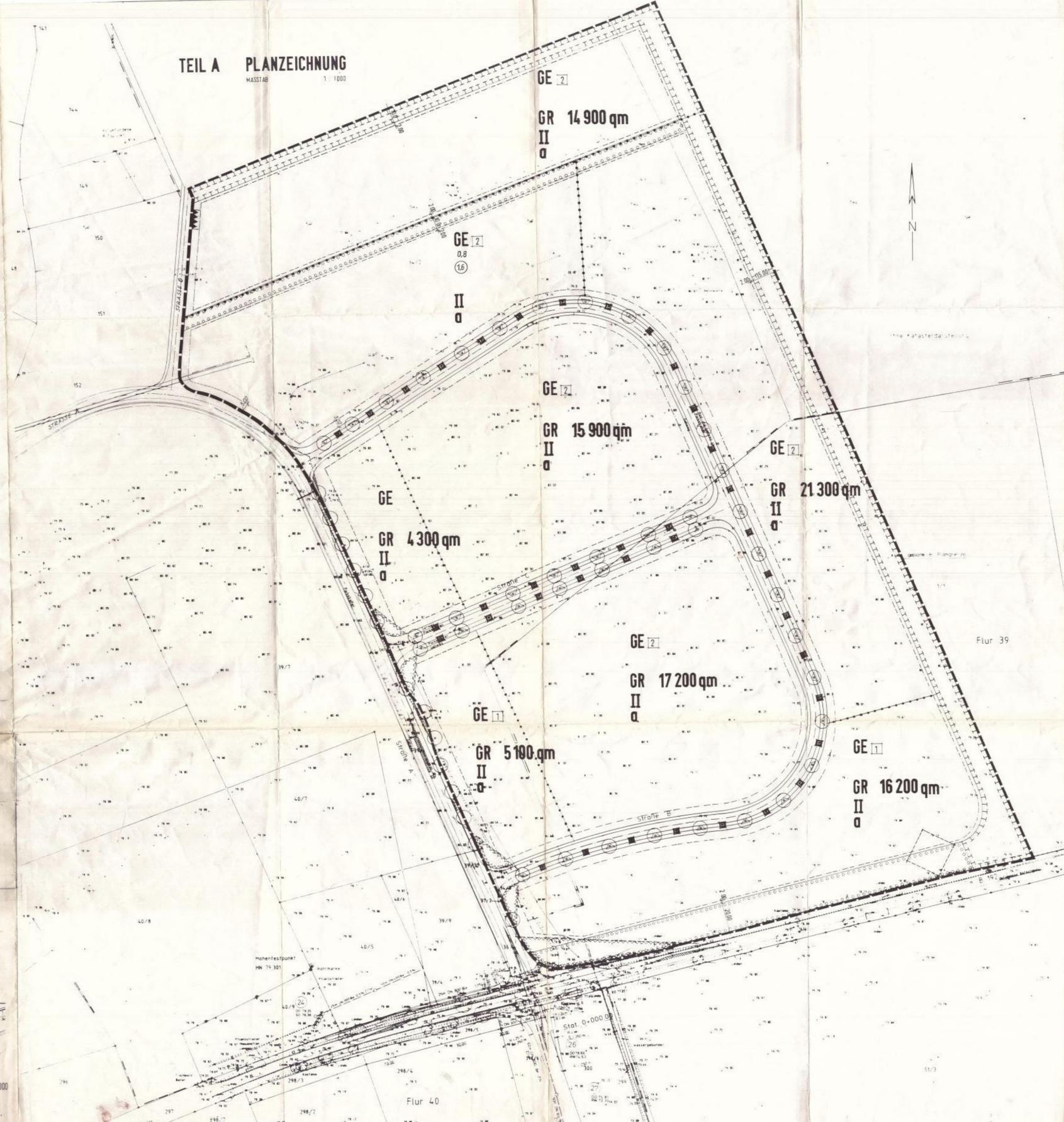


**TEIL A PLANZEICHNUNG**  
 MASSSTAB 1:1000



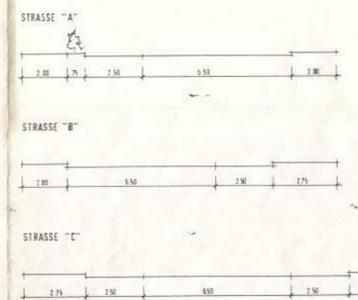
**SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ)  
 ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 04  
 MIT ERSTER ÄNDERUNG**

Für das Gebiet "Gewerbegebiet Waren Ost"  
 Aufgrund des § 10 des Grundgesetzes in der Fassung vom 08.12.89 (BBLG 1, S. 2292), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BBLG 1, S. 458) sowie nach § 86 des LBauO MV vom 02.07.84 (OBl. Nr. 11, S. 549) hat die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) in der Sitzung vom 27.11.1995 die Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet "Gewerbegebiet Waren Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000  
 Bei gilt Kommunalfassung, Bauplanbuch, LBauO M-V, Nutzungsgruppenverordnung und Platzschieverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

**PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
GE Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
GR 4000 Grundfläche	§ 19 BauNVO
GRZ 0,8 Grundflächenzahl	
GFZ 1,0 Geschossflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse maximal z.B. zwei	§§ 16 und 17 BauNVO
II Abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Strassenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Parkfläche	
Von der Bebauung freizuhalten Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung von unterschiedlicher Art und der Natur der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Platz für Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

**DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER**

- vorhandene Flurstücksgrenze
- konfig fortfallende Flurstücksgrenze
- 34.2 Flurstücksbezeichnung
- o 79.25 Höhenpunkt über NN
- o vorn. Besenplatten
- o Bezeichnung der Gewerbegebiete
- o Gewässer/Donau

**WÄHRNACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

- o Sichtdreieck

**TEIL B TEXT**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 1.1. Gewerbegebiet § 8 BauNVO  
 1.1.1. Nicht zulässig sind:  
 - Tankstellen  
 - Anlagen für sportliche Zwecke  
 - Einzelhandelsbetriebe  
 1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen  
 1.2. Gewerbegebiet "1" § 8 BauNVO  
 1.2.1. Nicht zulässig sind:  
 - Tankstellen  
 - Anlagen für sportliche Zwecke  
 - Einzelhandelsbetriebe  
 1.2.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Ausstellungsfläche sowie Läden des Einzelhandels, gemäß § 1 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur mit Waren, welche der jeweilige Betrieb selbst herstellt, weiterverarbeitet oder repariert  
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen  
 1.3. Gewerbegebiet "2" § 8 BauNVO  
 1.3.1. Nicht zulässig sind:  
 - Tankstellen  
 - Einzelhandelsbetriebe  
 1.3.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen
- BALINIEN UND BAUGRENZEN** § 23 Abs. 2-3 BauNVO  
 2.1. Ausnahmsweise ist ein- und zweigeschossiger von Gebäudeteilen, Mauern, Läden, Balkonen, Erker, Treppenhäuser u.ä. - einer gegenüber der Baugrenze max. Einzellänge von 3,50 m bis max. 0,50 m zulässig  
 2.2. Ein Vortreten von Vordächern kann gegenüber der Baugrenze bis max. 2,50 m als Ausnahme zugelassen werden
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
 3.1. Es sind nur folgende Höhen baulicher Anlagen zulässig:  
 Höhe der Schmittlinie Gewandhöhe von Gebäudeteilen und Bauwerk  
 Gewerbegebiet "1" max. 6,00 m max. 15,0 m  
 Gewerbegebiet "2" max. 6,00 m max. 15,0 m  
 Gewerbegebiet "3" max. 4,00 m max. 20,0 m  
 Die Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der jeweiligen Grundfläche einschließlich Verkehrsfläche zu beziehen  
 3.2. Als Ausnahme kann für Teilbereiche der Hauptbaukörper eine größere Höhe der Schmittlinie von Gebäudeteilen und Bauwerk zugelassen werden  
 3.3. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 15,0 m bezogen auf die mittlere fertige Krone der jeweiligen Grundfläche einschließlich Verkehrsfläche nicht überschreiten
- ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** § 83 BauO  
 4.1. Gestaltung der Außenwände Gewerbegebiet "1" + Gewerbegebiet "2" bis sind nur die Materialien Ziegelmauerwerk in der Farbgebung rot bis rotbraun zulässig  
 4.1.1. Giebeldecken sowie bis zu 30 % der verbleibenden Mauerwerkflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden. Sichtbare Gestaltkonstruktionen sind zulässig  
 4.2. Gestaltung der Dächer Gewerbegebiet "1" + Gewerbegebiet "2" Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mind. 20% zulässig  
 Als Dachbedeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine, in der Farbgebung Ziegelfarbe zulässig  
 Dachaufbauten sowie Innenrechnungen der Traufkante dürfen eine Gesamtlänge von max. einem Drittel der jeweiligen Trauflänge sowie eine Einzellänge von 5,0 m nicht überschreiten  
 4.3. Werbeanlagen  
 4.3.1. Unzulässig sind Werbeanlagen mit windverlegeten oder bewegten Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben  
 Gestaltungsart der Farbe max. 70 % - Helligkeitsstufe max. 85%  
 4.3.2. Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschreiten, sind auf die Sonnenseite der Traufe zu beschränken, dürfen eine Gesamtfläche je Werbeanlage von 10,0 m² nicht überschreiten  
 4.3.3. Gestaltung der Stellplätze Die Oberflächen der Stellplätze sind als einmadrige, Pflasterung auszubilden (max. 80 x 30 cm)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
 5.1. In den Sichtdreiecksflächen dürfen Zufriedenungen und Bewehrte die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten  
 5.2. Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind planmäßig mit heimischen standortgerechten Nadeln und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind quartal zu erhalten
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB  
 6.1. Pflanzstreifen auf den zukünftigen Grundstücken Innerhalb der Grundstücke in Gewerbegebiet ist entlang den Grundstücksgrenzen ein 2,00 m breiter Streifen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die an Straßenverkehrsflächen oder an einem festgesetzten Knick grenzen

6.2. - Pflanzarten - Die Pflanzstreifen auf den zukünftigen Grundstücken sind mit folgenden Gehölzarten zu bepflanzen:

Acer campestris	Feldahorn	Hei 1xv	5 %
Acer platanoides	Schwärzle	Hei 2xv	5 %
Corylus avellana	Haselnuss	Str. 2 x v	20 %
Crataegus oxyacantha	Zweigr.	Str. 2xv	20 %
Malus	Malus	Str. 2 x v	20 %
Euonymus europaeus	hüchlen	Str. 2xv	10 %
Sambucus nigra	Sch-Heuländer	Str. 2xv	10 %

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 28.09.94 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit von 13.07.95 bis zum 14.08.95 nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung erst nur zu den geländerten und geologischen Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.07.1995 im Warenr Wochenblatt und durch Aushang in der Zeit von 04.07.95 bis zum 15.08.1995 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
  - Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.11.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.11.95 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
  - Die Satzung über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Waren (Müritz), den 12.11.1995  
 ... der Bürgermeister

Waren (Müritz), den 12.01.1996  
 ... der Bürgermeister