

Stadt Waren (Müritz) - Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße / B108“

Landkreis Müritz

Für das Gebiet nördlich des bebauten Gebietes der Stadt Waren (Müritz) an der Teterower Straße. Es wird im Süden durch die Flurstücke 19/3, 20/4, 21/3, 21/5, 21/6 und 21/7 (alle Flur 15), im Osten durch die Bundesstraße 108, im Norden durch die geplante Umgehungsstraße und im Westen durch die Bahnlinie Berlin-Rostock begrenzt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S.690) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 16.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B108“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Planzeichnung (Teil A) M. 1:1.000



Zeichenerklärung

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEE** Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GFZ 1,6** Geschosflächenzahl (§ 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 7,0 m** Oberkante baulicher Anlagen als von-Bis-Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- DN 0 bis 15°** zulässige Dachneigung als von-Bis-Maß (§ 86 LBauo M-V)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) hier: Regenwasserüberflutungsbecken
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Flächen mit Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers sowie Geh- und Fahrbereiche für den Bewirtschaftler der Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmpufferbereich III
- LPB III
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO) bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigungen innerhalb eines Baugebietes (§ 86 LBauo M-V)
- Nachrichtliche Übernahme
 - vorhandene Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier oberirdisch
 - vorhandene Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier unterirdisch
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Anbaufreiheit gem. Bundesfernstraßengesetz
- Darstellung ohne Normcharakter
 - bestehendes Gebäude
 - Flurstücksgrenzen mit Nummer
 - Höhenlinie mit Maß
 - Böschungen
 - vorhandener Baum

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 - Zulässigkeit entsprechend dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO, ausgenommen Gewerbebetriebe, die durch ihre Immissionen die vorhandenen Wohnnutzungen städtischer Planungsbereiche wesentlich stören können
 - Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen
 - Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 qm Geschosfläche 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 Überschränkung der maximal zulässigen Geschosfläche von 300 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 1.200 qm Geschosfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentsbestandteile, die besonders großformatig sind, eine Überschränkung erfordert
 - Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die durch die bauliche Anlage überaus vorhandene mittlere natürliche Geländeoberfläche. Als vorhandene natürliche Geländeoberfläche gelten die Höhenangaben der Vermessungskarte in der Planzeichnung
 - Ausnahme sind Überschränkungen bis 10 Höhe zulässig, wenn die betreffenden Anlagen Produktions- bzw. Lagerhallen sind und die größere Höhe aus betriebstechnologischen Zwecken heraus erforderlich ist
 - Bei der Ermittlung der Geschosfläche unter Punkt 1.4 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Gehwege entlang von Straßen sind mit wasserdurchlässigen Cko-Beton-Plaster herzustellen
 - Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über Straßeneinfälle dem Regenrückhaltebecken zuzuführen
 - Zur Sammlung von belastetem Oberflächenwasser ist ein Regenrückhaltebecken als Standgewässer mit einem Überlauf für Regen anzulegen
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Das Regenrückhaltebecken mit einer Mindesttiefe von 1,25 m ist gegen Grundwasser durch naturnahe Materialien (Ton, Lehm) abzuschließen und erhält durch entsprechende Modellierung des Bodens und der Uferbereiche verschiedene Pflanzzonen (Flachwasserbereich und Sumpffzonen mit Schilf und Großseggenriede > 2 bis 3 m)
 - Entlang der geplanten Umgehungsstraße sowie der B 108 ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überfaller (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Abstand von 1 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten
 - Entlang der westlichen Bahnrinne ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als siebenreihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser einseitig 1 m breit - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überfaller (Baum 2. 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 Esabere, Filzrose, Weinsrose, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
 - An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - In den ausgewiesenen Lärmpufferbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.w.res) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
 - Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
 - Schlafraumfenster an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Entlang der Haupterschließungsstraße A ist beidseitig, in der Mitte des Wendekreises und in der Nebenerschließungsstraße B einseitig, im Abstand von 16 m die Bepflanzung mit Straßenbäumen aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16 cm vorzunehmen. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm Größe aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Sie sind mit bodendeckenden Wildgölzchen zu bepflanzen. Die Entwicklungspflege mit Bewässerung ist bis 3 Jahre zu betreiben
 - Um das Regenrückhaltebecken ist im Abstand von 6 m die Bepflanzung von Bäumen mit dem Entwurfsmaß Kopfhöhe mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm vorzunehmen
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Grundstücksgrößen in einer Breite von 20 m mind. mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Es sind zweireihige Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen anzulegen. Krautsum sind dauerhaft zu erhalten
 - Je angefangene 6 Stellplätze, jedoch mind. nach einer Stellplatzfläche von 75 qm, ist ein standortgerechter Laubbäum 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, Mindesthöhe 4 m) anzulegen und zu begrünen
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als extensive Rasenbegrünung naturnah zu gestalten. Pro angefangene 1.000 qm Freifläche ist ein standortgerechter Laubbäum entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen
 - Ungeländerte, geschlossene Wandflächen sind je angefangene 50 qm Fassadenfläche mit je 3 Stück kletternde oder rankende Pflanzen zu begrünen
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - Der vorhandene Baum am Redweg an der B 108 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen
 - Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauo M-V
 - Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien im öffentlich einsehbaren Außenbereich ist unzulässig
 - Als Dachdeckung sind nur Dachtafelziegel, Dachziegel (in roter Farbgebung), Zink- oder Kupferblechdeckungen sowie belagte bzw. begrünete Flachdachdeckungen zulässig
 - Untergründe 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 Metallverkleidungen zulässig
 - Außenwandflächen sind nur als Ziegelmauerwerk (in rot oder gelbem Farbton), Putz, Beton, Holz, Glas sowie Zink- oder Kupferverkleidung zulässig
 - Außenwandflächen von Hallenbauwerken sind auch in sonstigen Metallverkleidungen zulässig
 - Anstriche und Farbbeschichtungen an Außenwandflächen dürfen einen Hellwertwert (Weißanteil) von 50 nicht überschreiten
 - Werbeanlagen sind nur an den Außenwandflächen zulässig. Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude max. 1,50 m übersteigen und sind in sonstigen Metallverkleidungen zulässig
 - Dachflächen von Hallenbauwerken sind auch in sonstigen Metallverkleidungen zulässig
 - Frei aufgestellte Fahnen- und Werbemaßnahmen sind allgemein zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig
 - 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.
- Pflanzliste**
- | | | |
|---|--|--|
| 1. Großkronige Bäume <ul style="list-style-type: none">Acer platanoides - SpitzahornAcer pseudoplatanus - BergahornBetula pendula - SandbirkeFagus sylvatica - RotbucheFraxinus excelsior - EscheQuercus petraea - TraubeneicheQuercus robur - StieleicheTilia cordata - WinterlindeTilia platyphyllos - SommerlindeUlmus laevis - Flatterulme | 2. Klein-kronige Bäume <ul style="list-style-type: none">Acer campestre - FeldahornAlnus glutinosa - SchwarzerleCarpinus betulus - HarthornbucheCrataegus monogyna - WeißdornCrataegus oxyacantha - Ziegelfrüchtiger WeißdornMalus communis - WildbirnePopulus tremula - ZitterpappelPrunus avium - VogelkirschePrunus mahaleb - Steirische WeichelPrunus padus - TraubenkirschePrunus communis - WildroseRhamnus frangula - FaulbaumSalix alba - SilberweideSalix fragilis - BruchweideSorbus aucuparia - EberescheSorbus torminalis - EibereUlmus minor - Feldulme | 3. Sträucher <ul style="list-style-type: none">Amelanchier ovalis - Gemeine FelsenbirneBerberis vulgaris - Gemeine BerberitzeCornus mas - HartweigeleCornus sanguinea - HartweigeleCrataegus monogyna - WeißdornCrataegus monogyna - Eingriffeliger WeißdornEucornia europaea - PfaffenblütchenGenista tinctoria - FärbeginsterHippophae rhamnoides - SanddornLonicera xylosteum - Rote HeckenkroneLotus corniculatus - Deutsches GelbblattPrunus avium - TraubenkirschePrunus spinosa - SchleheRosa canina - HundroseRosa gallica - EsbrioseRosa rugosa - RosenheckeRosa rubiginosa - WeinroseRosa juncea - MaulbeerroseRosa majalis - ZimroseRosa pendulina - AlpenheckenroseRosa tomentosa - FilzroseRubus fruticosus - BrombeereSalix aurita - OhnweideSalix caprea - SalweideSalix purpurea - PurpurweideSalix viminalis - KortweideSambucus nigra - Schwarzer HolunderSambucus racemosa - Roter HolunderViburnum opulus - Gemeiner SchneeballRhamnus cathartica - Kreuzdorn |
|---|--|--|
- Hinweise:**
- Die Entwicklungspflege mit Bewässerung für die Anpflanzungen in den festgesetzten Fläche 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. Die Hinweise zur Pflege von Anpflanzungen aus dem Grünordnungsplan (Anlage zum B-Plan) sind zu beachten.

Verfahrensvermerk:
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Waren (Müritz) vom 09.04.2003.
Der Plangebietbereich wurde mit Beschluss vom am 15.12.2005 geändert.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Waren Wochenblatt“ am 19.05.2003 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 14. September 2005 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 15.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2006 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 17.01.2006 bis zum 20.02.2006 während folgender Zeiten:
Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr, Mo - Mi 13:30 - 16:00 Uhr, Do - Sa 13:30 - 17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.01.2006 im „Waren Wochenblatt“ örtlich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), den 22.02.2006
[Signaturen]

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtigte Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtigte Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Waren (Müritz), den 06.05.2006
[Signaturen]

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am 16.05.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.2006 gebilligt.

Waren (Müritz), den 17.05.2006
[Signaturen]

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.

Waren (Müritz), den 16.06.2006
[Signaturen]

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.06.2006 örtlich im „Waren 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 Erwerbsklagen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 5 Abs. 5 Kommunalarbeitsgesetz wurde hingewiesen.

Die Satzung ist am 12.06.2006 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 13.06.2006
[Signaturen]

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.06.2006 örtlich im „Waren 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 Erwerbsklagen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 5 Abs. 5 Kommunalarbeitsgesetz wurde hingewiesen.

Die Satzung ist am 12.06.2006 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 13.06.2006
[Signaturen]



Bearbeiter: [Signaturen]
Architekturbüro Jens Rupprecht
Lange Straße 57, 17192 Waren (Müritz)
Fon (03991) 125 127
Fax (03991) 125 128
eMail info@jens-rupprecht.de
web www.jens-rupprecht.de

Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Müritz)

über den
Bebauungsplan Nr. 51
„Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B108“