

# Satzung der Stadt Waren (Müritz), Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren - West \*



für das Gebiet westlich der Warendorfer Straße, zwischen dem Hagebaumarkt im Norden und der Shell-Tankstelle im Süden.

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 22.08.2012 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

\* Gewerbegebiet Waren - West \*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:  
Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

## Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 500



## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 29.06.2011.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenener Wochenblatt" am 10.09.2011 erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 14.12.2011 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.2012 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der 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 ausliegen. 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 "Warenener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben erneut in der Zeit vom 13.03.2012 bis zum 16.04.2012 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.03.2012 im "Warenener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), 17.04.2012

Rhein  
Bürgermeister



## Zeichenerklärung

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
SO	Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
—	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
●	Anpflanzungsgebot, sonstige Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
●	Erhaltungsgebot, sonstige Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
●	Anpflanzungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
●	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

## Darstellung ohne Normcharakter

—	bestehende Flurstücksgrenze
17	Flurstücksbezeichnung
▨	bestehende Gebäude
□	Gebäudeerweiterung
⊗	künftig wegzufällende Bäume
Flur 18	Flurbezeichnung
70,63	tatsächliche Höhe
9	Hausnummer

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 01.01.12 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagereichte Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagereichte Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz),

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Waren (Müritz), 17.04.2012  
Rhein  
Bürgermeister



## Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel § 11 BauNVO  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Einzelhandelsbetrieben.  
Zulässig sind:  
• Möbelmärkte  
• Großflächiger Einzelhandel mit Möbeln  
• Schenk- und Speisewirtschaften  
• Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der jeweiligen Betriebe  
• Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
Innerhalb des großflächigen Einzelhandels -Möbelmärkte- sind folgende branchentypische Randsortimente bis insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche entsprechend der nachfolgenden Auflistung zulässig:  
- Leuchten  
- Haushaltswaren, Glas und Porzellan  
- Geschenkartikel  
- Heim- und Badtextilien  
- Textilien  
Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel sind die nachfolgend aufgelisteten innerstadtrelevanten Sortimente nicht zulässig:  
- Nahrungs- und Genussmittel  
- Drogerie- und Parfümeriekartell  
- Textilien (außer Arbeitsbekleidung)  
- Schuhe (außer Arbeitsschuhe)  
- Ladenwaren  
- Uhren und Schmuck  
- Foto- und Optikkartell  
- Spielwaren, Sportartikel  
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel  
- HiFi, Radio, Fernseher
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind maximal 7.400 m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 11.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.  
- max. 11.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Möbelmärkte mit max. 10.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche als Verkaufsfäche.
- Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO  
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Kraftfahrzeugstellplatzanlagen und private Verkehrsflächen sind nur mit offenfugigem Pflaster, wassergebundenen Decken oder Schotterrasen zu befestigen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
5.1 Bäume  
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von min. 4 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.  
5.2 Sonstige Bepflanzung  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und sonstige Bepflanzung sind zu schützen und dauernd zu erhalten.

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Waren (Müritz), 20.04.2012  
Rhein  
Bürgermeister

Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im "Warenener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

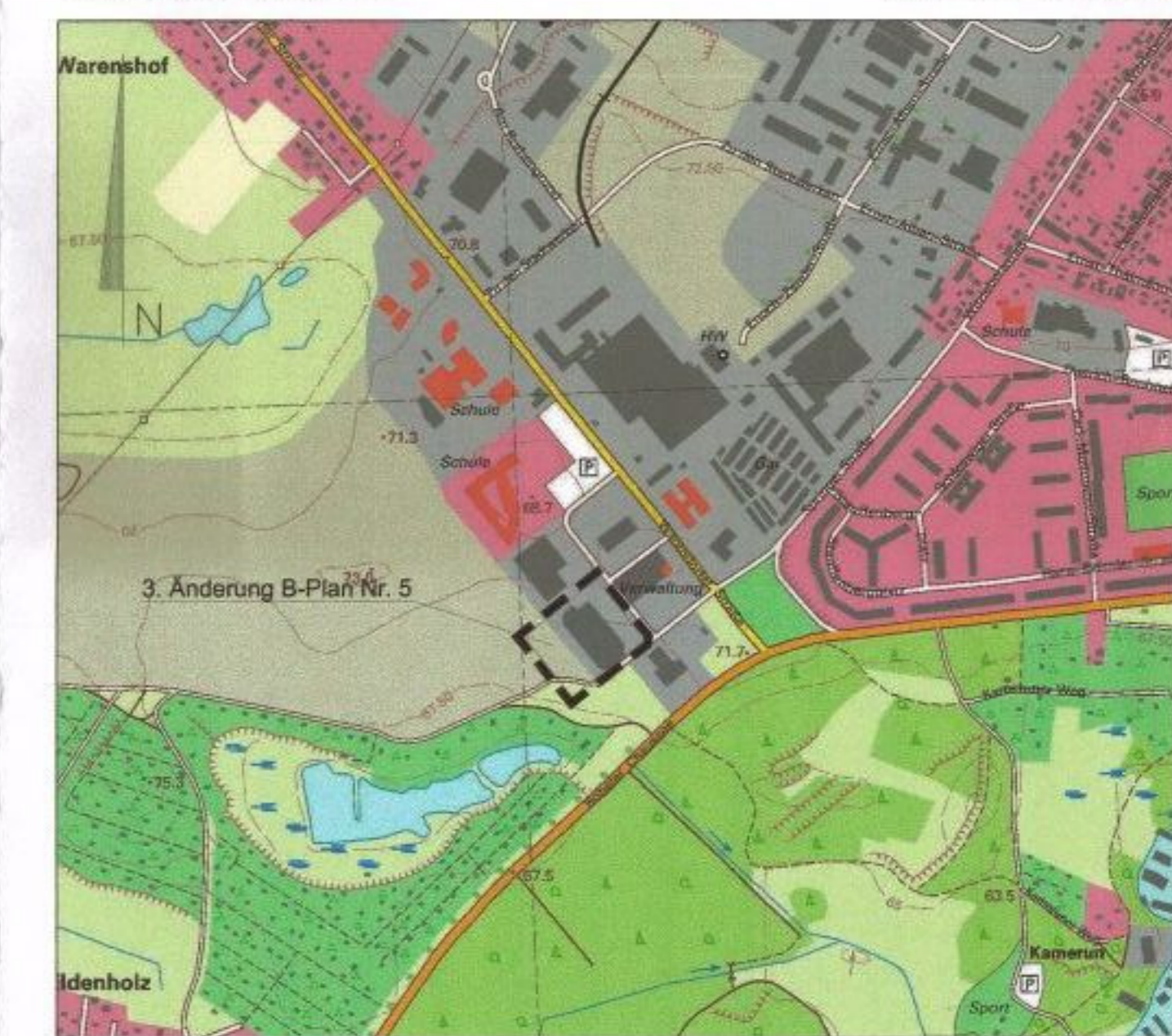
Waren (Müritz),  
Rhein  
Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

- Fassadenfläche**  
Außenwandflächen sind nur als Ziegelmauerwerk (roter Farbton), Putz, Beton, Holz, Glas sowie Kunststoff und Metallverkleidung zulässig.
- Dächer**  
Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung bis zu max. 5° zulässig. Nebendächer bis zu 20 % der Grundfläche sind mit Dachneigungen bis zu 45° zulässig.
- Werbeanlagen**  
3.1 Werbeanlagen sind an den Außenwand- und Schaufensterflächen des Gebäudes zulässig.  
3.2 Die Oberkanten der Werbeanlagen nach 3.1 dürfen die Traufhöhen der Gebäude bis max. 1,50 m überschreiten.  
3.3 Die Ziffern 3.1 und 3.2 gelten nicht für frei aufgestellte Fahnen- und Werbemasten.  
3.4 Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer  
4.1 Fassadenflächen entgegen Punkt 1 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V gestaltet.  
4.2 Dächer entgegen Punkt 2 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V gestaltet.  
4.3 Werbeanlagen entgegen Punkt 3.4 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V gestaltet.

## Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



Bearbeitet: Ingenieurgesellschaft nord ign

Waren (Müritz), den 22.08.2012

**Satzung der  
STADT WAREN (MÜRITZ)**  
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über die  
**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5**  
**\* Gewerbegebiet Waren - West \***