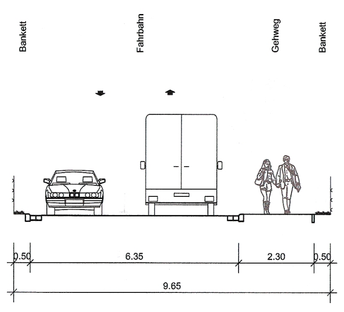
	Abstand baulicher Anlagen vom Wald	§ 20 Abs. 1 LWaldG M-V
	L51a/40 Gewässer II. Ordnung	

Darstellung ohne Normcharakter

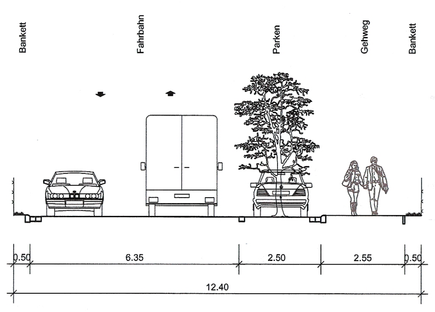
6/16	Flurstücksbezeichnung		Höhenlinie mit Maß
	Straßenquerschnitt		Böschungen
	bestehendes Gebäude		künftig fortfallender Baum
	Flurstücksgrenzen mit Nummer		Sichtdreiecke
	zukünftige Flurstücksgrenze		

Straßenquerschnitte M: 1 : 200

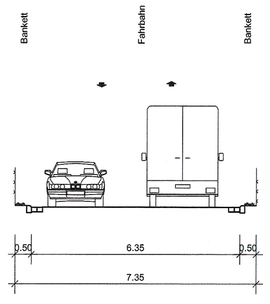
Planstraße A
Schnitt AA



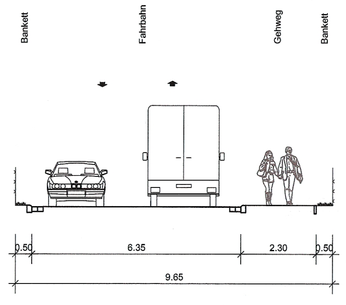
Planstraße A
Schnitt BB



Planstraße A
Schnitt CC



Planstraße B
Schnitt DD



Text (Teil B)

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

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
1.2 Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
1.3 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Warener Liste bis zu einer Größe von 300 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Ihre Geschossfläche darf maximal 20 % der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes betragen. Sie darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 300 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentsbestandteile, die besonders großvolumig sind, eine Überschreitung erfordert.
1.4 Ausnahmsweise zulässig sind Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe.
1.5 Ausnahmsweise sind Tankstellenshops mit bis zu 150 m² Grundfläche zulässig.

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

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die durch die bauliche Anlage überbaute vorhandene mittlere natürliche Geländehöhe. Als vorhandene natürliche Geländehöhe gelten die Höhenangaben der Vermessungskarte in der Planzeichnung.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

K 1 nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als extensive Rasenbegrünung naturnah zu gestalten dauernd zu erhalten. Pro angefangene 1.000 qm Freifläche ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

K 2 Straßenbegrünung
In den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Straßenbäume an den festgesetzten Punkten aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm Größe aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Sie sind mit bodenbedeckenden Wildgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Die Entwicklungspflege mit Bewässerung beträgt 3 Jahre.

K 3
In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist ein Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als mehrreihige, mehrstufige Feldhecke mit Krautsaum - dieser einseitig 1 m breit - gemäß Pflanzliste vorzusehen. Alle 25 m ist ein Überhälter und alle 100 m eine Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

5.1 Je angefangene 6 Stellplätze, jedoch mind. nach einer Stellplatzfläche von 75 qm, ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Je Baum ist eine Baumscheibe (Mindestbreite 1,5 m, Mindestgröße 4 qm) anzulegen und zu begrünen.
5.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei ihrem Abgang durch Neupflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen und dauernd zu erhalten.

6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.1 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit gekennzeichneten Flächen "A" dürfen keine baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.
7.2 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Bahn und dessen Versorgungsträger gekennzeichneten Flächen "B" dürfen keine baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

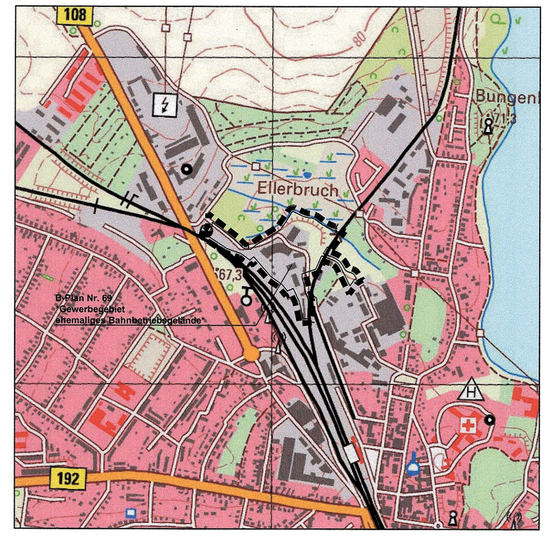
8. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

8.1 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien im öffentlich einsehbaren Außenbereich ist unzulässig.
8.2 Werbeanlagen sind nur an den Außenwandflächen zulässig, Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude max. 1,50 m überragen. Ausnahmsweise sind auch Werbeanlagen ohne diese Beschränkungen zulässig, wenn es sich dabei um eine zentrale Werbung für das gesamte Gewerbegebiet handelt und die Zustimmung der Stadt Waren (Müritz) vorliegt.
Frei aufgestellte Fahnen- und Werbemasten sind allgemein zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
8.3 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- Materialien anders als in Ziff. 8.1 festgesetzt verwendet,
- die Gestaltung von Werbeanlagen anders als in Ziff. 8.2 festgesetzt ausführt.

Pflanzliste

Bäume	Sträucher
Acer campestre - Feldahorn	Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Acer platanoides - Spitzahorn	Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Cornus mas - Kornelkirsche
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Cornus sanguinea - Hartriegel
Carpinus betulus - Hainbuche	Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn	Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zeigriffliger Weißdorn	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Rotbuche	Genista tinctoria - Färberginster
Malus domestica - Holzapfel	Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Malus sylvestris - Wildapfel	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Populus tremula - Zitterpappel	Lonicera periclymenum - Deutsches Geißblatt
Prunus avium - Vogelkirsche	Prunus avium - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne	Prunus spinosa - Schlehe
Prunus mahaleb - Steinweichsel	Rosa canina - Hundsrose
Quercus petraea - Traubeneiche	Rosa gallica - Essigrose
Quercus robur - Stieleiche	Rosa spinosissima - Bibernellrose
Rhamnus frangula - Faulbaum	Rosa rubiginosa - Weinrose
Salix alba - Silberweide	Rosa jundzillii - Raublättige Rose
Salix fragilis - Bruchweide	Rosa majalis - Zimtrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Rosa pendulina - Alpenheckenrose
Sorbus torminalis - Elsbeere	Rosa tormentosa - Filzrose
Tilia cordata - Winterlinde	Rubus fruticosus - Brombeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Salix aurita - Ohrweide
Ulmus glabra - Bergulme	Salix caprea - Salweide
Ulmus laevis - Flatterulme	Salix purpurea - Purpurweide
Ulmus minor - Feldulme	Salix viminalis - Korbweide
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa - Roter Holunder
	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
	Rhamnus cartarticus - Kreuzdorn

Übersichtskarte M. 1 : 10.000



Waren (Müritz), den 20.07.2016

ign waren GbR
Siegfried-Marcus-Str. 45 - 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 - Fax +49 3991 6409-10

Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den
Bebauungsplan Nr. 69
* Gewerbegebiet ehemaliges
Bahnbetriebsgelände *

M:\Office\Daten\A_PROJEKT\2010-250 WRN B-Plan 69 Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände\B-Plan-Verfahren ab 2016\ 01 Bauleitplanung\03 Zeichnungen\2016-06-28 B-Plan 69 1.dwg

---

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Waren (Müritz) vom 12.04.2011.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Warener Wochenblatt" am 21.05.2011 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Vorprüfung des Einzelfalles am 25.02.2011 und 11.08.2011 beteiligt.

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 10.10.2013 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 20.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 *Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände* mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Das Verfahren wird nunmehr nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:
Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mo, Mi, Do 13.30 - 16.00 Uhr, Di 13.30 - 17.30 Uhr, Do 13.30 - 17.30 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im „Warener Wochenblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren (Müritz),

Möller
(Bürgermeister)

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

Waren (Müritz),

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Waren (Müritz),

Möller
(Bürgermeister)

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

Waren (Müritz),

Möller
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich im „Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung vor 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) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V wurde hingewiesen.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Waren (Müritz),

Möller
(Bürgermeister)