SATZUNG DER STADT WAREN

ÜBER DEN

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 05

FÜR DAS

GEBIET EINKAUFSZENTRUM WAREN WEST / SÜDWESTLICHE WARENDORFER STRASSE / NORDWESTLICH DER RÖBELER CHAUSSEE

Aufgrund des § 7 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. April 1993 (BGBl. I S. 622), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05 für das Gebiet, das wie folgt begrenzt waren ist: Einkaufszentrum südwestlich der Warendorfer Straße, nordwestlich der Röbeler Chaussee - der Stadt Waren (Müritz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

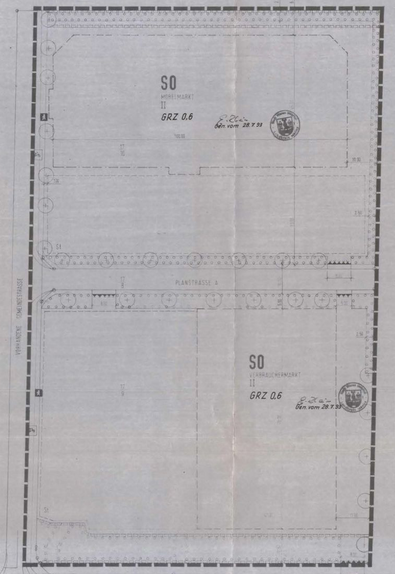
Waren, den 30.7.93

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN 1: 10 000

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:500



PFLANZSCHEMA ZU 3.5 TEIL B TEXT

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 BauGB / BauNVO
SO Sondergebiet: Zweckbestimmung: Möbelmarkt	§ 11 (2) BauNVO
SO Sondergebiet: Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt	§ 11 (3) BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§ 16 und 17 BauNVO
GRZ 0,6 Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO
G geschlossene Bauweise	§ 22 (3) BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
Fußgänger	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Radfahrer	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Pflanzgebote, Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzungen von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6
Anpflanzungen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
5. Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St Zweckbestimmung: Stellplätze	
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Für Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Energie, Gas und Fernmeldeanlagen.

Den vom 28.7.93

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze
17/9	Flurstücksbezeichnung

TEIL B TEXT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 Abs. 2 und 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet: Zweckbestimmung: Möbelmarkt (§ 11 (2) BauNVO)

Sondergebiet: Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt (§ 11 (3) BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind Einzelhandelsverkaufseinrichtungen für Möbel mit der Warensortimentsliste mit einer Verkaufsfläche von max. 4.900 qm: Kaufmännisch, Eßgruppen, Couch, Bänke, Sessel, Schlafzimmermöbel, Polstermöbel, Matratzen, Jugendzimmer, Gästezimmer, Apparatemöbel, Wohnzimmer, Polstermöbel, Kastenmöbel, Kleinmöbel, Einzelmöbel, Metallmöbel und Gartenmöbel.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Randsortimente mit folgenden Warengruppen mit der max. Verkaufsgesamtfläche von 500 qm: wie Heimtextilien, Weiße Ware und Haushaltswaren: Braune Ware und Zubehör: Elektrowaren: Lampen, Leuchten, Zubehör: Installationsmaterial: Schuhe, und Sportartikelsortiment. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsaufsichtspersonen sowie wie für Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet sind und die gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 Es wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Dieses gilt auch für Garagen und Stellplätze.

2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Abweichend von der festgesetzten Zahl von max. 2 Vollgeschossen wird für das Sondergebiet mit der Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt, daß in Teilbereichen 1 Geschoss zulässig sind. Der Geschoßfläche dieser Teilbereiche darf in ihrer Gesamtheit max. 30 % der betauten Grundfläche des Gebäudes aufweisen. Ein Gebäude bzw. Anlagenteil darf die Höhe von 91,50 m über HN nicht überschreiten.

2.2 Es wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker, Treppenhäuser, Vorbauten und Vordächer ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung die Baugrenze nicht mehr als 50 cm beträgt und der überschreitende Bauteil eine Länge von max. 3,50 m aufweist.

Dieses gilt auch für eingeschossige Vorbauten und überdachte Eingangsbereiche mit der Maßgabe, daß die hier projizierte Baugrenze bis max. 1,50 m überschritten werden darf.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB / § 83 Bauo)

3.1 In den Sondergebieten wird festgesetzt, daß ein Vollgeschoß max. eine Geschoßhöhe von 5,50 m umfassen darf.

Ausnahmsweise sind in Teilbereichen, die max. 10 % der überbauten Grundfläche umfassen dürfen, größere Geschoßhöhen zulässig, wenn es sich um notwendige Gebäude und Anlagen des Betriebes handelt und für diesen direkt notwendig sind, für Gebäude in der Ausnahme nur zu gewährten, wenn die mehr als 5 m Langenausdehnung umfassenden öffnungslosen Wandflächen des Gebäudes, mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

In keinem Fall darf ein Gebäude oder ein Gebäudeteile Anlagenteil die Höhe von 91,00 m über HN überschreiten.

3.2 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufen, bei Flachdächern nur unterhalb der Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand, von Gebäuden zulässig.

Ausnahmsweise kann eine hiervon abweichende Sammeleinrichtung von Werbeanlagen in Betracht zugelassen werden, wenn diese sich in die Bebauung einfügt, in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude steht und insgesamt auch keine gestalterischen Störungen hervorruft.

4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete sind Nutzungen, die einen Schallpegel von 65 dB(A) und nachts von 45 dB(A) überschreiten nur innerhalb von geschlossenen Gebäuden und durch Lärmschutzmaßnahmen und technische Vorkehrungen so zu errichten, daß eine Überschreitung der 1 p Schallpegel an den Gebäudeseiten vermieden wird.

4.2 Außerhalb von Gebäuden sind nur Nutzungen (Arbeitsplätze) innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete zulässig, die einen Schallpegel von dB (A) weise unter 3 der örtlichen Festsetzungen (Teil B) nicht überschreiten oder aber durch technische Vorkehrungen sowie getroffen und daß eine Überschreitung der nach unter 3.1 festgesetzten Schallpegel an der Gebietsgrenze nicht eintritt.

4.3 Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende einheimische Laubgehölze verwendet werden dürfen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Bepflanzung ist mit folgenden Pflanzarten durch zuführen:

a) Graserie	Alnus incana	40 %
b) Hartriegel	Cornus sanguinea	10 %
c) Traubenkirsche	Prunus padus	10 %
d) Birke	Betula pendula	5 %
e) Flatterulme	Ulmus laevis	5 %
f) Robinie	Robinia pseudoacacia	10 %
g) Sanddorn	Hippophae rhamnoides	10 %

Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 80 Pflanzen zu setzen und auf Dauer zu erhalten.

4.4 An der Warendorfer Straße eine Ausfahrt.

Den vom 28.7.93

4.5 Für die Randbepflanzung parallel zur südwestlichen Plangebietsgrenze wird eine Bepflanzung gem. Pflanzschema festgesetzt.

4.6 Für die Sondergebiete wird festgesetzt, daß für nach § 11 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO anrechenbare Garagen und Stellplätze nur diese Zufahrten zulässig sind, die einen lichten Lichtraum in 150 cm in Abstruch gemessenen Grundstücksfläche zu erhalten ist.

4.7 Es wird für die Sondergebiete festgesetzt, daß die Oberflächen der notwendigen Pkw-Stellplätze, die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken nachgewiesen und angelegt werden müssen, nur einen maximalen 25 % igen abwassergestalten Fugenanteil 25 % der Oberflächen herzustellen sind.

4.8 Im Baugenehmigungsverfahren sind die zuständigen Behörden für den Bau der Anlagenwasserleitung bzw. die Entleitung des Regenwassers zu beteiligen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 83 Bauo)

5.1 In den Sondergebieten wird festgesetzt, daß ein Vollgeschoß max. eine Geschoßhöhe von 5,50 m umfassen darf.

Ausnahmsweise sind in Teilbereichen, die max. 10 % der überbauten Grundfläche umfassen dürfen, größere Geschoßhöhen zulässig, wenn es sich um notwendige Gebäude und Anlagen des Betriebes handelt und für diesen direkt notwendig sind, für Gebäude in der Ausnahme nur zu gewähren, wenn die mehr als 5 m Langenausdehnung umfassenden öffnungslosen Wandflächen des Gebäudes, mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

In keinem Fall darf ein Gebäude oder ein Gebäudeteile Anlagenteil die Höhe von 91,00 m über HN überschreiten.

5.2 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufen, bei Flachdächern nur unterhalb der Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand, von Gebäuden zulässig.

Ausnahmsweise kann eine hiervon abweichende Sammeleinrichtung von Werbeanlagen in Betracht zugelassen werden, wenn diese sich in die Bebauung einfügt, in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude steht und insgesamt auch keine gestalterischen Störungen hervorruft.

5.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf max. 70 % Helligkeitswerte max. 85 % betragen.

5.4 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 8,00 qm nicht überschreiten und sind so auszuführen, daß Einbeziehungen der Fassaden nicht überschritten werden.

5.5 Für die ausgewiesene Sonderbaufläche Verbrauchermarkt wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. Bei entsprechender Begründung können flachere Ausnahmen, wenn eine geringere Dachneigung als 25° haben. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen oder Carports.

Eine Firsthöhe von 95,00 m über HN darf nicht überschritten werden.

5.6 Für die ausgewiesene Sonderbaufläche Möbelmarkt wird festgesetzt, daß eine Firsthöhe von 84,00 m über HN nicht überschritten werden darf.

5.7 Zur Ausführung der Dacheindeckungen wird festgesetzt, daß Dachflächen mit einer Dachneigung ab 20° nur dunkel getönten der Farbtöne rot bis braun einzudecken sind. Dieses gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

5.8 Dachaufbauten und Unterbrechungen der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 20° nur zulässig wenn sie eine Einzellänge von max. 5,00 m nicht überschreiten.

5.9 Für die ausgewiesene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt wird festgesetzt, daß die Fassadenflächen in einem hellen Farbtönung herzustellen sind. Mindestens 20 % der Fassadenflächen sind als Sichtmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun herzustellen.

5.10 Es wird festgesetzt, daß schallreflektierende Außenputze und Fenster nur in weißer Farbtönung zulässig sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 19.12.1990.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Tagesordnung "Nordkurier" am 03.05.1991 erfolgt.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Die Stadtvertretersammlung hat am 17.07.91 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und zur Auslegung gebilligt und nun zum Beginn bestimmt.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.08.91 bis zum 27.09.91 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Die Stadtvertretersammlung hat am 02.06.1992 den Entwurf des überarbeiteten V + E Planes in der Fassung vom 16.04.1992 und die erneute Auslegung des V + E Planes gemäß Änderungsbeschluß abgewogen.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Die Stadtvertretersammlung hat am 02.09.1992 die Auflegung der Änderungsbeschlossen, die Billigung der überarbeiteten V + E Planes neu Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.10.1992 bis 13.11.1992 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.09.1992 im "Warener Wochenspiegel" und die Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.09. - 16.10.1992, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Der Katasteramtliche Bestand am 07.09.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Geometrie und die Darstellung der Lage der katastralen Grenzpunkte in Meßbild-Zeichnung ist gut erfüllt in die Katasterkarte übertragen in Maßstab 1:2500 amtliche Katasterkarte konnten eingesehen werden.

Waren, den 31.07.95

Die Stadtvertretersammlung hat die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger in sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.6.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Das Vorhaben und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 6.6.93 von der Stadtvertretersammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung mit Beschluß der Stadtvertretersammlung am 6.6.93 gebilligt.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Die Genehmigung des Vorhaben und Erschließungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit der Verfügung vom 28.7.93 Az. 2.650a - 512.115 - 6.3.14-66 (5) erteilt.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Die Stadtvertretersammlung hat am 17.07.91 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und zur Auslegung gebilligt und nun zum Beginn bestimmt.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.08.91 bis zum 27.09.91 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.09.1992 im Warener Wochenspiegel und die Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.09. - 16.10.1992, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Die Stadtvertretersammlung hat am 02.06.1992 den Entwurf des überarbeiteten V + E Planes in der Fassung vom 16.04.1992 und die erneute Auslegung des V + E Planes gemäß Änderungsbeschluß abgewogen.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Die Stadtvertretersammlung hat am 02.09.1992 die Auflegung der Änderungsbeschlossen, die Billigung der überarbeiteten V + E Planes neu Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.10.1992 bis 13.11.1992 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.09.1992 im "Warener Wochenspiegel" und die Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.09. - 16.10.1992, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben und Erschließungsplanes wurde der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, am 31.12.93 durch ortsübliche Bekanntmachung im Warener Wochenspiegel (Zeitung oder amtliches Veröffentlichungsblatt) bekanntgemacht. Die Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.12.93 bis zum 29.12.93 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und Formschriften und von den Mängeln der Abwägung weise auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BauGB) hingewiesen worden. Bekanntmachung am 16.12.93 in Kraft getreten.

Waren, den 13.12.95

Bürgermeister

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Klaus D. Loeck
Architekt
Kuppelt Waren