Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 * Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße / B 108 *

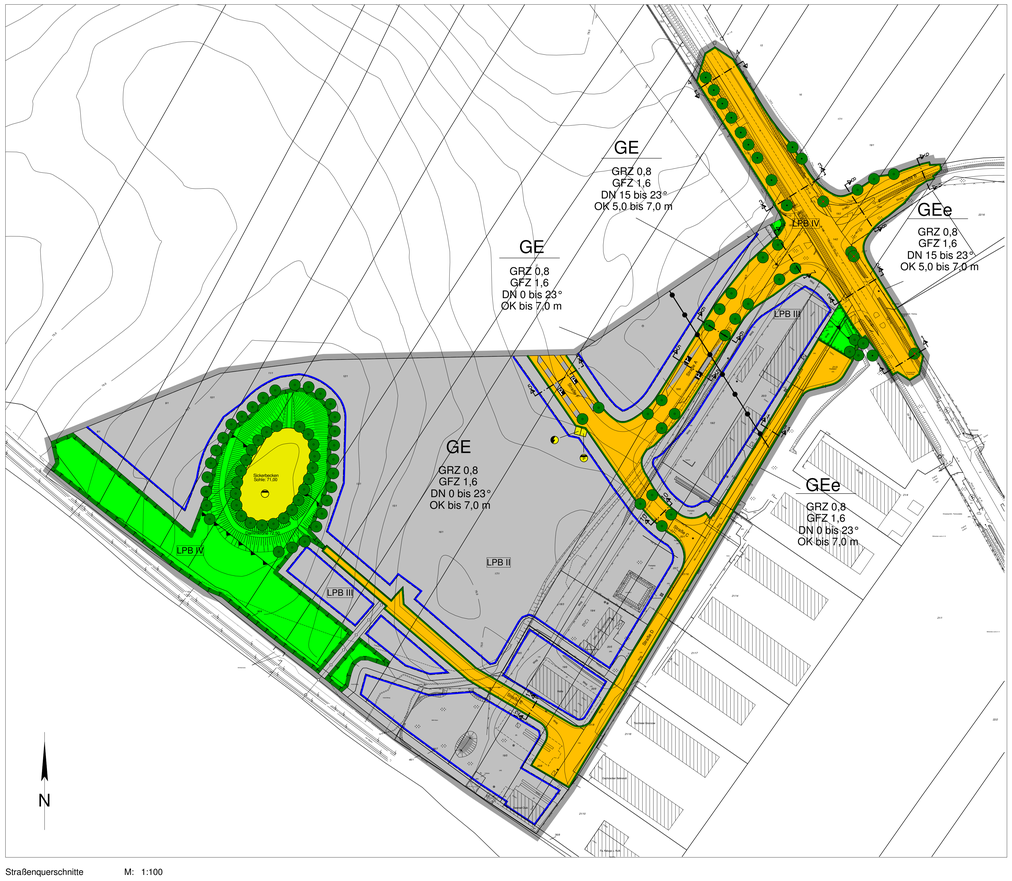
für das Gebiet zwischen der Bundesstraße 108 und der Bahnlinie Berlin - Rostock

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBL. I, S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBL. M-V, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. 05. 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 21.03.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße / B 108 *, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 1000



Zeichenerklärung

Planzeichen		Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO
GEe	Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1,6	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK bis 7,0 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 5,0 bis 7,0m	Oberkante baulicher Anlagen als von-bis-Maß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
DN 0-15°	zulässige Dachneigung als von-bis-Maß	§ 86 LBauO M-V
	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
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
LPB VI / LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, Lärmpegelbereiche II - IV	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III	Lärmpegelbereich II - IV nach DIN 4109	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flächen für Abwasserbeseitigungen hier: Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Abwasserpumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Flächen mit Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers sowie Fahrrechte für den Bewirtschafter der Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigungen innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO; § 86 LBauO M-V
Nachrichtliche Übernahme		
	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind hier: Anbaufreiheit gem. Bundesfernstraßengesetz	§ 9 Abs. 6 BauGB
	vorhandene Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, hier unterirdisch	§ 9 Abs. 6 BauGB
Darstellung ohne Normcharakter		
6/16	Flurstücksbezeichnung	
A A	Straßenquerschnitt	
	bestehendes Gebäude	
20/3	Flurstücksgrenzen mit Nummer	
76,0	Höhenlinie mit Maß	
	Böschungen	
	künftig fortfallender Baum	

Text (Teil B)

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

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2 Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässigkeiten entsprechend dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO, ausgenommen Gewerbebetriebe, die durch ihre Immissionen die vorhandenen Wohnnutzungen südlich des Plangeltungsbereiches wesentlich stören können.

1.3 Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

1.4 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 qm Geschossfläche zulässig, soweit sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 1.200 qm Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentsbestandteile, die besonders großvolumig sind, eine Überschreitung erfordert.

2. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 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 Ausnahmsweise sind Überschreitungen bis 10 m Höhe zulässig, wenn die betreffenden Anlagen Produktions- bzw. Lagerhallen sind und die größere Höhe aus betriebstechnologischen Zwängen heraus erforderlich ist.

2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche unter Punkt 1.4 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

4.1 Gehwege entlang von Straßen sind mit wasserdurchlässigem Öko-Beton-Pflaster herzustellen.

4.2 Das anfallende Niederschlagswasser von befahrenen Flächen ist über Straßenabläufe dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

4.3 Zur Sammlung von belastetem Oberflächenwasser ist ein Regenrückhaltebecken als Standgewässer mit einem Überlauf für Rigolen anzulegen.

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

5.1 Das Regenrückhaltebecken mit einer Mindesttiefe von 1,25 m ist gegen Grundwasser durch naturnahe Materialien (Ton, Lehm) abzudichten und erhält durch entsprechende Modellierung des Bodens und der Uferbereiche verschiedene Pflanzzonierungen (Flachwasserbereich und Sumpfzonen mit Schilf und Großseggenriede > 2 bis 3 m).

5.2 Entlang der westlichen Bahntrasse ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als siebenreihige, mehrstufige Feldhecke mit Krautsaum - dieser einseitig 1 m breit - gemäß Pflanzliste an der zukünftigen Grundstücksgrenze vorzusehen.
Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m eine Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. 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. Der Mischungsanteil von Eibbeere, Filzrose, Weinrose, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 8 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsfläche mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegegasse zu belassen.

5.3 An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaße (erf R' w res) an den Außenbauteilen herzustellen :
▷ LPB II : Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
▷ LPB III : Wohnräume u.ä. 35 dB Büroräume u.ä. 30 dB
▷ LPB IV : Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB

6.2 Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

6.3 Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils von der Bahnlinie bzw. Bundesstraße abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

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

7.1 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 bodendeckendem Wildgehölzen zu bepflanzen. Die Entwicklungspflege mit Bewässerung beträgt 3 Jahre.

7.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind im Bereich der festgesetzten Punkte um das Regenrückhaltebecken in einem Abstand von 6 m Bäume mit dem Entwicklungsziel Kopfweiden mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

7.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Grundstücksgrenzen in einer Breite von 2,0 m sind mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Es sind zweireihige Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Krautsäume sind dauerhaft zu erhalten.

7.4 Je angefangene 6 Stellplätze, jedoch mind. nach einer Stellplatzfläche von 75 qm, ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe (Mindestbreite 1,5 m, Mindestgröße 4 qm) anzulegen und zu begrünen.

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

7.6 Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind je angefangene 50 qm Fassadenfläche mit je 3 Stück kletternde oder rankende Pflanzen zu begrünen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Bäume an der B 108 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V

9.1 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien im öffentlich einsehbaren Außenbereich ist unzulässig.

9.2 Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine bzw. Dachziegel (in roter Farbegebung), Zink- oder Kupferblecheindeckungen sowie bekieste bzw. begrünte Flachdachabdichtungen zulässig.
Untergeordnete Dachflächen bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche sind auch in anderen als den festgesetzten Dachneigungen und mit anderem Material zulässig.
Dachflächen von Hallenbauwerken sind auch in sonstigen Metalleindeckungen zulässig.

9.3 Außenwandflächen sind nur als Ziegelmauerwerk (in rotem bis gelbem Farbton), Putz, Beton, Holz, Glas sowie Zink- oder Kupferverkleidung zulässig.
Außenwandflächen von Hallenbauwerken sind auch in sonstigen Metallverkleidungen zulässig.
Ariretische und Farbbeschichtungen an Außenwandflächen dürfen einen Hellbezugswert (Weißanteil) von 50 nicht überschreiten.

9.4 Werbeanlagen sind nur an den Außenwandflächen zulässig, Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude max. 1,50 m übersteigen.
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.

9.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- Materialien anders als in Ziff. 9.1 festgesetzt verwendet,
- die Gestaltung der Dachflächen anders als in Ziff. 9.2 festgesetzt ausführt,
- die Gestaltung von Außenwandflächen anders als in Ziff. 9.3 festgesetzt ausführt,
- die Gestaltung von Werbeanlagen anders als in Ziff. 9.4 festgesetzt ausführt.

Pflanzenliste

1. Großkronige Bäume
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus laevis - Flatterulme

2. Kleinkronige Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus oxyacantha -Zweigriffliger Weißdorn
Malus communis - Wildapfel
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium -Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix alba - Silberweide
Salix fragilis - Bruchweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Ulmus minor - Feldulme

3. Sträucher
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Genista tinctoria - Färberginster
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Deutsches Geißblatt
Prunus avium - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rosa gallica - Essigrose
Rosa spinosissima - Bibernellrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa juncilis - Rauhblättige Rose
Rosa majalis - Zimtrose
Rosa pendulina - Alpenheckenrose
Rosa tomentosa - Filzrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Salix aurita - Ohrweide
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix vimnalis - Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Rhamnus cartarticus - Kreuzdorn

Hinweise :
Die Entwicklungspflege mit Bewässerung für die Anpflanzungen in den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung der Natur entlang der Bahnlinie, der B 108 und der geplanten Umgehungsstraße sowie für die Anpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen soll 3 Jahre betragen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Waren (Müritz) vom 14.12. 2011.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Warener Wochenblatt" am 17.12. 2011 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 01. 11. 2011 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 14.12. 2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12. 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12. 2011 bis zum 31. 01. 2012 während folgender Zeiten:
Mo.- Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mo.- Mi 13.30 - 16.00 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 17.12. 2011 im „Warener Wochenblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren (Müritz), 01.02.2012

Siegel gez. Rhein
G. Rhein
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 21.05.2012 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.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), 21.05.2012

Siegel gez. i.V. Tödter
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
Regionalstandort Waren (Müritz)

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am 21.03.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.2012 gebilligt.

Waren (Müritz), 22.03.2012

Siegel gez. G. Rhein
G. Rhein
Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), 04.06.2012

Siegel gez. G. Rhein
G. Rhein
Bürgermeister

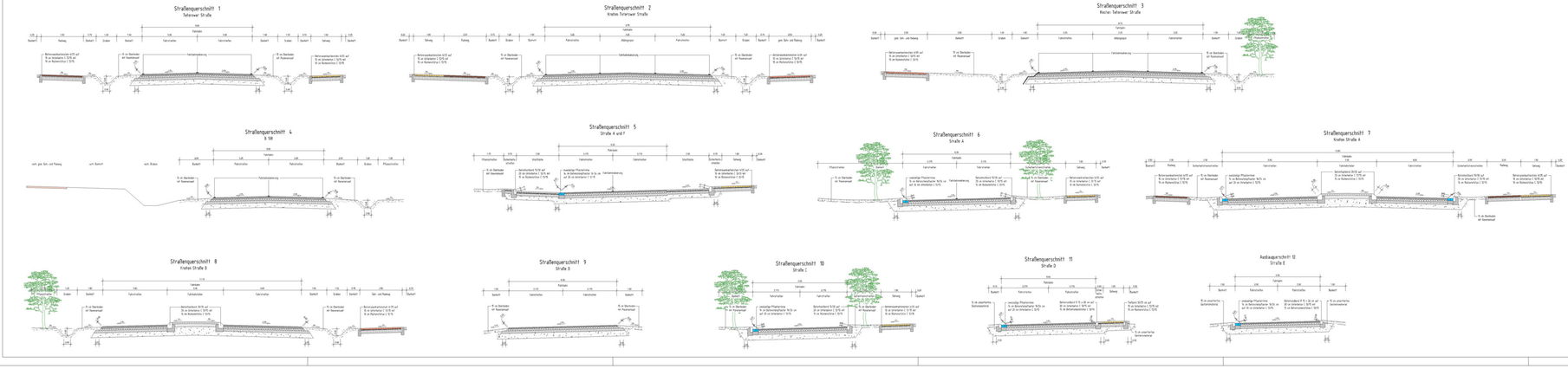
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.06.2012 ortsüblich im „Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 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 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 11.06.2012

Siegel gez. G. Rhein
G. Rhein
Bürgermeister

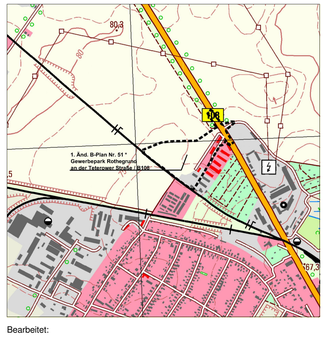
Straßenquerschnitte

M: 1:100



Übersichtskarte

M. 1 : 10.000



Bearbeitet:

ingenieurgesellschaft nord
ingenieurgesellschaft nord mbH
Straße der Freundschaft 15 - 17100 waren (müritz)
postfach 3162 - 17193 waren (müritz)
tel: 0 39 81 / 44 09-0 - fax: 0 39 81 / 44 09-10

Waren (Müritz), den 21.03.2012

Satzung der

STADT WAREN (MÜRITZ)

(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 51
* Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße / B108*