

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen		Rechtsgrundlagen
<u>1. Art der baulichen Nutzung</u>		<u>§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Bau GB</u> <u>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB</u> <u>§ 8 Bau NVO</u>
GE	Gewerbegebiet	
<u>2. Maß der baulichen Nutzung</u>		<u>§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Bau GB</u> <u>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB</u>
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	<u>§§ 16 u. 17 Bau NVO</u>
0,8	Grundflächenzahl	
2,4	Geschoßflächenzahl	
<u>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</u>		<u>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB</u> <u>§ 22 u. 23 Bau NVO</u>
σ	offene Bauweise	<u>§ 22 Abs. 2 Bau NVO</u>
— — —	Baulinie	<u>§ 23 Abs. 23 Abs. 2 Bau NVO</u>
— — —	Baugrenze	<u>§ 23 Abs. 3 Bau NVO</u>
<u>4. Verkehrsflächen</u>		<u>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB</u>
— — —	Straßenbegrenzungslinie	
— — —	Ein- und Ausfahrten	
	Bahnanlage	
<u>5. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</u>		<u>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Bau GB</u>
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	<u>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Bau GB</u>
○ ○	Anpflanzung von Bäumen	<u>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Bau GB</u>
<u>6. Hauptversorgungsleitungen</u>		
— — —	E-Hochspannungsleitung	
<u>7. Sonstige Planzeichen</u>		
St	Stellplatz	<u>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 Bau GB</u>
— — —	Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Vorhabens- und Erschließungsplan	<u>§ 9 Abs. 7 Bau GB</u>
<u>8. Darstellung ohne Normcharakter</u>		
— — —	Flurstücksgrenzen	
	vorh. Gebäude	
332/7	Flurstücknummer	
— — —	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21) zu Gunsten der BMO	

Teil-B Textliche Festsetzungen

- Baulinien und Baugrenzen** § 23 BauNVO
- 1.1. Ausnahmsweise ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, Mauerpfeilern, Loggien, Balkonen, Erkern, Treppenhäusern u.ä. gegenüber den Baugrenzen in einer max. 2,30 m als Ausnahme zugelassen.
- Höhe baulicher Anlagen** § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO
- 2.1. Im Gewerbegebiet sind nur folgende Höhen baulicher Anlagen zulässig:
- Traufhöhe max. 6,00 m
- Firsthöhe max. 9,00 m
Die Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen.
- 2.2. Als Ausnahme kann für Teilbereiche der Hauptkörper eine größere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut zugelassen werden.
- 2.3. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m bezogen auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften** § 83 der BauO
- 3.1. Gestaltung der Außenwände
- 3.1.1. Mindestens 50 % der Außenwandfläche sollen mit einem Material ausgeführt werden. Für hervorstechende Wandbauteile ist der Einsatz von Ziegelmauerwerk in Naturtönen (sand bis dunkelbraun) sowie von Glas zulässig. Als Außenwandmaterial sind Blechelemente für Wände nicht zulässig. Für die Gestaltung der Außenwandfläche sind helle Putzflächen in Verbindung mit Ziegelmauerwerk zulässig.
- 3.2. Farbgebung kleinteiliger Bauelemente
- 3.2.1. Die Farbgebung kleinteiliger Bauelemente wie Fenster, Türen u.ä. ist in kräftigen ungemischten Farben auszuführen, hierbei können firmentypische Farben zum Einsatz kommen. Es sollen nicht mehr als 3 Farben an einem Gebäude angewandt werden.
- 3.3. Gestaltung der Dächer
- 3.3.1. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20% und max. 45% zulässig. Die Anordnung Attikaelemente ist bei geringen Dachneigungen anzustreben und für Werbeaufschriften zu nutzen. Dachaufbauten sowie die Unterbrechung der Trauflinie dürfen eine Gesamtlänge von max. einen Drittel der jeweiligen Trauflänge sowie eine Einzellänge von 10 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten, die der Belichtung dienen.
- 3.4. Werbeanlagen**
- 3.4.1. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung mit grellen Farben (Sättigungsgrad der Farbe max. 70%, Helligkeitsstufe max. 85%). Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden, sie sind auf die Zone unterhalb der Traufe zu beschränken und dürfen eine Gesamtfläche je Werbeanlage von 10 m² nicht überschreiten.
- 3.5. Stellplätze
- 3.5.1. Stellplätze sind im erforderlichen Maß auf dem jeweiligen Firmengelände anzuordnen. Die Oberfläche der Stellplätze ist als kleinmaßstäbliche Pflasterung auszubilden (max. 30 x 30 cm). Die Farbauswahl der Pflastersteine sollte mit der der Gebäude harmonisieren. Die Stellplätze sind so zu entwässern, daß keine Schädigung des Grundwassers eintritt, bzw. das verschmutzte Wasser von befestigten Oberflächen ist vor der Einleitung in das Kanalnetz zu reinigen.
- 3.6. Begrünung
- 3.6.1. Die Begrünung ist mit ortstypischen Bäumen, Pflanzen u.ä. vorzusehen. Mit der Deutschen Reichsbahn ist zu klären, daß ein Streifen zwischen Gleiskörper und Baugelände ebenfalls bepflanzt wird.

Hinweis ohne Normcharakter

Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz der Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.



Verfahrensvermerke

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bau GB i.V.m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.

WAREN, DEN 22.2.93

Ort, Datum

Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

WAREN, DEN 22.2.93

Ort, Datum

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

WAREN, DEN 22.2.93

Ort, Datum

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

WAREN, DEN 22.2.93

Ort, Datum

Der Bürgermeister

Der Katastermäßige Bestand am 01.04.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt. *unter Vorbehalt, da rechtsverbindliche Pläne nur im Maßstab 1:2000*

WAREN, DEN 02.03.93

Ort, Datum

Leiter des Katasteramtes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.04.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.04.1992 gebilligt.

WAREN, DEN 22.2.93

Ort, Datum

Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.6.93, Az: II 6502a-512/115, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

WAREN, DEN 07.7.95

Ort, Datum

Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

WAREN, DEN 07.7.95

Ort, Datum

Der Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

WAREN, DEN 07.7.95

Ort, Datum

Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 19.7.94 im *Wochenblatt* Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 19.7.94 bis zum 2.8.94 - 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 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.7.94 in Kraft getreten.

WAREN, DEN 07.7.95

Ort, Datum

Der Bürgermeister



Satzung der Stadt Waren über den Vorhaben- u. Erschließungs- plan Nr. 07

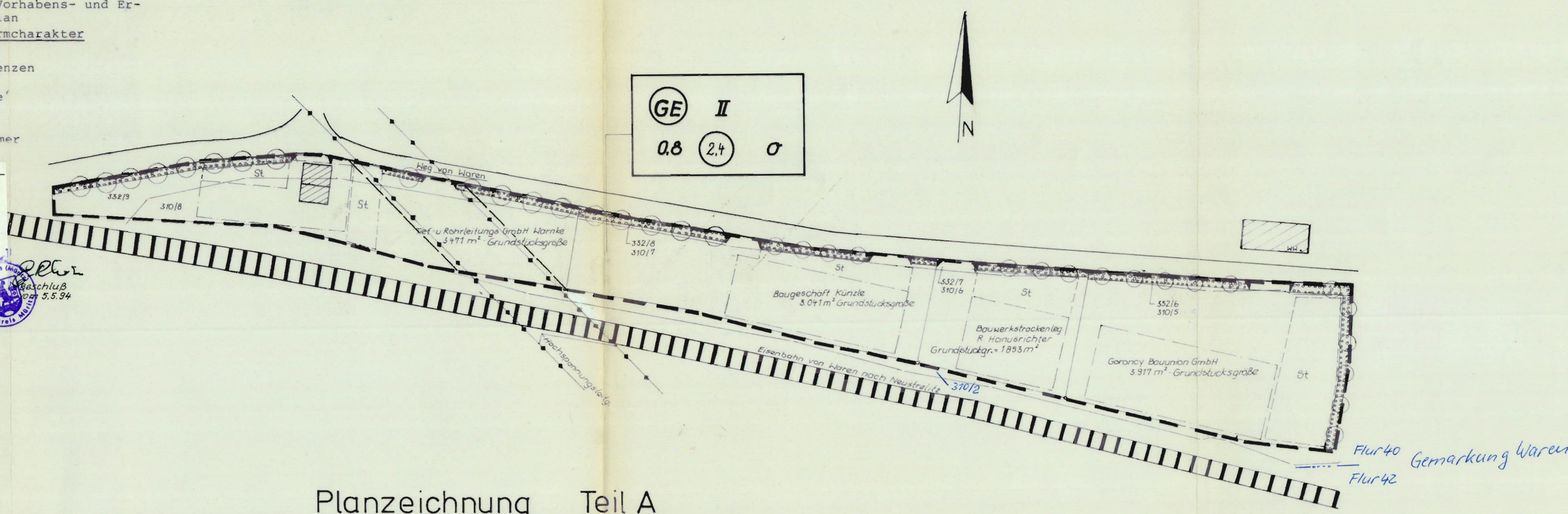
Plangebiet: Eichholzstraße

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.94 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 07 für das Gebiet "Gewerbegebiet Eichholzstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichnung Teil A

Maßstab: 1:1000



SATZUNG DER STADT WAREN

ÜBER DIE BESTIMMUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

GEWERBESTANDORT EICHHOLZSTRASSE



ÜBERSICHTSPLAN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl. I. S. 1329).

Gemarkung: Waren

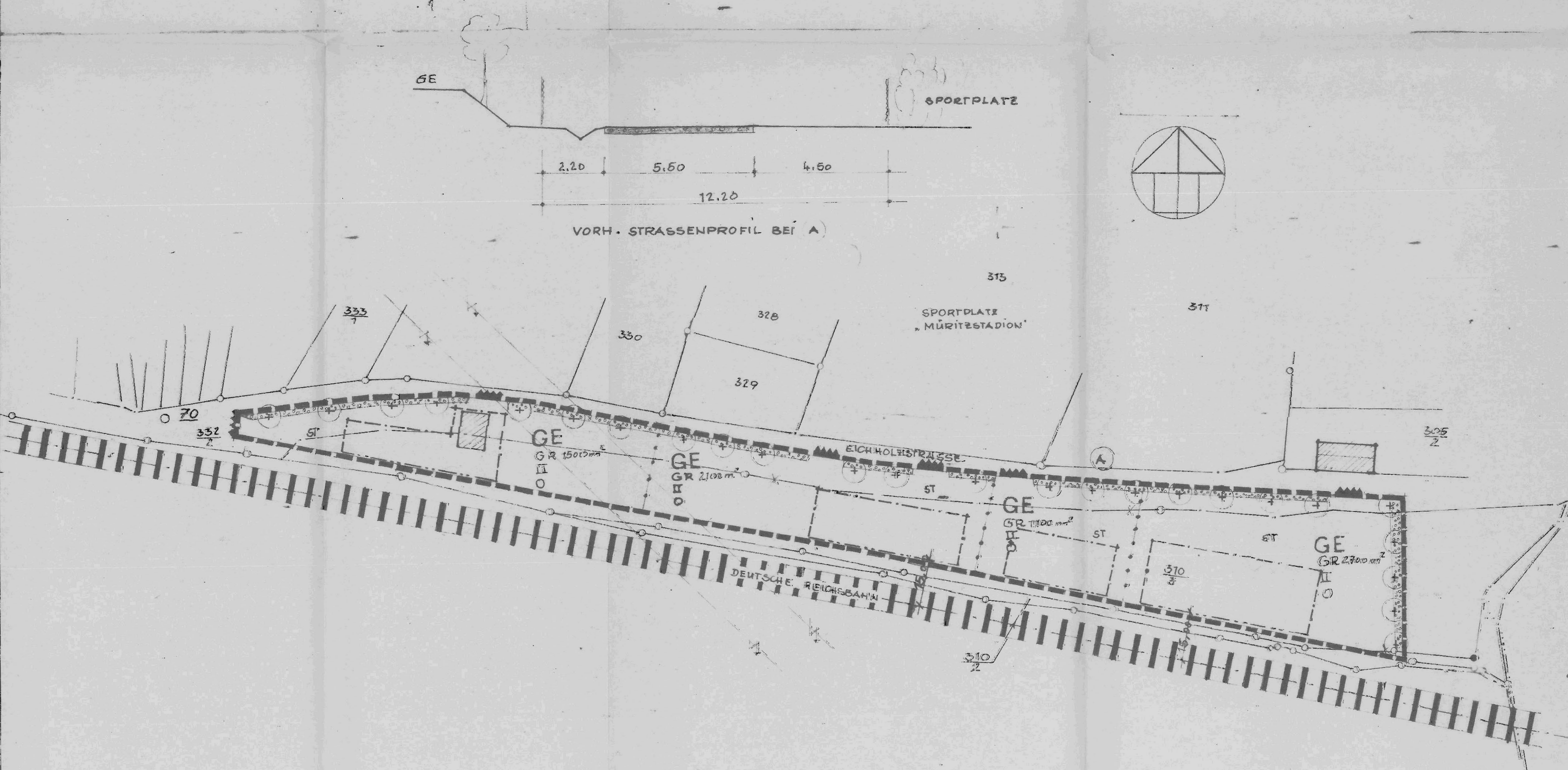
Flur: 40

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 07

GEBIET WAREN - EICHHOLZSTRASSE, GEWERBESTANDORT EICHHOLZSTRASSE

TEIL A PLANZEICHNUNG

MASSSTAB 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbeflächen

RECHTSGRUNDLAGE

§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 1.500 qm

Grundfläche

§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§§ 16 und 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

§§ 16 und 17 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

O

offene Bauweise

§ 22 Abs.2 BauNVO

--- Baulinie

§ 23 Abs.2 BauNVO

--- Baugrenzen

§ 23 Abs.3 BauNVO

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

--- Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten und

Anschluß anderer Flächen

an die Verkehrsflächen

III

Bahnanlagen

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB

Ungrenzung von Flächen

zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

6. Sonstige Festsetzungen

ST

Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr.4 u.22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

§ 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 16 Abs.5 BauNVO

Darstellungen ohne Normencharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandenes Gebäude

vorhandene E-Leitung

Flurstück

Achse Gebäuderkörper

TEIL B TEXT

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB
§ 8 Abs.1 Bau NVO

1.1. Gewerbegebiet
1.1.1. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

1.1.2. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, öffentl. Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen,
- Anlagen für sportl. Zwecke

§ 8 Abs.2, Nr.1-4 BauNVO

1.1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

§ 8 Abs.3, Nr.1-3 BauNVO

Baulinien und Baugrenzen

§ 23 BauNVO

2.1. Ausnahmsweise ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, Mauerpfeilern, Loggien, Balkonen, Erkern, Treppenhäusern u.a. gegenüber den Baugrenzen in einer max. Einzellänge von 6,00 m bis max. 2,30 m als Ausnahme zugelassen

Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs.2, Nr.4 BauNVO

3.1. Im Gewerbegebiet sind nur folgende Höhen baulicher Anlagen zulässig:
- Traufhöhe max. 6,00 m
- Firsthöhe max. 9,00 m
Die Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen.

3.2. Als Ausnahme kann für Teilbereiche der Hauptkörper eine größere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut zugelassen werden.

3.3. Freistehende Verbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m bezogen auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften

§ 83 der BauO

4.1. Gestaltung der Außenwände

4.1.1. Mindestens 50 % der Außenwandfläche sollen mit einem Material ausgeführt werden. Für hervorstechende Wandteile ist der Einsatz von Ziegelmauerwerk in Naturtönen (sand bis dunkelbraun) sowie von Glas zulässig. Sichtbare Skelettkonstruktionen sind zulässig. Als Außenwandmaterial sind Blechelemente für Wände nicht zulässig. Für die Gestaltung der Außenwandfläche sind helle Putzflächen in Verbindung mit Ziegelmauerwerk zulässig.

4.2. Farbgebung kleinteiliger Bauelemente

4.2.1. Die Farbgebung kleinteiliger Bauelemente wie Fenster, Türen u.a. ist in kräftigen ungelassenen Farben auszuführen, hierbei können firmentypische Farben zum Einsatz kommen. Es sollen nicht mehr als 3 Farben an einem Gebäude angewandt werden.

4.3. Gestaltung der Dächer

4.3.1. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20% und max. 45% zulässig. Die Anordnung Attikaelementen ist bei geringen Dachneigungen anzustreben und für Werbeaufschriften zu nutzen. Dachaufbauten sowie die Unterbrechung der Trauflinie dürfen eine Gesamtlänge von max. einem Drittel der jeweiligen Trauflänge sowie eine Einzellänge von 10 m nicht überschreiten. Hieran ausgenommen sind Dachaufbauten, die der Belichtung dienen.

4.4. Werbeanlagen

4.4.1. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder schwachem Licht sowie Lichtwerbung mit grellen Farben (Sättigungsgrad der Farbe max. 70 %, Helligkeitsstufe max. 85 %). Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden, sie sind auf die Zone unterhalb der Traufe zu beschränken und dürfen eine Gesamtfläche je Werbeanlage von 10 m² nicht überschreiten.

4.5. Stellplätze

4.5.1. Stellplätze sind im erforderlichen Maß auf dem jeweiligen Firmengelände anzuordnen. Die Oberfläche der Stellplätze ist als kleinformstabile Pflasterung auszubilden (max. 30x30cm). Die Farbauswahl der Pflastersteine sollte mit der der Gebäude harmonisieren. Die Stellplätze sind so zu entwerfen, daß keine Schädigung des Grundwassers eintritt, bzw. das verschmutzte Wasser von befestigten Oberflächen ist vor der Einleitung in das Kanalsystem zu reinigen.

4.6. Begrünung

4.6.1. Die Begrünung ist mit ertstypischen Bäumen, Pflanzen u.a. vorzusehen. Mit der Deutschen Reichsbahn ist zu klären, daß ein Streifen zwischen Gebäudkörper und Baugebäude ebenfalls bepflanzt wird.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung

am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom

Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung am
Mitteilung des Ergebnisses am

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie Billigung der Begründung am

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung am

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung am

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Begründung am

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Begründung vom bis

Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung am
Mitteilung des Ergebnisses am

Waren/Müritz, den

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Waren/Müritz, den

Bürgermeister

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

Waren/Müritz, den

Bürgermeister

Diese Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB am dem Landrat des Kreises Waren angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom Az.: erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht/die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Waren/Müritz, den

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt. Diese Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Waren/Müritz, den

Bürgermeister

Planverfasser

Obering. Erwin Mesch

Waren/Müritz, den 25.08.1991

9.1991