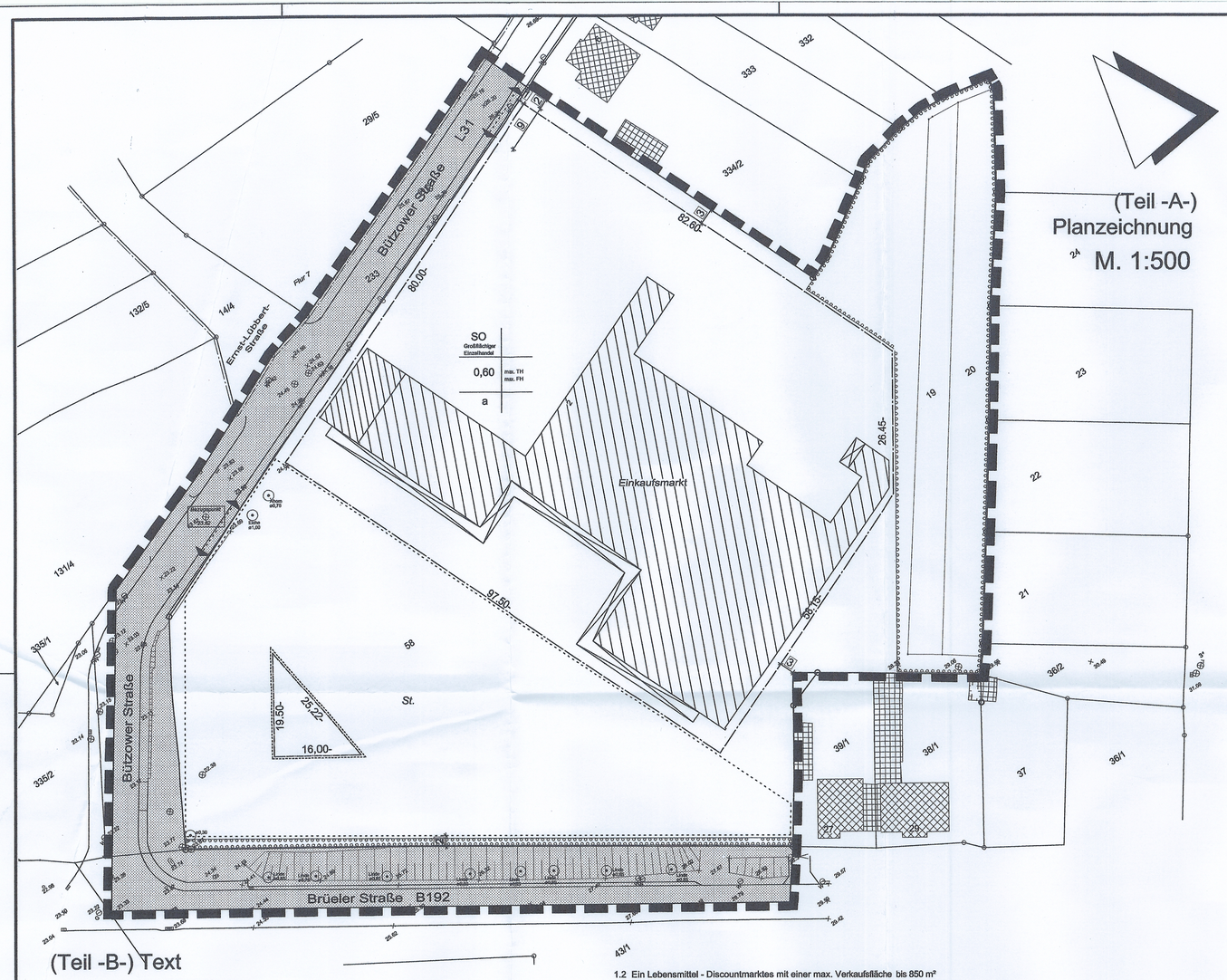


(Teil -B-) Text

Planzeichenerklärung

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

SO — Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3.2 BauNVO. Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 Abs. 1.1 - 1.5

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,60 — Grundflächenzahl gem. BauNVO § 16 und § 19

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, Abweichung siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

max. TH max. FH — Maximale Trauf- und Firsthöhe der Gebäude gem. Landesbauordnung, bezogen auf NN. siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Straßenbegrenzungslinie

5. Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

ST. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 3 LBauO M-V

1. Fassade der Hauptgebäude

1.1 Als Fassadenbaustoffe sind Mauerwerk, Metallbaustoffe und Glaskonstruktionen zulässig.

1.2 Bei der Farbgestaltung sind leuchtende, grelle Farben nur zulässig soweit Ihr Anteil an der Gesamtfläche 10 % nicht überschreitet.

2. Dachfläche, Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind Dachneigungen zw. 2 % bis 10 %. Eindeckung mit Dichtungsbahnen oder als Glasdach.

3. Befestigte Flächen

3.1 Pkw-Stellplätze und Gehwegbereiche mit grauem oder farbigem Betonpflaster, Farben: rot, heide-braun, anthrazit, grau oder beige

3.2 Fahrgassen und Flächen zur Anlieferung als Pflasterfläche, Farben wie 3.1 oder als Betonfläche.

3.3 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Flächen sind dauerhaft anzupflanzen und zu erhalten.

4. Werbeanlagen

4.1 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 32,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3.2 BauNVO "Großflächiger Einzelhandel".

Zulässig sind Nebeneinander:

1.1 Ein Lebensmittel - Vollsortimentmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 1.000 m²

1.2 Ein Lebensmittel - Discountmarktes mit einer max. Verkaufsfläche bis 850 m²

Innerhalb der unter 1.1 und 1.2 genannten Verkaufsflächen sind zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zulässig wenn ihr Anteil an der einzelnen Verkaufsfläche 10 % nicht überschreitet, zentrenrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 04.07.1995.

Nahrungs- und Genussmittel (hier als Kernsortiment zulässig)
Drogerien, Parfümerien
Textilien (hier in der Betriebsform Discounter zulässig)
Schuhe, Lederwaren
Uhren, Schmuck
Foto, Optik
Spielwaren, Sportartikel
Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
Kunstgewerbe
HiFi, Elektroartikel
Haushaltswaren, Glas, Porzellan
Fahrräder

1.3 Ein Textil - Discountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 500 m²

1.4 Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 100 m²

1.5 Nicht zentrenrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04.07.1995.

Möbel,
Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge,
Kraftfahrzeuge und KFZ-Teile,
Bau- und Gartenbedarf,
Brennstoffe

1.6 Ein Fachmarkt für Getränke, Drogeriewaren oder Tiernahrung mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m²

1.7 Eine Apotheke

1.8 Ein Geldinstitut

1.9 Ein Imbiss

2. Abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet Gebäude über 50 m bis 97,50 m Länge zulässig.

3. Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt. Höhen bezogen auf NN (Amsterdamer Pegel).

3.1 Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss
von 24,00 m ü. NN bis 25,00 m ü. NN

3.2 Traufhöhe
von 30,00 m ü. NN bis 32,00 m ü. NN

3.3 Firsthöhe
von 34,00 m ü. NN bis 36,00 m ü. NN

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Gebäudevor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von der Festlegung sind Werbeanlagen und andere untergeordnete Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen, sowie Vorbauten (gem. Landesbauordnung).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 sind die erf. Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig.
Zusätzlich werden folgende Maßnahmen als Ersatz festgesetzt.

4.1 Auf der Pflanzfläche ist je angefangene 125 m² Pflanzfläche mindestens 1 einheimischer Strauch und mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- und Dreiergruppen zu setzen. Die verbleibenden Restflächen sind durch Landschaftsrasen zu begrünen.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

4.2 Bepflanzung auf Stellplätzen sowie bauliche Ausführung
Gem. § 9 (1) 25a und b BauGB
Auf den Stellplatzflächen (innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen) sind je 12 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind auf den Stellplätzen so anzuordnen, dass regelmäßig im direkten Anschluss an eine Stellplatzgruppe von 20 Fahrzeugen ein Baum vorgesehen wird.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

5. Archäologische Denkmalpflege
Der Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) ist der unteren Denkmalschutzbehörde mind. 14 Werktage vorher schriftlich mitzuteilen.

Gem. § 11 DSchG M-V sind bei Bodeneingriffen möglicherweise aufgetretene Funde und Befunde zu sichern, die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen.
Der Fund ist der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Diese Festsetzung gilt für alle Abbrucharbeiten, Bauarbeiten sowie für Arbeiten und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umlegung des Kronsbach.

6. Zu- und Abfahrten
Zu- und Abfahrten zur Bützower Straße sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Die Breite der einzelnen Zu- und Abfahrten darf max. 5,50 m betragen.
Zu- und Abfahrten zur Brüeler Straße sind unzulässig.

7. Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
In einem Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen entlang der Bundesstraße keine Hochbauten errichtet werden.
Dies gilt auch für Nebenanlagen nach Landesbauordnung sowie für genehmigungsfreie Hochbauten.
Werbeanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
Befestigte Fahrgassen, Stellplätze und Anpflanzungen sind ausnahmsweise zulässig.
Stellplätze sind nur insoweit zulässig, wie sie nach Landesbauordnung nicht erforderlich sind.

8. Schallschutz
Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aus der Schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Wenker & Gesing vom 12.12.2007 (Anlage 2 zur Begründung) sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu beachten und umzusetzen.

Nachtanlieferungen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr bleiben in allen Fällen ausgeschlossen.

9. Artenschutz
Die Belange des Artenschutzes gem. § 42 Bundesnaturschutzgesetz sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie vor dem Beginn der Bauarbeiten, Abbruch- oder Erdarbeiten festzulegen.
Über das Ergebnis ist ein Protokoll zu erstellen.
Die vom LUNG festgesetzten Maßnahmen sind vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.

Präambel

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I S. 446),

Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 539)

wird nach Beschlussfassung der Vertreterversammlung der Stadt Warin vom 03.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 der Stadt Warin, sonstige Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Katasteramtes
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Gemeinde:	Warin
Gemarkung:	Warin
Flur:	4 u. 5
Maßstab:	1:500

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 8 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern -Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG)- in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V 2002, S. 524) geschützt.
Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Der katastermäßige Bestand am 25.07.2007 wird als richtig dargestellt bezeichnet.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, __.__.____ Siegel _____ gez. Vermesser
Katasteramt Wismar

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

architekten-contor
frank dreier
parkweg 2
29614 soltau

Soltau, __.__.____ Siegel _____ gez. Frank Dreier
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 11.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2) sind mit Schreiben vom 12.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 12.12.2007 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung (Teil B) haben in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 21.01.2008 im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude Z.17) Hauptstr. 27, 23992 Neukloster, nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 13.12.2007 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Abwägung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat die abgegegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 03.04.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss am 03.04.2008 gebilligt.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemaß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.04.2008 in der Schweriner Volkszeitung

bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" ist damit am 25.04.2008 - 0.00 Uhr in Kraft getreten.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße"

ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Warin, __.__.____ _____
Der Bürgermeister

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1.1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungplan getroffenen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Satzungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat die erste vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 BauGB in ihrer Sitzung am 05.09.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez. Michael Ankermann
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat die zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in ihrer Sitzung am 23.02.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez. Michael Ankermann
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2013 in der Schweriner Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Beteiligungsverfahren

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die betroffenen Öffentlichkeit sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.07.2013 aufgefordert worden.

Warin, 29.11.2013 STADT Siegel WARIN _____
Der Bürgermeister

Planunterlagen

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 8 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern -Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG)- in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V 2002, S. 524) geschützt.
Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Der katastermäßige Bestand am 25.07.2007 wird als richtig dargestellt bezeichnet.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, 08.11.2013 ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. JÖRG MEISSNER _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Abwägung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat die abgegegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.08.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat die dritte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in ihrer Sitzung am 29.08.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Inkrafttreten

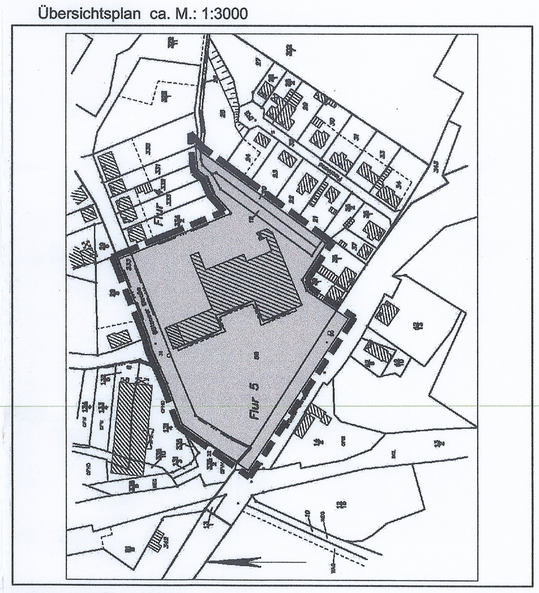
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.09.2013 in der Schweriner Volkszeitung bekannt gemacht worden. Die dritte vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" ist damit am 08.09.2013 - 0.00 Uhr in Kraft getreten.

Warin, 29.11.2013 STADT Siegel WARIN _____
Der Bürgermeister

Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Gemeinde:	Warin
Gemarkung:	Warin
Flur:	4 u. 5
Flurstücke:	19, 20, 58, 233

Größe des Plangebietes ca. 18.883 m²

Übersichtsplan ca. M.: 1:3000



Lage des Plangebietes

Nachrichtliche Hinweise

1. Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte
2. Vorh. Gebäude
3. Vorh. Böschung
4. z.B. 10,00 — Höhe des vorh. Geländes über NN, am markierten Bezugspunkt (Amsterdamer Pegel)
5. z.B. 334/5 — Flurstücksnummern

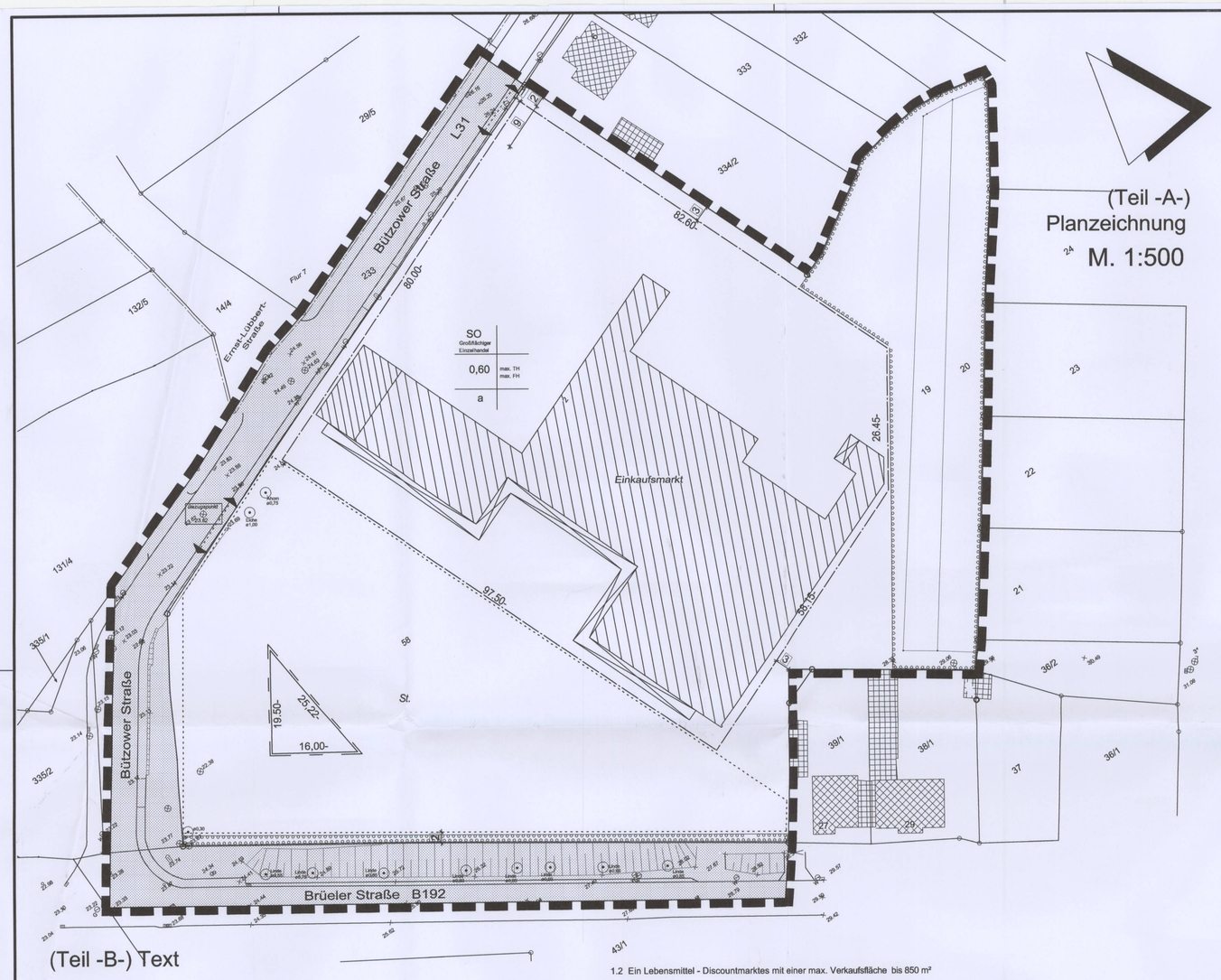
Katastergrundlagen			
Kataster- u. Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg Rostockerstraße 76 23970 Wismar Tel.: 0 38 41 / 410 - 115 Fax: 0 38 41 / 410 - 102			

Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" der Stadt Warin gemäß §13 BauGB

Bestehend aus (Teil -A-) Planzeichnung und (Teil -B-) Text, mit textlichen Festsetzungen, örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung als Anlage.

Planverfasser:
Architekturbüro Ingenieurbüro Joachim Schmidt
Steinriedendamm 15 Gebäude 41 38108 Braunschweig
Tel.: 0531 / 35 44 2-0
Fax: 0531 / 35 44 2-30
email: info@archibaufix.de

Planzeichnung M 1:500 — Stand: Juni 2013



(Teil -A-)
Planzeichnung
M. 1:500

(Teil -B-) Text

Planzeichenerklärung

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

SO — Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3.2 BauNVO. Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 Abs. 1.1 - 1.5

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,60 — Grundflächenzahl gem. BauNVO § 16 und § 19

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, Abweichung siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

max. TH / max. FH — Maximale Trauf- und Firsthöhe der Gebäude gem. Landesbauordnung, bezogen auf NN. siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Straßenbegrenzungslinie

5. Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

ST. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung Baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 3 LBauO M-V

1. Fassade der Hauptgebäude

1.1 Als Fassadenbaustoffe sind Mauerwerk, Metallbaustoffe und Glaskonstruktionen zulässig.

1.2 Bei der Farbgestaltung sind leuchtende, grelle Farben nur zulässig soweit Ihr Anteil an der Gesamtfläche 10 % nicht überschreitet.

2. Dachfläche, Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind Dachneigungen zw. 2 % bis 10 %.
Eindeckung mit Dichtungsbahnen oder als Glasdach.

3. Befestigte Flächen

3.1 Pkw-Stellplätze und Gehwegbereiche mit grauem oder farbigem Betonpflaster, Farben: rot, heide-braun, anthrazit, grau oder beige

3.2 Fahrgassen und Flächen zur Anlieferung als Pflasterfläche, Farben wie 3.1 oder als Betonfläche.

3.3 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Flächen sind dauerhaft anzupflanzen und zu erhalten.

4. Werbeanlagen

4.1 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 32,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3.2 BauNVO "Großflächiger Einzelhandel".

Zulässig sind Nebeneinander:

1.1 Ein Lebensmittel - Vollsortimentmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 1.000 m²

1.2 Ein Lebensmittel - Discountmarktes mit einer max. Verkaufsfläche bis 850 m²

Innerhalb der unter 1.1 und 1.2 genannten Verkaufsflächen sind zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zulässig wenn ihr Anteil an der einzelnen Verkaufsfläche 10 % nicht überschreitet, zentrenrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 04.07.1995.

Nahrungs- und Genussmittel (hier als Kernsortiment zulässig)
Drogerien, Parfümerien
Textilien (hier in der Betriebsform Discounter zulässig)
Schuhe, Lederwaren
Uhren, Schmuck
Foto, Optik
Spielwaren, Sportartikel
Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
Kunstgewerbe
HiFi, Elektroartikel
Haushaltswaren, Glas, Porzellan
Fahrräder

1.3 Ein Textil - Discountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 500 m²

1.4 Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 100 m²

1.5 Nicht zentrenrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04.07.1995.

Möbel,
Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge,
Kraftfahrzeuge und KFZ-Teile,
Bau- und Gartenbedarf,
Brennstoffe

1.6 Ein Fachmarkt für Getränke, Drogeriewaren oder Tiernahrung mit einer max. Verkaufsfläche von 400 m²

1.7 Eine Apotheke

1.8 Ein Geldinstitut

1.9 Ein Imbiss

2. Abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet Gebäude über 50 m bis 97,50 m Länge zulässig.

3. Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt. Höhen bezogen auf NN (Amsterdamer Pegel).

3.1 Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss
von 24,00 m ü. NN bis 25,00 m ü. NN

3.2 Traufhöhe
von 30,00 m ü. NN bis 32,00 m ü. NN

3.3 Firsthöhe
von 34,00 m ü. NN bis 36,00 m ü. NN

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Gebäudevor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von der Festlegung sind Werbeanlagen und andere untergeordnete Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen, sowie Vorbauten (gem. Landesbauordnung).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 sind die erf. Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig.
Zusätzlich werden folgende Maßnahmen als Ersatz festgesetzt.

4.1 Auf der Pflanzfläche ist je angefangene 125 m² Pflanzfläche mindestens 1 einheimischer Strauch und mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- und Dreiergruppen zu setzen. Die verbleibenden Restflächen sind durch Landschaftsrasen zu begrünen.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

4.2 Bepflanzung auf Stellplätzen sowie bauliche Ausführung
Gem. § 9 (1) 25a und b BauGB
Auf den Stellplatzflächen (innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen) sind je 12 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind auf den Stellplätzen so anzuordnen, dass regelmäßig im direkten Anschluss an eine Stellplatzgruppe von 20 Fahrzeugen ein Baum vorgesehen wird.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

5. Archäologische Denkmalpflege
Der Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) ist der unteren Denkmalschutzbehörde mind. 14 Werktage vorher schriftlich mitzuteilen.

Gem. § 11 DSchG M-V sind bei Bodeneingriffen möglicherweise aufgetretene Funde und Befunde zu sichern, die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen.
Der Fund ist der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Diese Festsetzung gilt für alle Abbrucharbeiten, Bauarbeiten sowie für Arbeiten und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umlegung des Kronsbach.

6. Zu- und Abfahrten
Zu- und Abfahrten zur Bützower Straße sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Die Breite der einzelnen Zu- und Abfahrten darf max. 5,50 m betragen.
Zu- und Abfahrten zur Brüeler Straße sind unzulässig.

7. Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
In einem Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen entlang der Bundesstraße keine Hochbauten errichtet werden.
Dies gilt auch für Nebenanlagen nach Landesbauordnung sowie für genehmigungsfreie Hochbauten.
Werbeanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
Befestigte Fahrgassen, Stellplätze und Anpflanzungen sind ausnahmsweise zulässig.
Stellplätze sind nur insoweit zulässig, wie sie nach Landesbauordnung nicht erforderlich sind.

8. Schallschutz
Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aus der Schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Wenker & Gesing vom 12.12.2007 (Anlage 2 zur Begründung) sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu beachten und umzusetzen.

Nachtanlieferungen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr bleiben in allen Fällen ausgeschlossen.

9. Artenschutz
Die Belange des Artenschutzes gem. § 42 Bundesnaturschutzgesetz sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie vor dem Beginn der Bauarbeiten, Abbruch- oder Erdarbeiten festzulegen.
Über das Ergebnis ist ein Protokoll zu erstellen.
Die vom LUNG festgesetzten Maßnahmen sind vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.

Präambel

Aufgrund
§ 10 des Baugesetzsbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I S. 446),

Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 539)

wird nach Beschlussfassung der Vertreterversammlung der Stadt Warin vom 03.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 der Stadt Warin, sonstige Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Katasteramtes
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Gemeinde:	Warin
Gemarkung:	Warin
Flur:	4 u. 5
Maßstab:	1:500

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 8 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern -Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG)- in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V 2002, S. 524) geschützt.
Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Der katastermäßige Bestand am 25.07.2007 wird als richtig dargestellt bezeichnet.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, __.__.____ Siegel _____ gez. Vermesser
Katasteramt Wismar

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

architekten-contor
frank dreier
parkweg 2
29614 soltau

Soltau, __.__.____ Siegel _____ gez. Frank Dreier
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 11.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2) sind mit Schreiben vom 12.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 12.12.2007 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung (Teil B) haben in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 21.01.2008 im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude Z.17) Hauptstr. 27, 23992 Neukloster, nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 13.12.2007 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Abwägung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat die abgegegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 03.04.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss am 03.04.2008 gebilligt.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemaß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.04.2008 in der Schweriner Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" ist damit am 25.04.2008 - 0.00 Uhr in Kraft getreten.

Warin, __.__.____ _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Warin, __.__.____ Siegel _____ gez.Peter Gossel
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Warin, __.__.____ _____
Der Bürgermeister

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1.1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungplan getroffenen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Satzungsbeschluss

Die erste vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 BauGB in ihrer Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Warin, __.__.____ Siegel _____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die zweite vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 BauGB in ihrer Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Warin, __.__.____ Siegel _____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die dritte vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 BauGB in ihrer Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Warin, __.__.____ Siegel _____
Der Bürgermeister

Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Gemeinde:	Warin
Gemarkung:	Warin
Flur:	4 u. 5
Flurstücke:	19, 20, 58, 233

Größe des Plangebietes ca. 18.883 m²

Übersichtsplan ca. M.: 1:3000

Lage des Plangebietes

Nachrichtliche Hinweise

1. Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte
2. Vorh. Gebäude
3. Vorh. Böschung
4. z.B. 10.00 — Höhe des vorh. Geländes über NN, am markierten Bezugspunkt (Amsterdamer Pegel)
5. z.B. 334/5 — Flurstücksnummern

Katastergrundlagen

Kataster- u. Vermessungsamt
Landkreis Nordwestmecklenburg

Rostockerstraße 76
23970 Wismar

Tel.: 0 38 41 / 410 - 115
Fax: 0 38 41 / 410 - 102

Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" der Stadt Warin gem. §13 BauGB

Bestehend aus (Teil -A-) Planzeichnung und (Teil -B-) Text, mit textlichen Festsetzungen, örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung als Anlage.

Planverfasser:
Architekturbüro Ingenieurbüro Joachim Schmidt
Steinriedendamm 15 Gebäude 41 38108 Braunschweig
Tel.: 0531 / 35 44 2-0
Fax: 0531 / 35 44 2-30
email: info@archibaufix.de

Planzeichnung M 1:500

Stand: Entwurf Juni 2013

Teil-A: Text

(Teil -A-)
Planzeichnung
M.: 1:500

(Teil -B-) Text

Planzeichenerklärung

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

SO — Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3.2 BauNVO. Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 Abs. 1.1 - 1.5

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,60 — Grundflächenzahl gem. BauNVO § 16 und § 19

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, Abweichung siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

max. TH, max. FH — Maximale Trauf- und Firsthöhe der Gebäude gem. Landesbauordnung, bezogen auf NN. siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Straßenbegrenzungslinie

5. Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

ST. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 3 LBauO M-V

1. Fassade der Hauptgebäude

1.1 Als Fassadenbaustoffe sind Mauerwerk, Metallbaustoffe und Glaskonstruktionen zulässig.

1.2 Bei der Farbgestaltung sind leuchtende, grelle Farben nur zulässig soweit ihr Anteil an der Gesamtfläche 10 % nicht überschreitet.

2. Dachfläche, Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind Dachneigungen zw. 2 % bis 10 %. Eindeckung mit Dichtungsbahnen oder als Glasdach.

3. Befestigte Flächen

3.1 Pkw-Stellplätze und Gehwegbereiche mit grauem oder farbigem Betonpflaster, Farben: rot, heide-braun, anthrazit, grau oder beige

3.2 Fahrgassen und Flächen zur Anlieferung als Pflasterfläche, Farben wie 3.1 oder als Betonfläche.

3.3 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Flächen sind dauerhaft anzupflanzen und zu erhalten.

4. Werbeanlagen

4.1 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 32,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3.2 BauNVO "Großflächiger Einzelhandel".

Zulässig sind Nebeneinander:

1.1 Ein Lebensmittel - Vollsortimentmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 1.400 m²

1.2 Ein Lebensmittel - Discountmarktes mit einer max. Verkaufsfläche bis 850 m²

Innerhalb der unter 1.1 und 1.2 genannten Verkaufsflächen sind zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zulässig wenn ihr Anteil an der einzelnen Verkaufsfläche 10 % nicht überschreitet, zentrenrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 04.07.1995.

Nahrungs- und Genussmittel (hier als Kernsortiment zulässig)
Drogerien, Parfümerien
Textilien (hier in der Betriebsform Discounter zulässig)
Schuhe, Lederwaren
Uhren, Schmuck
Foto, Optik
Spielwaren, Sportartikel
Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
Kunstgewerbe
HiFi, Elektroartikel
Haushaltswaren, Glas, Porzellan
Fahrräder

1.3 Ein Textil - Discountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 500 m²

1.4 Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 100 m²

1.5 Nicht zentrenrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04.07.1995.

Möbel,
Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge,
Kraftfahrzeuge und KFZ-Teile,
Bau- und Gartenbedarf,
Brennstoffe

2. Abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet Gebäude über 50 m bis 97,50 m Länge zulässig.

3. Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt. Höhen bezogen auf NN (Amsterdammer Pegel).

3.1 Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss
von 24,00 m ü. NN bis 25,00 m ü. NN

3.2 Traufhöhe
von 30,00 m ü. NN bis 32,00 m ü. NN

3.3 Firsthöhe
von 34,00 m ü. NN bis 36,00 m ü. NN

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Gebäudevor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von der Festlegung sind Werbeanlagen und andere untergeordnete Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen, sowie Vorbauten (gem. Landesbauordnung).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 sind die erf. Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig.
Zusätzlich werden folgende Maßnahmen als Ersatz festgesetzt.

4.1 Auf der Pflanzfläche ist je angefangene 125 m² Pflanzfläche mindestens 1 einheimischer Strauch und mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- und Dreiergruppen zu setzen. Die verbleibenden Restflächen sind durch Landschaftsrasen zu begrünen.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

4.2 Bepflanzung auf Stellplätzen sowie bauliche Ausführung
Gem. § 9 (1) 25a und b BauGB
Auf den Stellplatzflächen (innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen) sind je 12 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind auf den Stellplätzen so anzuordnen, dass regelmäßig im direkten Anschluss an eine Stellplatzgruppe von 20 Fahrzeugen ein Baum vorgesehen wird.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

5. Archäologische Denkmalpflege
Der Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) ist der unteren Denkmalschutzbehörde mind. 14 Werktage vorher schriftlich mitzuteilen.

Gem. § 11 DSchG M-V sind bei Bodeneingriffen möglicherweise aufgetretene Funde und Befunde zu sichern, die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen.
Der Fund ist der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Diese Festsetzung gilt für alle Abbrucharbeiten, Bauarbeiten sowie für Arbeiten und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umlegung des Kronsbach.

6. Zu- und Abfahrten
Zu- und Abfahrten zur Bützower Straße sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Die Breite der einzelnen Zu- und Abfahrten darf max. 5,50 m betragen.
Zu- und Abfahrten zur Brüeler Straße sind unzulässig.

7. Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
In einem Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen entlang der Bundesstraße keine Hochbauten errichtet werden.
Dies gilt auch für Nebenanlagen nach Landesbauordnung sowie für genehmigungsfreie Hochbauten.
Werbeanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
Befestigte Fahrgassen, Stellplätze und Anpflanzungen sind ausnahmsweise zulässig.
Stellplätze sind nur insoweit zulässig, wie sie nach Landesbauordnung nicht erforderlich sind.

8. Schallschutz
Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aus der Schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Wenker & Gesing vom 12.12.2007 (Anlage 2 zur Begründung) sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu beachten und umzusetzen.

Nachtanlieferungen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr bleiben in allen Fällen ausgeschlossen.

9. Artenschutz
Die Belange des Artenschutzes gem. § 42 Bundesnaturschutzgesetz sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie vor dem Beginn der Bauarbeiten, Abbruch- oder Erdarbeiten festzulegen.
Über das Ergebnis ist ein Protokoll zu erstellen.
Die vom LUNG festgesetzten Maßnahmen sind vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.

Präambel

Aufgrund
- § 10 des Baugesetzesbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 13a BauGB.
- der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I S. 446),
- Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 539)

wird nach Beschlussfassung der Vertreterversammlung der Stadt Warin vom 03.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 der Stadt Warin, sonstige Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Katasteramtes
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Gemeinde:	Warin
Gemarkung:	Warin
Flur:	4 u. 5
Maßstab:	1:500

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 8 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern -Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG)- in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V 2002, S. 524) geschützt.
Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Der katastermäßige Bestand am ~~25.07.2007~~ 08.01.2008 wird als richtig dargestellt bezeichnet.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, 12.09.2008 — i.A. — Katasteramt Wismar

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

architekten-contor
frank dreier
parkweg 2
29614 soltau

Soltau, 24.07.2008 — Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, 13.12.2008 — Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 11.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2) sind mit Schreiben vom 12.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 12.12.2007 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung (Teil B) haben in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 21.01.2008 im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude Z.17) Hauptstr. 27, 23992 Neukloster, nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist,
soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 13.12.2007 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, 13.12.2008 — Der Bürgermeister

Abwägung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat die abgegegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Warin, 13.12.2008 — Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 03.04.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss am 03.04.2008 gebilligt.

Warin, 13.12.2008 — Der Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil -A-), dem Text (Teil -B-) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit am 21. April 2008 ausgefertigt.

Warin, 13.12.2008 — Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Satzung über den Babauungsplan Nr. 12 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, ist durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung am 24.04.2008 ortsüblich 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 25.04.2008, 0.00 Uhr in Kraft getreten.

Warin, 13.12.2008 — Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, 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, ist durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung am 24.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nach Behebung von Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften ist der Bebauungsplan Nr. 12 am 11.12.2008 erneut ortsüblich 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 12.12.2008, 0.00 Uhr in Kraft getreten.

Warin, 13.12.2008 — Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Warin, ___ — Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Warin, 13.12.2008 — Der Bürgermeister

Ordnungswidrigkeiten

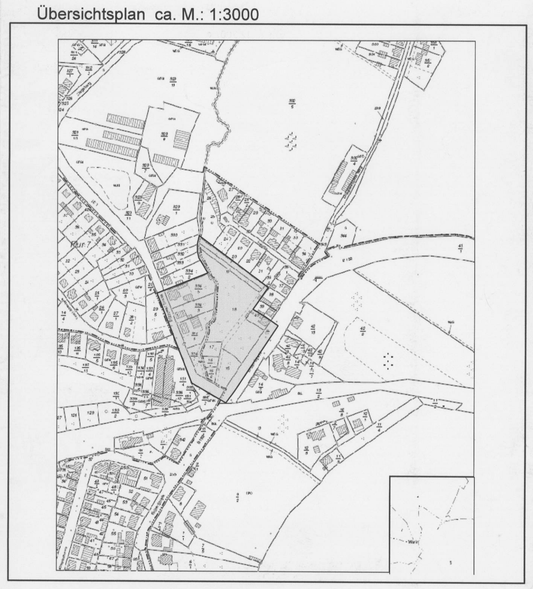
Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1.1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungplan getroffenen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Gemeinde:	Warin
Gemarkung:	Warin
Flur:	4 u. 5
Flurstücke:	334/3, 334/5, 334/6, Teilfläche aus 334/7, 15, 16/1, 16/2, 17, 18, 19, 20, 40

Größe des Plangebietes ca. 18.883 m²

Übersichtsplan ca. M.: 1:3000



Lage des Plangebietes

Nachrichtliche Hinweise

1. Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte
2. Vorh. Gebäude (Abbruch geplant)
3. Vorh. Böschung
4. z.B. 10.00 — Höhe des vorh. Geländes über NN, am markierten Bezugspunkt (Amsterdamer Pegel)
5. z.B. 334/5 — Flurstücksnummern

Katastergrundlagen	Einzelhandels-analyse	Schallgutachten	Verkehrsgutachten
Kataster- u. Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg	BulwienGesa AG	Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH	PÖYRY ibs GmbH
Rostockerstraße 76 23970 Wismar	Jarrestraße 8 22303 Hamburg	Gartenstraße 8 48599 Gronau	Ellerried 7 19061 Schwerin
Tel.: 0 38 41 / 410 - 115 Fax: 0 38 41 / 410 - 102	Tel.: 0 40 / 42 32 22 0 Fax: 0 40 / 42 32 22 12	Tel.: 0 25 62 / 70 119-0 Fax: 0 25 62 / 70 119-10	Tel.: 03 85 / 63 82-155 Fax: 03 85 / 63 82-101

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" der Stadt Warin

Bestehend aus (Teil -A-) Planzeichnung und (Teil -B-) Text, mit textlichen Festsetzungen, örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung als Anlage.

Urschrift

Planverfasser: Proj.-Nr.: 2594-4

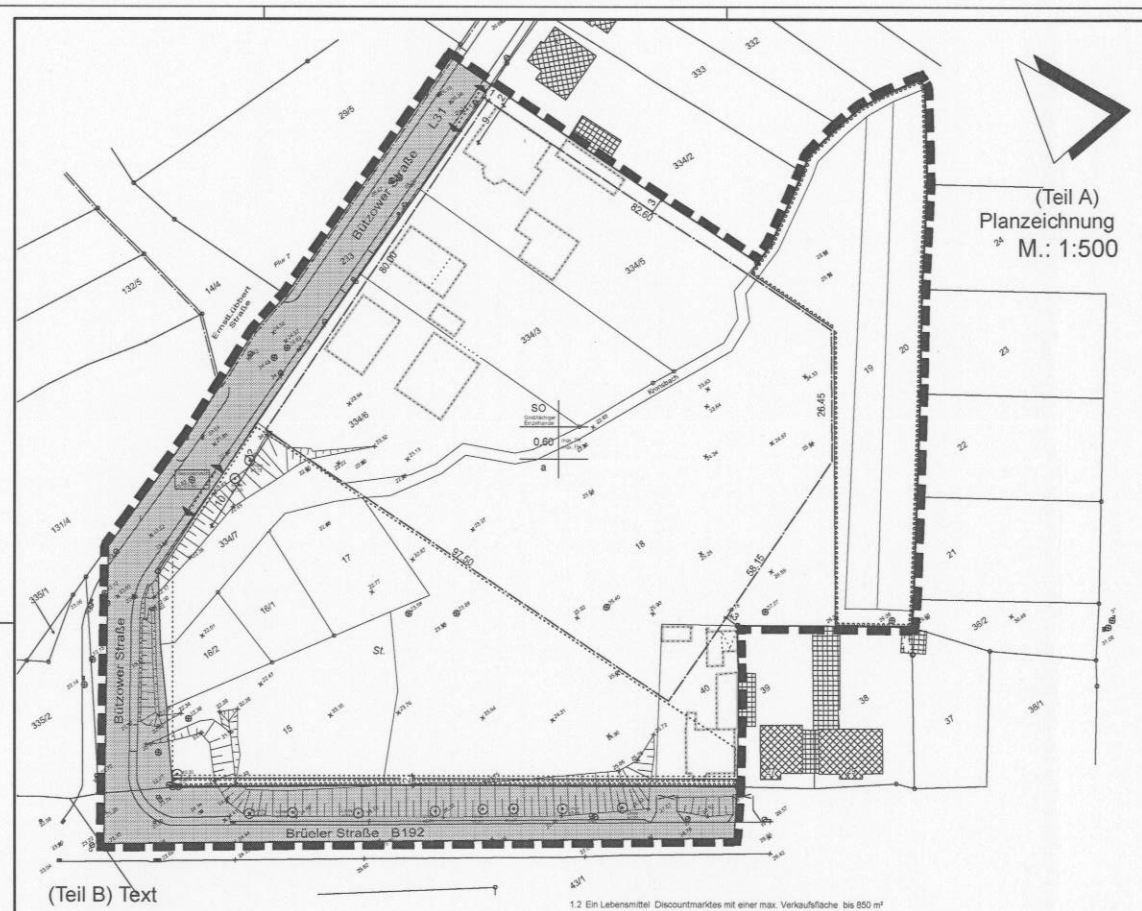
architekten-contor
ac frank dreier
dipl.- ing. architekten

Parkweg 2
29614 Soltau
Tel.: 05191 / 983555
Fax: 05191 / 983556
e-mail: info@ac-soltau.de

Planzeichnung M 1:500

Stand: März 2008
Satzungsbeschluss, vom 03.04.2008

(Teil A)
Planzeichnung
M.: 1:500
(Teil B) / Text



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - SO — Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3.2 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 Abs. 1.1 1.5
2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - z.B. 0,60 — Grundflächenzahl gem. BauNVO § 16 und § 19
3. Bauweise, Baugrenzen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
   - a — Abweichende Bauweise, Abweichung siehe textliche Festsetzungen Nr. 2
   - max. TH / max. FH — Maximale Traufhöhe und Firsthöhe der Gebäude gem. Landesbauordnung, bezogen auf NN siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Ein und Ausfahrtsbereich siehe textliche Festsetzung Nr. 6
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1
   - Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
   - SY — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB siehe textliche Festsetzung Nr. 7
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 3 LBauO MV

1. Fassade der Hauptgebäude

1.1 Als Fassadenbaustoffe sind Mauerwerk, Metallbaustoffe und Glaskonstruktionen zulässig.

1.2 Bei der Farbgestaltung sind leuchtende, grelle Farben nur zulässig soweit Ihr Anteil an der Gesamtfläche 10 % nicht überschreitet.

2. Dachfläche, Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind Dachneigungen zw. 2 % bis 10 %.
Eindeckung mit Dichtungsbahnen oder als Glasdach.

3. Befestigte Flächen

3.1 PkwStellplätze und Gehwegbereiche mit grauem oder farbigem Betonpflaster, Farben: rot, heidebraun, anthrazit, grau oder beige

3.2 Fahrgassen und Flächen zur Anlieferung als Pflasterfläche, Farben wie 3.1 oder als Betonfläche.

3.3 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Flächen sind dauerhaft anzupflanzen und zu erhalten.

4. Werbeanlagen

4.1 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 20,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3.2 BauNVO "Großflächiger Einzelhandel".

   Zulässig sind Nebeneinander:

1.1 Ein Lebensmittel Vollsortimentmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 1.000 m²

1.2 Ein Lebensmittel Discountmarktes mit einer max. Verkaufsfläche bis 850 m²

Innerhalb der unter 1.1 und 1.2 genannten Verkaufsflächen sind zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zulässig wenn Ihr Anteil an der einzelnen Verkaufsfläche 10 % nicht überschreitet, zentren relevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg/Vorpommern, vom 04.07.1995.

Nahrungs und Genussmittel (hier als Kernsortiment zulässig)
Drogerien, Parfümerien
Textilien (hier in der Betriebsform Discounter zulässig)
Schuhe, Lederwaren
Uhren, Schmuck
Foto, Optik
Spielwaren, Sportartikel
Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
Kunstgewerbe
HiFi, Elektroartikel
Haushaltswaren, Glas, Porzellan
Fahrräder

1.3 Ein Textil Discountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche bis 500 m²

1.4 Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 100 m²

1.5 Nicht zentrenrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Landes Mecklenburg/Vorpommern vom 04.07.1995.

Möbel
Teppiche, Teppiche, Bodenbeläge,
Kraftfahrzeuge und KFZTeile,
Bau und Gartenbedarf,
Brennstoffe

1.6 Ein Fachmarkt für Getränke, Drogerieware oder Tiernahrung mit einer max. Verkaufsfläche von 400 m²

1.7 Eine Apotheke

1.8 Ein Geldinstitut

2. Abweichend von der offenen Bauweise sind im SOGebiet Gebäude über 50 m bis 97,50 m Länge zulässig.

3. Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt. Höhen bezogen auf NN (Amsterdamer Pegel).

3.1 Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss
von 24,00 m ü. NN bis 25,00 m ü. NN

3.2 Traufhöhe
von 30,00 m ü. NN bis 32,00 m ü. NN

3.3 Firsthöhe
von 34,00 m ü. NN bis 36,00 m ü. NN

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Gebäudevor und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von der Festlegung sind Werbeanlagen und andere untergeordnete Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen, sowie Vorbauten (gem. Landesbauordnung).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Gem. § 1Sa Abs. 2 Nr. 4 sind die eff. Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig.
Zusätzlich werden folgende Maßnahmen als Ersatz festgesetzt.

4.1 Auf der Pflanzfläche ist je angefangene 125 m² Pflanzfläche mindestens 1 einheimischer Strauch und mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier und Dreiergruppen zu setzen. Die verbleibenden Restflächen sind durch Landschaftsrasen zu begrünen.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

4.2 Bepflanzung auf Stellplätzen sowie bauliche Ausführung
Gem. § 9 (1) 25a und b BauGB
Auf den Stellplatzflächen (innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen) sind je 12 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind auf den Stellplätzen so anzuordnen, dass regelmäßig im direkten Anschluss an eine Stellplatzgruppe von 20 Fahrzeugen ein Baum vorgesehen wird.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung bzw. Bezug der baulichen Anlage fertigzustellen.

5. Archäologische Denkmalpflege
Der Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) ist der unteren Denkmalschutzbehörde mind. 14 Werktage vorher schriftlich mitzuteilen.

Gem. § 11 DSchG MV sind bei Bodeneingriffen möglicherweise aufgetretene Funde und Befunde zu sichern, die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen.
Der Fund ist der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Diese Festsetzung gilt für alle Abbrucharbeiten, Bauarbeiten sowie für Arbeiten und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umlegung des Kronbach.

6. Zu und Abfahrten
Zu und Abfahrten zur Bützower Straße sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Die Breite der einzelnen Zu und Abfahrten darf max. 5,50 m betragen.
Zu und Abfahrten zur Brüeler Straße sind unzulässig.

7. Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
In einem Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen entlang der Bundesstraße keine Hochbauten errichtet werden.
Dies gilt auch für Nebenanlagen nach Landesbauordnung sowie für genehmigungsfreie Hochbauten. Werbeanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
Befestigte Fahrgassen, Stellplätze und Anpflanzungen sind ausnahmsweise zulässig.
Stellplätze sind nur insoweit zulässig, wie sie nach Landesbauordnung nicht erforderlich sind.

8. Schallschutz
Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aus der Schalltechnischen Untersuchung des Ing.Büros Wermer & Gerwig vom 12.12.2007 (Anlage 2 zur Begründung) sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu beachten und umzusetzen.

Nachtanlieferungen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr bleiben in allen Fällen ausgeschlossen.

9. Artenschutz
Die Belange des Artenschutzes gem. § 42 Bundesnaturschutzgesetz sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie vor dem Beginn der Bauarbeiten, Abbruch oder Erdarbeiten festzulegen. Über das Ergebnis ist ein Protokoll zu erstellen.
Die vom LUNG festgesetzten Maßnahmen sind vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.

Präambel

Aufgrund
§ 10 des Baugesetzesbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunutzungsverordnungBauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I S. 446),

Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO MV) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. MV S. 102)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg/Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. MV S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. MV 2006 S. 539)

wird nach Beschlussfassung der Vertretterversammlung der Stadt Warin vom 03.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 der Stadt Warin, sonstige Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Katasteramtes
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Gemeinde:	Warin
Gemarkung:	Warin
Flur:	4 u. 5
Maßstab:	1:500

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 8 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg/Vorpommern Vermessungs und Katastergesetz (VermKatG) in der Fassung vom 23.07.2002 (GVOBl. MV 2002, S. 524) geschützt.
Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

Der katastermäßige Bestand am 25.07.2007 wird als richtig dargestellt bezeichnet.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, _____ Siegel _____ gez. Vermesser _____
Katasteramt Wismar

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

architektencontor
frank dreier
parkweg 2
29614 soltau

Soltau, _____ Siegel _____ gez. Frank Dreier _____
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Die Vertretterversammlung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, _____ Siegel _____ gez. Peter Gossel _____
Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Die Vertretterversammlung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 11.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2) sind mit Schreiben vom 12.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg/Vorpommern mit Schreiben vom 12.12.2007 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung (Teil B) haben in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 21.01.2008 im Amt Neukloster/Warin, Bauamt (Hofgebäude Z.17) Hauptstr. 27, 23992 Neukloster, nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 13.12.2007 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warin, _____ Siegel _____ gez. Peter Gossel _____
Der Bürgermeister

Abwägung

Die Vertretterversammlung der Stadt Warin hat die abgegegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Warin, _____ Siegel _____ gez. Peter Gossel _____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Vertretterversammlung der Stadt Warin hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 03.04.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss am 03.04.2008 gebilligt.

Warin, _____ Siegel _____ gez. Peter Gossel _____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.04.2008 in der Schweriner Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" ist damit am 25.04.2008 0:00 Uhr in Kraft getreten.

Warin, _____ _____ gez. Peter Gossel _____
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" ist die Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Warin, _____ Siegel _____ gez. Peter Gossel _____
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Unschrift überein.

Warin, _____ _____
Der Bürgermeister

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1.1 LBauO MV, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungplan getroffenen bauordnungs und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO MV mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Satzungsbeschluss

Die erste vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 BauGB in ihrer Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Warin, _____ Siegel _____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

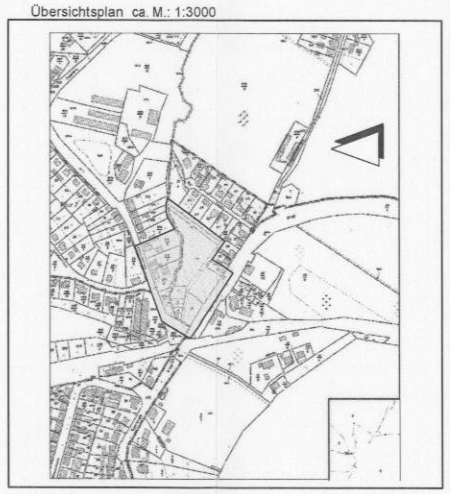
Die Vertretterversammlung der Stadt Warin hat die zweite vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 BauGB in ihrer Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Warin, _____ Siegel _____
Der Bürgermeister

Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Gemeinde:	Warin
Gemarkung:	Warin
Flur:	4 u. 5
Flurstücke:	334/3, 334/5, 334/6, Teilfläche aus 334/7, 15, 16/1, 16/2, 17, 18, 19, 20, 40

Größe des Plangebietes ca. 18.883 m²

Übersichtsplan ca. M.: 1:3000



Lage des Plangebietes

Nachrichtliche Hinweise

1. Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte
2. Vorh. Gebäude (Abbruch geplant)
3. Vorh. Böschung
4. 18.86 — Höhe des vorh. Geländes über NN, am markierten Bezugspunkt (Amsterdamer Pegel)
5. 334/5 — Flurstücksnummern

Katastergrundlagen			
Kataster u. Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg Rostockerstraße 76 23970 Wismar Tel.: 0 38 41 / 410 115 Fax: 0 38 41 / 410 102			

Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" der Stadt Warin gem. §13 BauGB

Bestehend aus (Teil A) Planzeichnung und (Teil B) Text, mit textlichen Festsetzungen, örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung als Anlage.

Planverfasser: Proj.Nr.: 25944
Architekturbüro Ingenieurbüro Joachim Schmidt
Steinriedendamm 15 Gebäude 41 38108 Braunschweig
Tel.: 0531 / 35 44 2-0
Fax: 0531 / 35 44 2-30
email: info@architbaufix.de

Planzeichnung M 1:500

Stand: Mai 2011

(Teil A)
Planzeichnung
M.: 1:500
(Teil B) / Text