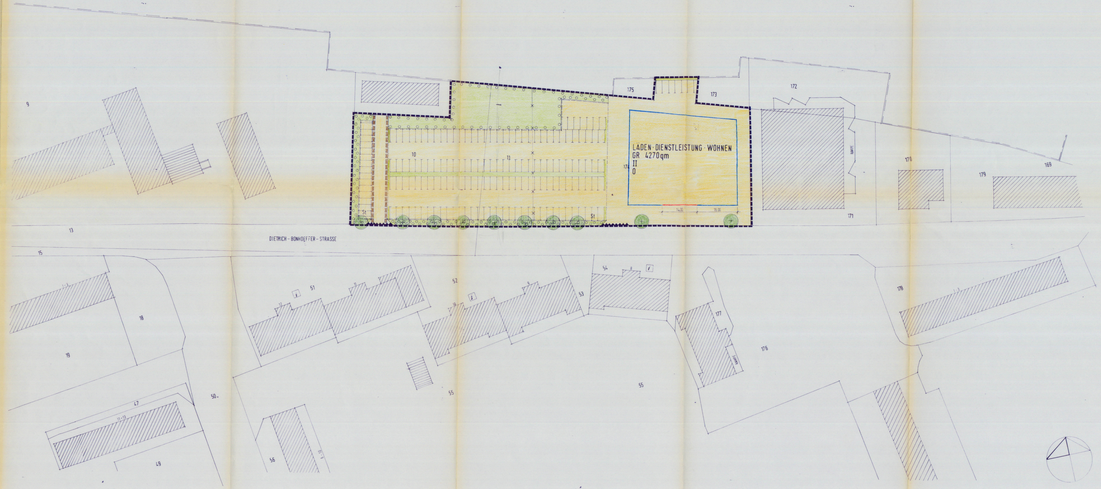
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN · BAUGEBIET WAREN-WEST · DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:500



SATZUNG DER STADT WAREN

über den
VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 10

für das
GEBIET WAREN-WEST · DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 246 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage 1, Kapitel XIV Abschnitt III Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 30 S. 1) sowie nach § 93 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 30 S. 1) wird nach öffentlicher Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung vom **22.6.92** folgende Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 10 für das Gebiet Waren-West · Dietrich-Bonhoeffer-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:

Es gelten **Kommunalverfassung**, Baugesetzbuch, Bauordnung, Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung in der jeweiligen gültigen Fassung.

Gemarkung Waren Flur 66

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 des BauGB der BauNVO §§ 1 bis 11

Laden.Dienstleistungen.Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO

GR 1200 — Grundfläche — § 16 BauNVO, § 19 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — §§ 16 und 17 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

E — Offene Bauweise — §§ 22 und 23 BauNVO

Baulinie — § 23 (2) BauNVO

Baugrenzen — § 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

5. Flächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

6. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

St — Zweckbestimmung : Stellplätze

Mit Geh-Fahr-und Leitungsrecht zu belastende Fläche — zugunsten der Ostseestromnetz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben-und Erschließungsplanes

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

208/2

Nachrichtliche Mitteilungen

Stellplatzzuordnung

TEIL B TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Laden, Dienstleistungen, Wohnen
Erdgeschoß : Laden für Lebensmittel
Obergeschoß : Dienstleistung und Wohnen

2. BAULINIEN UND BAUGRENZEN § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO

2.1 Ausnahmsweise ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (Mauerpfeilern, Loggien, Balkone, Erkern, Hauseingängen) zur Baugrenze, der Baugrenze in einer max. Einzellänge von 3,50 m bis max. 0,50 m zulässig.

2.2 Ein Vortreten von Vordächern gegenüber den Baugrenzen bis max. 2,0 m kann als Ausnahme zugelassen werden.

3. NICHT BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

3.1 Es sind nur folgende Nicht baulichen Anlagen zulässig:
Höhe der Schnittlinie Gesamthöhe von Gebäudeaußenwand und Dachhaut

Traufhöhe max. 8,00 m

Die Höhe ist auf mittlere fertige Krone der Grundstückszufahrtsstraße vor Kopfstelle zu beziehen.

3.2 Als Ausnahme kann für Teilbereiche der Hauptnutzungen eine größere Höhe bis zur Traufhöhe max. 10 m der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut zugelassen werden.

4. ÖRTLICHE BAUGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN § 83 BauO

4.1 Gestaltung der Außenwände

4.1.1 Es sind nur die Materialien Ziegel Mauerwerk in der Farbgebung rot bis rotbraun zulässig. Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können in sonstigen Materialien ausgeführt werden. Sichtmauerwerk in Betonsteinmauerwerk sind zulässig.

4.2 Gestaltung der Dächer

4.2.1 Zu mind. 50 % der tatsächlich überbauten Grundfläche anrechenbare Dachflächen mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig. Die Dachflächen der übrigen gemeinsamen Flächen sind nur Dachneigungen oder Dachdecke, in der Farbgebung ziegelrot zulässig.

Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Traufleiste 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 wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung im grellen Farbtönen.
Überlappungsfläche der Fläche max. 25 % Reflexionsfläche max. 80 %

4.3.2 Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Traufkante des Daches nicht überschreiten, sind auf die Zone unterhalb der Traufe zu beschränken, dürfen eine Gesamtfläche je Werbeanlage von 10,00 m² nicht überschreiten.

4.3.3 Gestaltung der Stellplätze
Die Oberflächen der Stellplätze sowie der Zufahrten ist in Pflasterbauweise (max. 20 x 20 cm).

4.3.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Die freiliegenden Flächen sind mit einheimischen und heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten."

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **8.4.91**

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anschlag am Rathaus (Pranger) am **19.8.91** erfolgt.

Waren, den **28.6.92**

Die Gemeinsame diese Vorhaben-und Erschließungsplan-Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde durch Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom **21.07.93** Az.: **IV/530-512-110 00.04.00/93** in **93.96** geändert.

Waren, den **5.9.93**

Die Vorhaben-und Erschließungsplan-Satzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren, den **8.9.93**

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **3.7.92** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren, den **28.6.93**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am **8.4.91** den Entwurf des Vorhaben-und Erschließungsplanes beschlossen und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

gezeichnet, den **28.6.93**

Die Entwürfe des Vorhaben-und Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom **7.7.92** bis einschl. **6.8.92** nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, daß Nichtoder Nichtrechtzeitig vorgebrachte werden können, am **28.6.91** in der Tageszeitung und Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom **24.5.92** bis zum **11.7.92** durch Aushang bekanntgemacht worden.

Waren, den **28.6.93**

Der Satzungsentwurf bestand am **07.04.93** unverändert.
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden von der Stadtverordnetenversammlung am **16.06.93** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
Vorgeschlagene Änderungen sind nicht erforderlich. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind nicht berührt.

Waren, den **28.6.93**

Die Vorhaben-und Erschließungsplan-Satzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **22.6.92** von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom **22.6.92** gebilligt.

Waren, den **28.6.93**

Die Genehmigung dieser Vorhaben-und Erschließungsplan-Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist durch Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom **21.07.93** Az.: **IV/530-512-110 00.04.00/93** in **93.96** erteilt.

Waren, den **5.9.93**

Die Erteilung der Genehmigung dieses Vorhaben-und Erschließungsplanes wurde am **5.9.93** durch Aushang bis zum **20.9.93** bekanntgemacht. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist auf die Rechtswirkung der Verletzung von Vorhaben-und Erschließungsplan und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Satzung ist am **12.10.93** in Kraft getreten.

Waren, den **5.9.93**

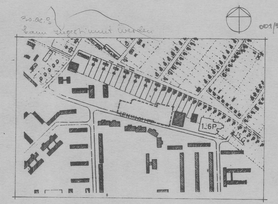
Planverfasser
Dipl.-Ing. Klaus D. Loeck
Architekt
Teupenitz Waren

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN · BAUGEBIET WAREN-WEST - LENINALLEE

SATZUNG DER STADT WAREN

ÜBER DEN
VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.10

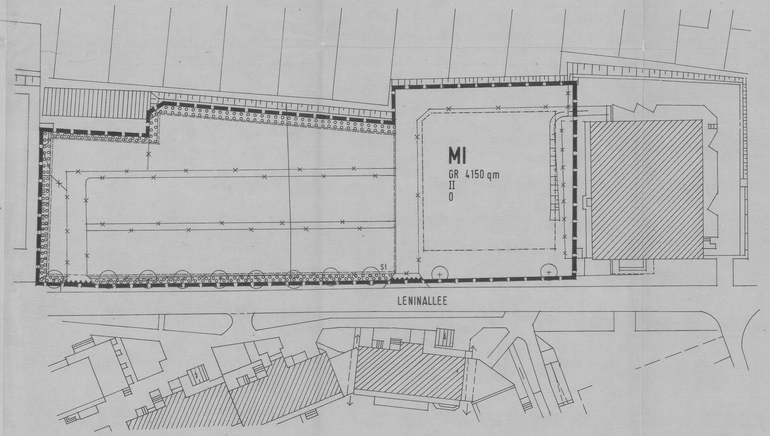
FÜR DAS
GEBIET WAREN-WEST LENINALLEE



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.7.1990 (BGBL. I. S. 132).

Gemarkung : Waren Flur :



TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
1. Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 des BauGB §§ 1 bis 11 der BauNVO § 6 BauNVO
MI Mischgebiete	
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
GR 4200qm Grundfläche	§ 16 BauNVO § 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§ 16 und 17 BauNVO
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
O Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
Baugrenzen	§ 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 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 5 BauGB
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.	§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
Anpflanzungen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
6. Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St Zweckbestimmung: Stellplätze	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 Abs. 7

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze
	künftig fortfallende Flurstücksgrenze
298/2	Flurstücksbezeichnung
○79.12	Höhenpunkt über HN

TEIL B TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
1.1	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
1.1.1	Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	
1.1.2	Zulässig sind - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.	
2. BAULINIEN UND BAUGRENZEN	§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO	
2.1	Ausnahmsweise ist ein vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen - Mauervorsprünge, Loggien, Balkone, Erker, Treppenhäuser u.ä.- gegenüber den Baugrenzen in einer max. Einzellänge von 3,50 m bis max. 0,50 m zulässig.	
2.2	In dem Mischgebiet kann ein Vortreten von Vordächern gegenüber den Baugrenzen bis max. 2,50 m als Ausnahme zugelassen werden.	
3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO	
3.1	In den Gewerbegebieten sind nur folgende Höhen baulicher Anlagen zulässig: Höhe der Schnittlinie Gesamthöhe von Gebäudeaußenwand und Dachhaut Traufhöhe max. 8,00 m Die Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließende Verkehrsfläche zu beziehen.	
3.2	Als Ausnahme kann für Teilbereiche der Hauptbaukörper eine größere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut zugelassen werden.	
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	§ 83 BauO	
4.1	Gestaltung der Außenwände	
4.1.1	Es sind nur die Materialien Ziegelmauerwerk in der Farbgebung rot bis rotbraun zulässig. Giebelzweiecke sowie bis zu 50 % der verbleibenden Mauerwerksflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden. Sichtbare Skelettkonstruktionen sind zulässig.	
4.2	Gestaltung der Dächer	
4.2.1	Zu mind. 50 % der Grundfläche sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig. Als Dacheindeckung der geneigten Flächen sind nur Dachziegel oder Dachsteine, in der Farbgebung ziegelrot zulässig. Dachaufbauten sowie Unterbrechungen 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 wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen. (Sättigungsstufe der Farbe max. 70 % - Helligkeitsstufe max. 85 %)	
4.3.2	Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschreiten, sind auf die Zone unterhalb 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 kleinmaßiges Pflasterung auszubilden (max. 30 x 30 cm).	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom

Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung am
Mitteilung des Ergebnisses am

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf des Vorhaben-und Erschließungsplanes sowie Billigung der Begründung am

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhaben-und Erschließungsplanes sowie der Begründung am

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung am

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Begründung am

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhaben-und Erschließungsplanes der Begründung vom
bis

Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung am Mitteilung des Ergebnisses am

Waren, den Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Waren, den

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

Waren, den Bürgermeister

Diese Satzung über den Vorhaben-und Erschließungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am dem Landrat des Kreises Waren angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom Az.: erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.
Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Waren, den Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Satzung über den Vorhaben-und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Diese Satzung ist mithin am in Kraft getreten

Waren, den Bürgermeister

Planverfasser
Dipl.-Ing. Klaus D. Loeck
Architekt
Kappeln - Waren