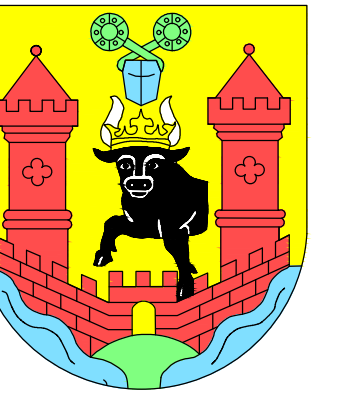


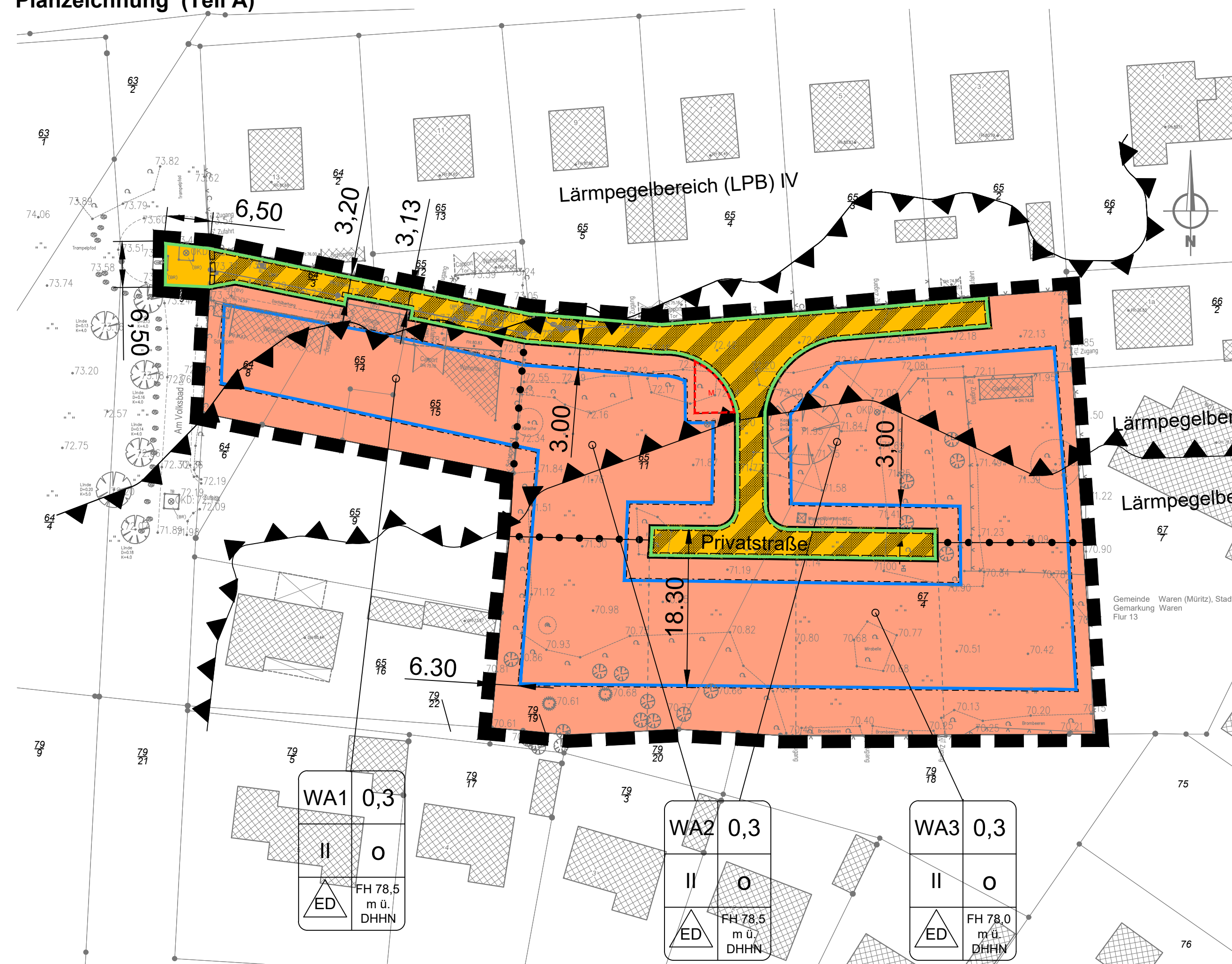
## Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über den Bebauungsplan Nr. 87 "Wohnpark am Volksbad"



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S.344), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 "Wohnpark am Volksbad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

### Planzeichnung (Teil A)



### M. 1 : 500 Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
<b>Festsetzungen</b>	
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,30 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II maximale Zahl der Vollgeschosse, II Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
FH 78,0 m ü. DHHN maximale Firsthöhe über Geländeoberfläche DHHN2016	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Mülltonnen und Wertstoffsammelbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen der baulichen Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO

### Darstellung ohne Normcharakter

Böschung	
* 5,1 bestehende Höhen über DHHN92	
bestehende Gebäude	
bestehende Flurstücksgrenze	
geplante Flurstücksgrenze	
Flurstücksbezeichnung	
bestehende Bäume	

### Text (Teil B)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 4 BauNVO

**Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA**  
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für die Verwaltung,  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

#### 2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Einfamilienhäusern ist maximal eine Wohnung und in Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen zulässig.

#### 3. Mindestgrundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In diesem allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Mindestgrundstücksgröße: 550 m²

#### 4. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten (z.B.: Schornsteine und Antennenanlagen) ist max. bis zu 2,50 m zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 9 sind zu beachten.

#### 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 12 und § 14 BauNVO

5.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen. Mülltonnen und Wertstoffsammelbehälter sind zusätzlich auf den dazu festgesetzten Flächen zulässig.  
5.2 Anlagen zur Kleintierhaltung sind im Wohngebiet nicht zulässig.

#### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden Flurstücke 64/2, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/12, 65/15, 66/2 der Flur 13 und der Flurstücke im Plangebiet sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

#### 7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Lärmpegelbereiche sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest-Schalldämm-Maße R<sub>w, res</sub> einzuhalten:

Lärmpegelbereiche	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Bürosräume und Ähnliches
	Mindest-Schalldämm-Maße R <sub>w, res</sub> in dB der Außenbauteile (Wand+Dach+Fenster)		
LPB I	35	30	-
LPB II	35	30	30
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u. a. Bäder, Hausarbeitsräume). Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Für die geplante Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich III sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der B 192 abgewandten Gebäudesseite liegen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schalldämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind zu ersetzen.  
Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.  
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus „Fastigiata“, Corylus colurna (Baum-Hesse), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Echter Rot-Dorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyrastrer (Wild-Birne), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata „Greenspire“ (Linde).

#### 9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Das 2. Obergeschoss gilt auch dann als Vollgeschoss, wenn mindestens die Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2,30 m hat.

##### 9.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sind nur mit Mauern, standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

##### 9.3 Grünordnung

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, außer bei technisch notwendigen Anlagen wie z.B. Traufstreifen, entlang von Gebäuden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### Nachrichtliche Übernahme

##### Bodenkennlinie

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkundliche oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

##### Städtische Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende städtische Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:  
- Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Waren (Müritz)).  
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz).

#### Hinweise

##### Baumschutz

Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) oder dem Kompensationserlass MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstückseigentümer haben den Antrag rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde, der Stadt oder dem Landkreis zu stellen.

##### Ökologische Baubegleitung

Vor der Baufeldreimachung und während der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung durch eine Fachkraft heranzuziehen.

##### Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausdrücklich nicht ausgeschlossen.

### Übersichtskarten M. 1 : 10.000



### Verfahrensvermerke

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

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

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo, Mi und Do 13.00-16.00 Uhr und Di 13.00-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... im "Warenener Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), den

Möller  
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Waren (Müritz), den

Möller  
Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den

Siegel  
Leiter des Katasteramtes

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

Waren (Müritz), den

Möller  
Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den

Möller  
Bürgermeister

### Entwurf

Waren (Müritz), November 2023

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbb  
Lloydstraße 9  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

architekten  
ingenieure

Waren (Müritz), den

Satzung der  
Stadt  
Waren (Müritz)  
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)  
über den  
Bebauungsplan Nr. 87  
\*Wohnpark am Volksbad\*