

Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 69



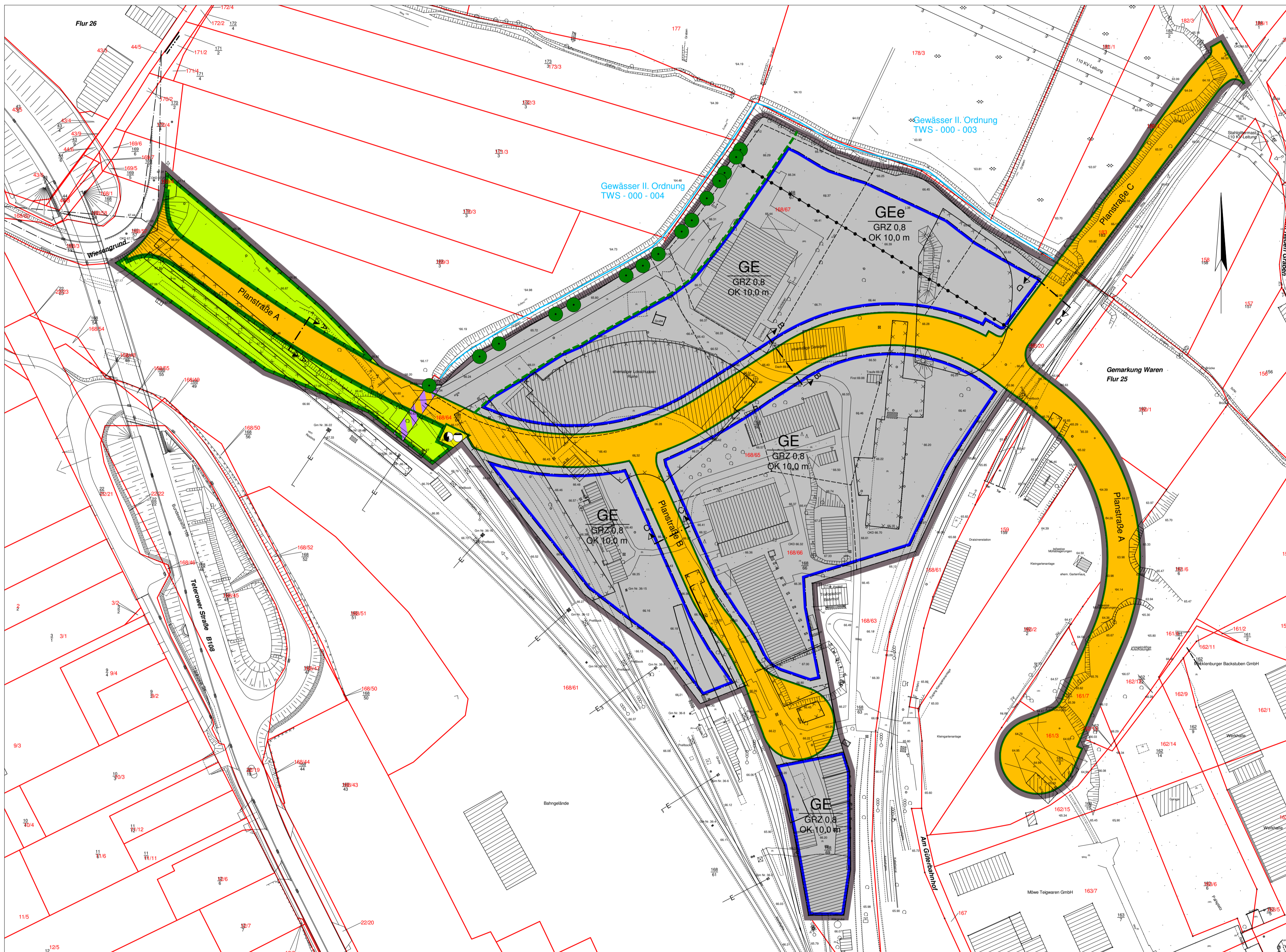
* Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände *

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

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und in Anwendung der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB, 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 19.09.2018 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 / 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M: 1 : 1000

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
GE Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
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. 2 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Erhaltungssymbol, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
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 vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (Altlasten)	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität und Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
Überlagerung eisbahntechnischer Flächen (nachrichtliche Übernahme) und öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Festsetzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Allgemeines Eisenbahngesetz
Überlagerung eisbahntechnischer Flächen (nachrichtliche Übernahme) und Maßnahmenfläche (Festsetzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Allgemeines Eisenbahngesetz
Abgrenzung unterschiedlicher Art von Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
Kennzeichnung der nachrichtlichen Übernahme	
Abstand baulicher Anlagen vom Wald	§ 20 Abs. 1 LWald M-V
Darstellung ohne Normcharakter	
60,20 Höhenpunkte	Böschungen
Straßenquerschnitt	Sichtdreiecke
bestehende Gebäude	
Flurstücksgrenzen mit Nummer	
zukünftige Grundstücksgrenze	

Text (Teil B)

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

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentralen Sortimenten gemäß der Warenliste 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. Die Geschosshöhe darf maximal 20 % der Brutto-Geschosshöhe des jeweiligen Betriebes betragen. Sie darf die Grenze der Grundflächenzahl 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 Sortimentsbestände, die besonders großräumig sind, eine Überschreitung erfordert.

Ausnahmsweise zulässig sind Kfz-KZ-Zubehör-Handelsbetriebe.

Ausnahmsweise sind Tankstellenbetriebe mit bis zu 20 qm Grundfläche zulässig.

Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur Emissionskontingente 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.

Gemäß § 9 Abs. 9 BauNVO sind nur Emissionskontingente 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 Geländeoberfläche. Als vorhandene natürliche Geländeoberfläche gelten die Höhenangaben der Vermessungskarte in der Planzeichnung.

2.2 Ausnahmsweise darf die festgesetzte Gebäudehöhe 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 überbaute Grundstücksflächen sind als möglichst zusammenhängende Grünflächen anzulegen und naturnah zu gestalten und dauernd zu erhalten. Sie sind als extensive Rasenflächen oder mit heimischen Einzelgehölzen, fachen Stauden oder Bodenbedeckern zu begrünen. Pro angelegtem 1.000 qm Freifläche ist ein standortgerechter Laubbäum entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

K 2 Straßenbegrenzung

Die Straßenbegrenzung erfolgt mit Bodendeckern und Kleinsträuchern, ebenso die Baumscheiben und Randbachtungen. Es sind heimische Pflanzen zu verwenden.

K 3a Schutzstreifen

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist ein Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als mehrschichtig, mehrstufige Feilhecke mit Krautbaum - dieser einseitig 1 m breit - gemäß Pflanzliste voranzubringen. Alle 25 m ist ein Überhälter und alle 100 m ein Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzanzahl ist flächenabhängig im Diagrammverhältnis mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m voranzubringen. Die Anforderungen an die Pflanzanzahl für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind anzuhalten.

K 3b Trocken- und Magerstellen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist Trocken- und Magerstellen herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

K 4 Anpflanzungen von Bäumen

Erlangte Pflanzstellen A und C sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die erforderlichen Baumzahlen müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm Größe aufweisen und gegen Überfluten geschützt sein. Sie sind mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Die Entwicklungszeit bis zur Bewässerung beträgt 3 Jahre.

Antenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Abwasserarbeiten von Gebäuden sind ausschließlich in den Monaten September/Oktober durchzuführen. Vor dem Abmarsch sind diese durch eine ökologische Baubegleitung auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Der Bereich der stillgelegten Gleisanlagen ist durch die ökologische Baubegleitung auf Zoonosen und von Mägenchen der Gehäusen und Bauwerkverformungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.

Das Baufeld ist mittels eines geeigneten Schutzzaunes vor einer Wiederbesiedlung von Zoonosen während der Bauphase auszusperren.

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

5.1 Je angelegte 6 Stellplätze, jedoch nicht nach einer Stellplatzfläche von 75 qm, ist ein standortgerechter Laubbäum 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 8 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

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

6.2 Während der Baufelderrichtung sind geschädigte 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 Kommissarbescheid M-V zu beantragen und auszuführen. Die künftigen Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt oder dem Landkreis zu stellen.

7. Örtliche Bauvorschriften § 96 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 sich dabei um eine zentrale Werbung für das gesamte Gewerbegebiet handelt und die Zustimmung der Stadt Waren (Müritz) vorliegt.

Frei aufgestellte Fahnen und Werbeanlagen sind allgemein zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

7.3 Ordnungsgemäß nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- Material anders als in Zif. 7.1 festgesetzt verwendet;
- die Gestaltung von Werbeanlagen anders als in Zif. 7.2 festgesetzt ausführt.

Hinweise:

Grenzmarken

Nach § 26 Abs. 8 Geodätieweggesetz - GeoVermO M-V sind Grenzmarken zu schützen. Kann es im Zuge der Baumaßnahmen zu Zerstörung oder Lageränderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzugeben. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Anbringung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Mängelbeseitigung können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Schutzgrenzen sind zu realisieren. Die Ersatzmaßnahmen erfolgen daher auf Flächen außerhalb des Satzungsgebietes auf den Flurstücken 70, 662, 691, 691, 711, 721 der Flur 2 der Gemarkung Alt Falkenhagen als freie wachsende landschaftsgeprägte Hecke mit Überhältern.

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust des geschützten Biotops Schiff-Landricht ist auf den Flurstücken 37 und 38 der Flur 10 der Gemarkung Waren auf einer Fläche von 3.737 qm Schiff- und Röhrichtbestand herzustellen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Pflanzliste	Sträucher
Bäume	Ambrosia
Acer campestre - Feldahorn (nur als Überhälter in Hecken und auf Grünflächen, nicht als Straßenbaum zu verwenden)	Ambrosia ovata - Gemeine Felsenbirne
Acer platanoides - Spitzahorn	Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Cornus mas - Kornelkirsche
Alnus glutinosa - Schwarzalpe	Cornus anglica - Hagebutte
Carpinus betulus - Hainbuche	Cornus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Haindorn	Crataegus monogyna - Eingetragener Weißdorn
Crataegus laevigata - Ziegelfleiger Weißdorn	Eunomys europaeus - Pfaffenröhren
Fagus sylvatica - Rotbuche	Gentiana lincaria - Färbegras
Malva domestica - Hopfenfarn	Hippocrepis emerus - Sanddorn
Malva sylvestris - Wildmalve	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Pinus avium - Vogelmispel	Lonicera periclymenum - Deutsches Geißblatt
Pinus communis - Wildkiefer	Malva sylvestris - Wildmalve
Pinus maldensis - Stieleiche	Pinus avium - Vogelmispel
Pinus spruce - Schiefer	Pinus spruce - Schiefer
Quercus petraea - Traubeneiche	Rosa canina - Hundrose
Quercus robur - Stieleiche	Rosa rugosa - Apfelfrose
Rhamnus frangula - Faulbaum	Salix alba - Weiden
Sorbus aucuparia - Eberesche	Salix caprea - Salweide
Sorbus torminalis - Eibene	Salix purpurea - Purpurweide
Sorbus torminalis - Eibene	Salix viminalis - Korweide
Carpinus betulus "Frax formata" - Hainbuche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Carpinus betulus "Frax formata" - Hainbuche	Sambucus racemosa - Roter Holunder
	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Waren (Müritz) vom 12.04.2011.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Waren 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 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die von der Planung beherrschten 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 ausliegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 05.03.2018 bis zum 06.04.2018 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 ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.02.2018 im „Waren Wochenblatt“ und auf der Internetseite der Stadt Waren (Müritz) (www.waren-mueritz.de) öffentlich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), 09.04.2018

gez. Möller (Bürgermeister) - Siegel -

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.07.2016 im „Waren Wochenblatt“ öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.11.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aufgrund der Abwägung wurde der Entwurf geändert.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 08.11.2017 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Waren (Müritz), 09.11.2017

gez. Möller (Bürgermeister) - Siegel -

Der katastralmäßige Bestand am 15.01.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Die lagemotivierte Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagemotivierte Darstellung des Gebäudefußes konnte nicht überprüft werden.

Regensprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), 28.01.2019

gez. Jaska (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) - Siegel -

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.09.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.09.2018 gebilligt.

Waren (Müritz), 20.09.2018

gez. Möller (Bürgermeister) - Siegel -

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

Waren (Müritz), 24.09.2018

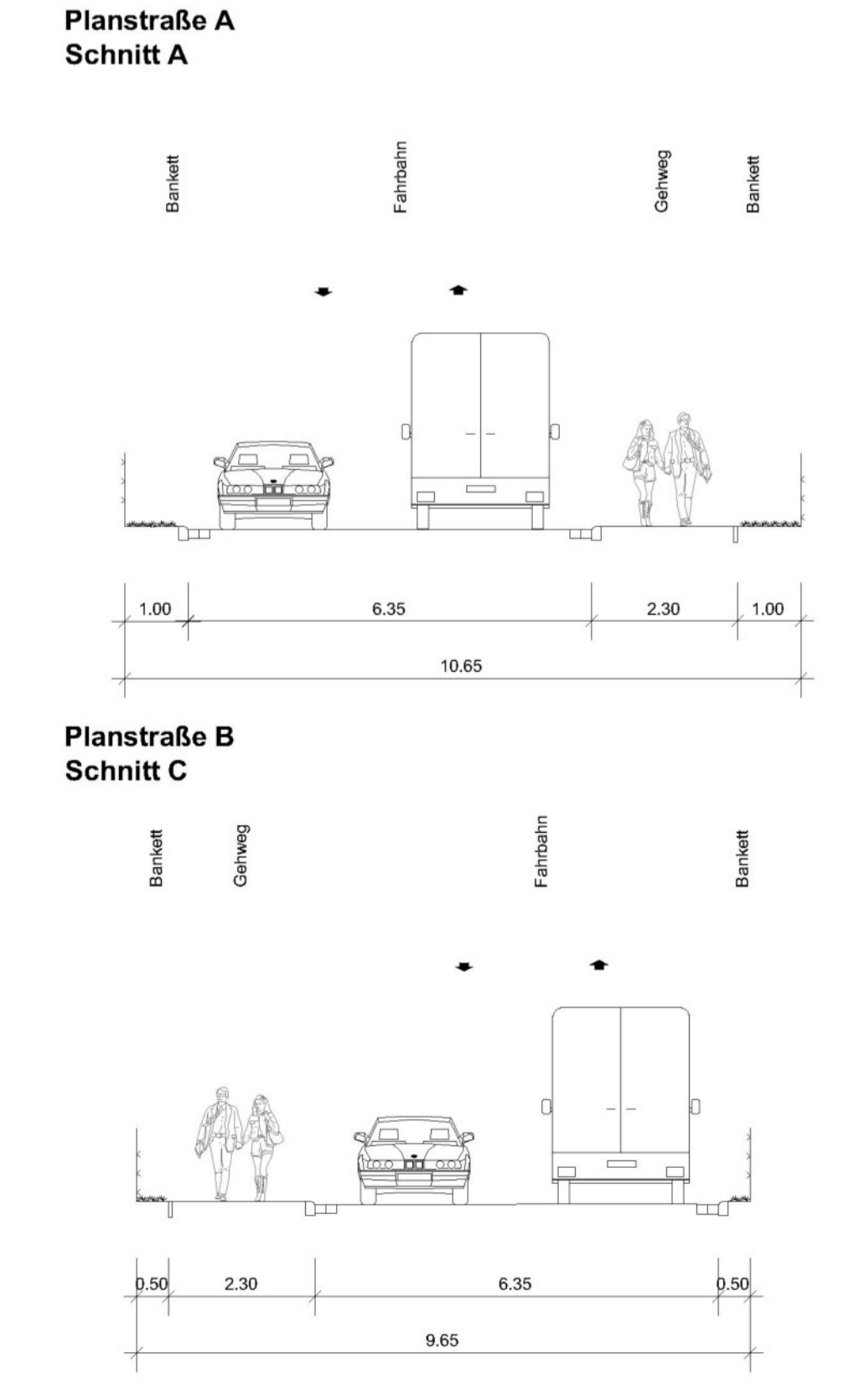
gez. Möller (Bürgermeister) - Siegel -

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 26.01.2019 zusätzlich im „Waren Wochenblatt“ sowie zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Waren (Müritz) (www.waren-mueritz.de) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 24 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V wurde hingewiesen. Die Satzung ist mit Veröffentlichung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 28.01.2019

gez. Möller (Bürgermeister) - Siegel -

Straßenquerschnitte M: 1 : 100



ÜBERSICHTSKARTE M: 1:10000

