

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. 1 BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1995 (GVBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 690), wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom 05.07.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52, für das Gebiet - gelegen in der Flur 6 der Gemarkung Waren - das wie folgt begrenzt wird: im Norden durch die Friedensstraße, im Süden durch die Schweriner Damm (B 192), im Osten 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



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 08.10.2006.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Waren Wochenblatt" am 20.10.2006 erfolgt.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beauftragt 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 Ausfertigung bestimmt.
Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2006 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 8:00 - 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 ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung mit allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.04.2006 im "Waren Wochenblatt" öffentlich bekannt gemacht.
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.07.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch den Bebauungsplan beschlossen.
Waren (Müritz), den 06.07.2006
[Signaturen]

Der katastralmäßige Bestand an Grundstücken ist am 06.07.06 und als richtig dargestellt bescheinigt.
Die richtige Darstellung der Grenzpunkte und die Darstellung des Gebäudebestandes konnte durch die Regressansprüche nicht abgelehnt werden.
Waren, den 06.07.2006
[Signaturen]

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Antrag während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.07.06 erachtet.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind am 10.07.06 auf der Website der Stadt Waren unter www.waren.de veröffentlicht.
Die Satzung ist unter am 10.07.06 Kraft gekemmt.
Waren (Müritz), den 11.07.2006
[Signaturen]

Teil B Text

- 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:
- Verkaufsflächen mit zugeordneten Lagerflächen
- Schaufenster und Spieleschaufenster
Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Büroflächen
- sonst abweichende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte
- Vergnügungsgaststätten 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 Nahrung- und Genussmittel mit Randnotizen in den Betriebsformen Supermarkt, Verbrauchermärkte, Selbstbedienungswarenhaus oder Discounter.
3. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB
Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) darf 13 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Anschauhöhe (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 Baugrenze zur Friedensstraße (weitere Grenze des Planungsbereiches) darf aus gasdichten Gründen in Teilbereichen um bis zu 1,50 m über bzw. unterschritten werden. Das Ziel der Baugrenze, eine geschlossene Gebäudefront an der Friedensstraße zu erreichen, muss dabei gewahrt bleiben.
5. Grenzlinie innerhalb der Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Innerhalb der Baulinie im Hinterbereich (Hinterbereich ist im Erdgeschoss abwärts eine fußläufige Verbindung zwischen der Friedensstraße und dem Baukörper in einer Breite von mindestens 2,50 m zu gewährleisten und während der Gesamtarbeiten öffentlich zugänglich zu machen. Diese Verbindung soll an der südlichen Grenze des Planungsbereiches an die vorhandene Brücke über die Biese ansetzen.
6. Grundwasser § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Geschlossene unterhalb der Erdoberfläche sind mit grundwassererschützenden Maßnahmen zu errichten. Die Grundwasserentnahme ist nur während der Bauphase zulässig. Eine dauerhafte Grundwasserentnahme ist unzulässig.
7. Bodenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im Zuge der Baumaßnahmen darf für Aufschüttungen nur Boden bis zur Klasse 2, 1. gemäß LAGA (Mischungen der Länderabfallgemeinschafft Abfall) mit entsprechenden Zuteilungen für Feststoff und Gas für Boden eingeleitet 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 bodenschonend 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. 20 a BauGB
In den nicht überkauften Grundstücksflächen sind Bäume als Hochstämme oder Heister mit einem Stammumfang von 10-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nachstehend aufgeführte Arten sind zu verwenden (Auswahl):
- Im Strauch- und Pflanzbereich: Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus robur (Eiche), Quercus petraea (Traubeneiche), An der Biese: Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Achtweide), Sambucus nigra (Holunder), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Alnus glutinosa (Toterlehn).
11. Möglichkeit zusätzlicher Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
In baulichen Teil der Flurstücke 453, 459 und 444, außerhalb der Baugrenze, sowie innerhalb der Flurstücke 445, 454 und 457 kann eine Überbauung in Form einer Brückenkonstruktion für die Errichtung von PKW-Stellplätzen ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb des Flurstücks 444 liegt die Grenze der Überbauung an der nördlichen Begrenzung der Fläche mit Anbau- und Nutzungsvorbehalt. Die lichte Höhe oberhalb des Überbaus muss mindestens 1,90 m betragen. Die in diesem Bereich befindlichen PKW-Stellplätze sind licht-, luft- und wasserundurchlässig auszuführen (Stahlkonstruktion).

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Unterbrechung der Abstandsflächen § 9 Abs. 14, § 96 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
Um die historische gewachsene Bauweise in der Friedensstraße zu erhalten, werden durch die Freisetzung der Baugrenze die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze und zum benachbarten Gebäude unterschritten.
13. Gestaltung von Werbeanlagen § 96 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überagen. 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 Einriedungen § 96 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V
Einriedungen mit geschlossenem Erchenungsabteil (z. B. Mauern, Hecken) sind entlang des Baues, an der südlichen und östlichen Grenze des Planungsbereiches unzulässig.
15. Begründung baulicher Anlagen § 96 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
Geschlossene Wandflächen sind mit einer flächigen, Pfeiler und Säulen am Gebäude mit einer punktierten Fassadenbegrenzung oder Verankerung folgender Art zu versehen (Auswahl):
- Cioccolata sec. (Waldstein), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletter- Hortensie), Lonicera caerulea (Leinwandblauer), Lonicera periclymenum (Waldgelbblüher), Parthenocissus vitacea (Waldrebe), Rosa multiflora (Rosa-Rose), Valeriana cinnamomea (Bauernrose), Weiblich forsythia (sp. Gipsrose).
16. Umweltfreundliche Bauweisen, ressourcenschonende Energiegewinnung § 96 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
Umweltfreundliche Bauweisen und ressourcenschonende Energiegewinnung sollen ausdrücklich gefördert werden. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren müssen jedoch in den Gebäudewerten integriert werden, sie dürfen die zulässige Gebäuhöhe nicht überschreiten. Die Verankerung zur Begründung geschlossener Wandflächen erfolgt zugunsten der Integration entsprechender Anlagen in die betreffenden Fassadenbereiche. Auf einer der Straßenseite angelegte geeignete Gestaltung ist zu achten. Das gleiche gilt für umweltfreundliche Bauweisen und anders ressourcenschonende Energiegewinnungsmethoden, soweit der städtebauliche Gebietscharakter erhalten bleibt und die zulässigen Lärmhöchstwerte eingehalten werden.
17. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeit nach § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt vor:
- die Gestaltung von Werbeanlagen anders als in Ziff. 13 festgesetzt ausführt,
- die Gestaltung von Einriedungen anders als in Ziff. 14 festgesetzt ausführt,
- die Begründung baulicher Anlagen entgegen Ziff. 15 unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
[Dashed Box]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Orange Box]	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
[Orange Box]	SO SONDERGEBIET FÜR EINKAUFZENTREN UND GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE (§ 11 BauNVO)
[Green Box]	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
[Green Box]	GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
[Green Box]	III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
[Green Box]	FH 13,0m FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IN DER FRIEDENSSTRASSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
[Green Box]	3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
[Green Box]	g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
[Green Box]	BAU- UND BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
[Green Box]	6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
[Green Box]	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
[Green Box]	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
[Green Box]	EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
[Green Box]	7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
[Green Box]	ELEKTRIZITÄT / TRAFOSTATION (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
[Green Box]	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)
[Green Box]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
[Green Box]	15. SONSTIGE PLANZEICHEN
[Green Box]	MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
[Green Box]	ANBAU- UND NUTZUNGSVERBOT AUSSCHLUSS VON NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN UND GARAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
[Green Box]	Art der Nutzung
[Green Box]	Bauweise, Geschosshöhe
[Green Box]	Grundflächenzahl
[Green Box]	Geschosshöhe
[Green Box]	Traufhöhe
[Green Box]	Firsthöhe

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- STRASSENBAUM IN DER FRIEDENSSTRASSE
- KÜNFTIG FORTFALLENDER STRASSENBAUM IN DER FRIEDENSSTRASSE

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE FLURSTÜCKGRENZEN MIT GRENZSTEINEN
- Gem. Waren BEZEICHNUNG DER GEMARKUNG
- Flur 6 FLURBEZEICHNUNG
- 459 FLURSTÜCKBEZEICHNUNGEN
- ± 10,00 ± MASSZAHLEN
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
- MÖGLICHER STRASSENVERLAUF



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "EINKAUFZENTRUM OCHSENKRUG"

STADT WAREN (MÜRITZ)

Bearbeitet:
Möller-Plan
Dipl.-Ing. Richard Möller
Freschaffende Stadtplaner + Landschaftsarchitekt
Birgit Möller
Freschaffende Landschaftsarchitektin
Schlödelweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-91 92 25
Fax: 04103-91 92 27
in Zusammenarbeit mit der Stadt Waren (Müritz)
Wedel, den 29.01.2004
load/wareriad/bp52-9.dwg
Exemplar für Satzungsbeschluss