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

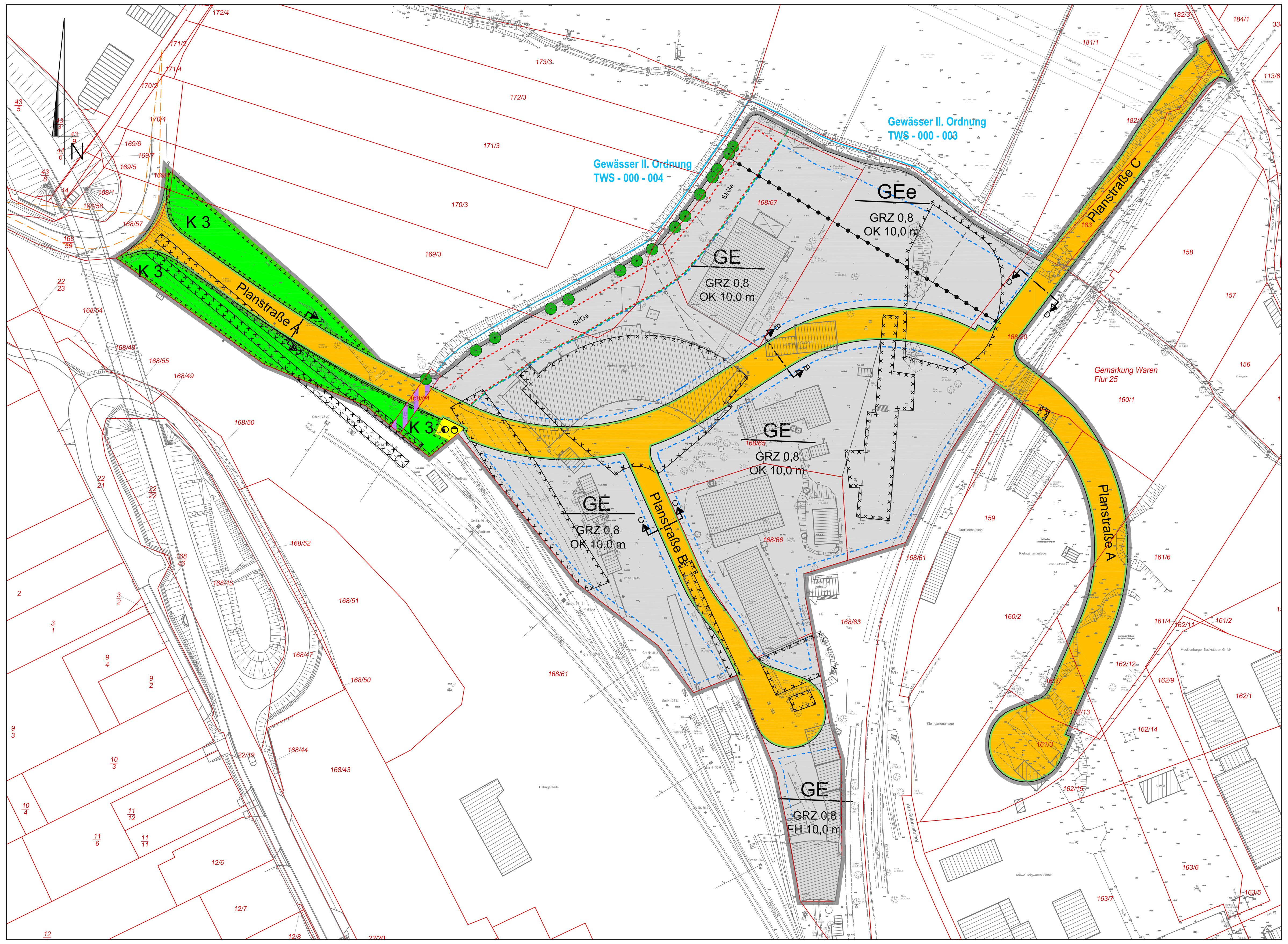
für das Gebiet nördlich der Bahnstrecken *Berlin - Rostock* sowie *Waren (Müritz) - Malchow* und südlich des *Ellerbruchs*

Gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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		Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 10,0 m	Gebäudeoberkante 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
St/Ga	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Erhaltungsgebotgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlasten)	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität und Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 1 BauGB
	Überlagerung eisenbahnrechtlicher Flächen (nachrichtliche Übernahme) und öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Festsetzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Allgemeines Eisenbahngesetz
	Überlagerung eisenbahnrechtlicher Flächen (nachrichtliche Übernahme) und Maßnahmenfläche (Festsetzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Allgemeines Eisenbahngesetz

Kennzeichnung der nachrichtlichen Übernahme

§ 20 Abs. 1 LWaldG M-V

- Abstand baulicher Anlagen vom Wald
- L51a/40 Gewässer II. Ordnung

Darstellung ohne Normcharakter

- 6/16 Flurstücksbezeichnung
- 1 1 Straßenquerschnitt
- bestehendes Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Nummer
- zukünftige Flurstücksgrenze
- Höhenlinie mit Maß
- Böschungen
- Sichtdreiecke

Text (Teil B)

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

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
- 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.
- Ausnahmesweise zulässig sind Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe.
- Ausnahmsweise sind Tankstellenshops mit bis zu 150 m² Grundfläche zulässig.
- Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig.
- Es sind nur Emmissionskontingente am Tag von 65 dB (A) und in der Nacht von 50 dB (A) zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Es sind nur Emmissionskontingente am Tag von 60 dB (A) und in der Nacht von 45 dB (A) zulässig.

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

2.1 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.
2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit untergeordneten technischen Aufbauten überschritten werden.

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 und 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
Entlang der Planstraßen A und C sind jeweils mindestens 14 standortgerechte Laubbäume entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
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, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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 a,b) BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7. Örtliche Bauvorschriften — § 86 LBauO M-V

7.1 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien im öffentlich einsehbaren Außenbereich ist unzulässig.
7.2 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.
7.3 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.

Hinweise:

Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen
Abrissarbeiten von Gebäuden sind ausschließlich in den Monaten September/ Oktober durchzuführen. Vor dem Abriss sind diese durch eine ökologische Baubegleitung auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Der Bereich der stillgelegten Gleisanlagen ist durch die ökologische Baubegleitung auf Zauneidechsen zu untersuchen. Gefundene Zauneidechsen und Fledermäuse sind einzusammeln und an geeigneten Orten wieder frei zu setzen. Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.
Das Baufeld ist mittels eines geeigneten Schutzzaunes vor einer Wiederbesiedlung von Zauneidechsen während der Bauphase auszugrenzen.

Artenschutz Ersatzhabitate
Zur Kompensation verlorengegangener Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln sind im Verhältnis 1:1 bzw. 1: 2 (bei Brutplätzen des Mauerseglers) Angebote neuer Nistkästen und Quartiere im räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Um Habitatverluste der Zauneidechse zu kompensieren, sind auf einer ca. 900 m² großen Fläche gem. der Maßnahme 1 des AFB (S. 29) ein Zauneidechsenhabitat neu anzulegen.

Gesetzlich geschützte Bäume
Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) oder dem Kompensationserlass MV zu beantragen und auszugleichen. Die künftigen Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtszeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt oder dem Landkreis zu stellen.

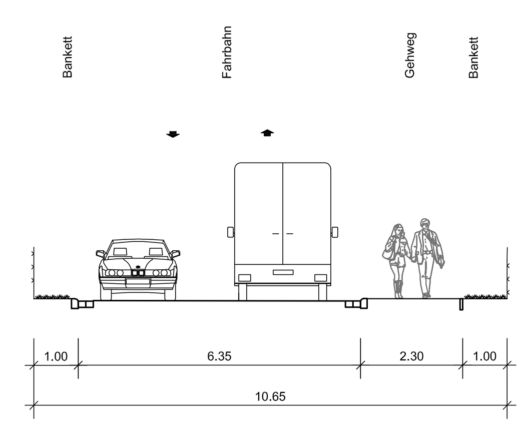
Grenzmarken
Nach § 26 Abs. 8 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V sind Grenzmarken zu schützen. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Pflanzliste

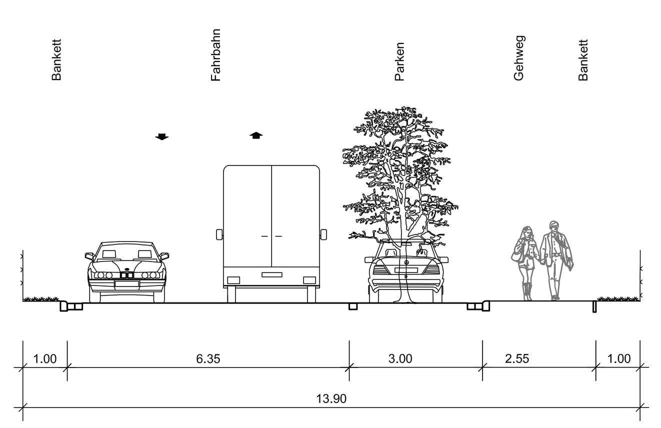
Bäume	Sträucher
Acer campestre - Feldahorn	Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Acer platanoides - Spitzahorn	Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Cornus mas - Kornelkirsche
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Cornus sanguinea - Hartriegel
Carpinus betulus - Hainbuche	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
Prunus avium -Vogelkirsche	Lonicera periclymenum - Deutsches Geißblatt
Pyrus communis - Wildbirne	Prunus avium - Traubenkirsche
Prunus mahaleb - Steinweichsel	Prunus spinosa - Schlehe
Quercus petraea - Traubeneiche	Rosa canina - Hundsrose
Quercus robur - Stieleiche	Rosa gallica - Essigrose
Rhamnus frangula - Faulbaum	Rosa spinosissima - Bibernellrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Rosa rubiginosa - Weinrose
Sorbus torminalis - Elsbeere	Rosa jundzillii - Raublättige Rose
Tilia cordata - Winterlinde	Rosa majalis - Zimtrose
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Rosa pendulina - Alpenheckenrose
	Rosa tormentosa - Filzrose
	Rubus fruticosus - Brombeere
	Salix aurita - Ohrweide
	Salix caprea - Salweide
	Salix purpurea - Purpurweide
	Salix viminalis - Korbweide
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa - Roter Holunder
	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
	Rhamnus cartarticus - Kreuzdorn

Straßenquerschnitte M: 1 : 100

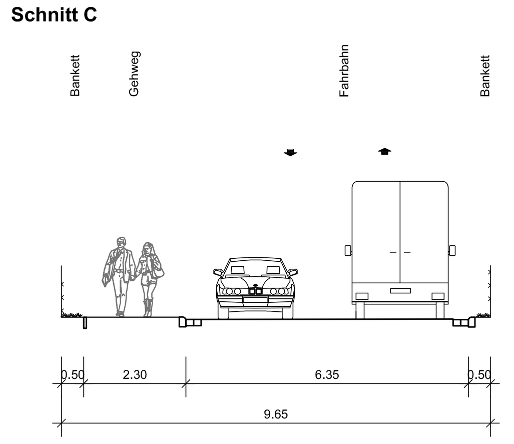
Planstraße A
Schnitt A



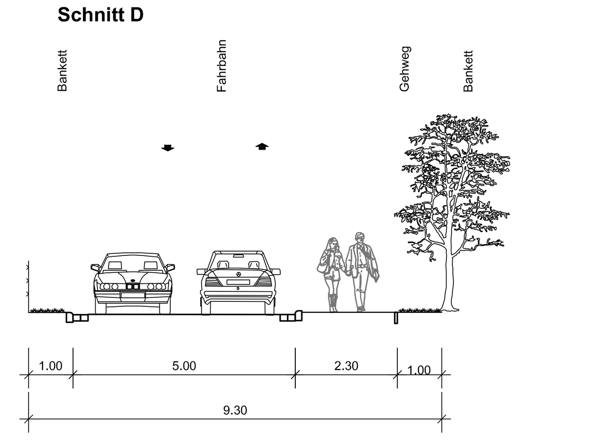
Planstraße A
Schnitt B



Planstraße B
Schnitt C



Planstraße C
Schnitt D



Übersichtskarte

M. 1 : 10.000

Waren (Müritz), den 10.10.2017

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10
ign+ architekten ingenieure

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 Bahnbetriebsgelände* 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 21.07.2016 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 08.08.2016 bis zum 09.09.2016 während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mo, Mi, Do 13.30 - 16.00 Uhr, Di 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 30.07.2016 im „Warener Wochenblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

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.
Aufgrund der Abwägung wurde der Entwurf geändert.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am .... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Waren (Müritz),

Möller
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute 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 bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz),

Möller
Bürgermeister

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

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 abgelleitet werden.

Waren (Müritz),

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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)

Satzung der

STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den
Bebauungsplan Nr. 69
* Gewerbegebiet ehemaliges
Bahnbetriebsgelände *

M:\Office\Daten\A_PROJEK\2010-250 WRN B-Plan 69 Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände\A_B-Plan-Verfahren ab 2016\01 Bauleitplanung\00 Zeichnungen\B-Plan 69 neu.dwg