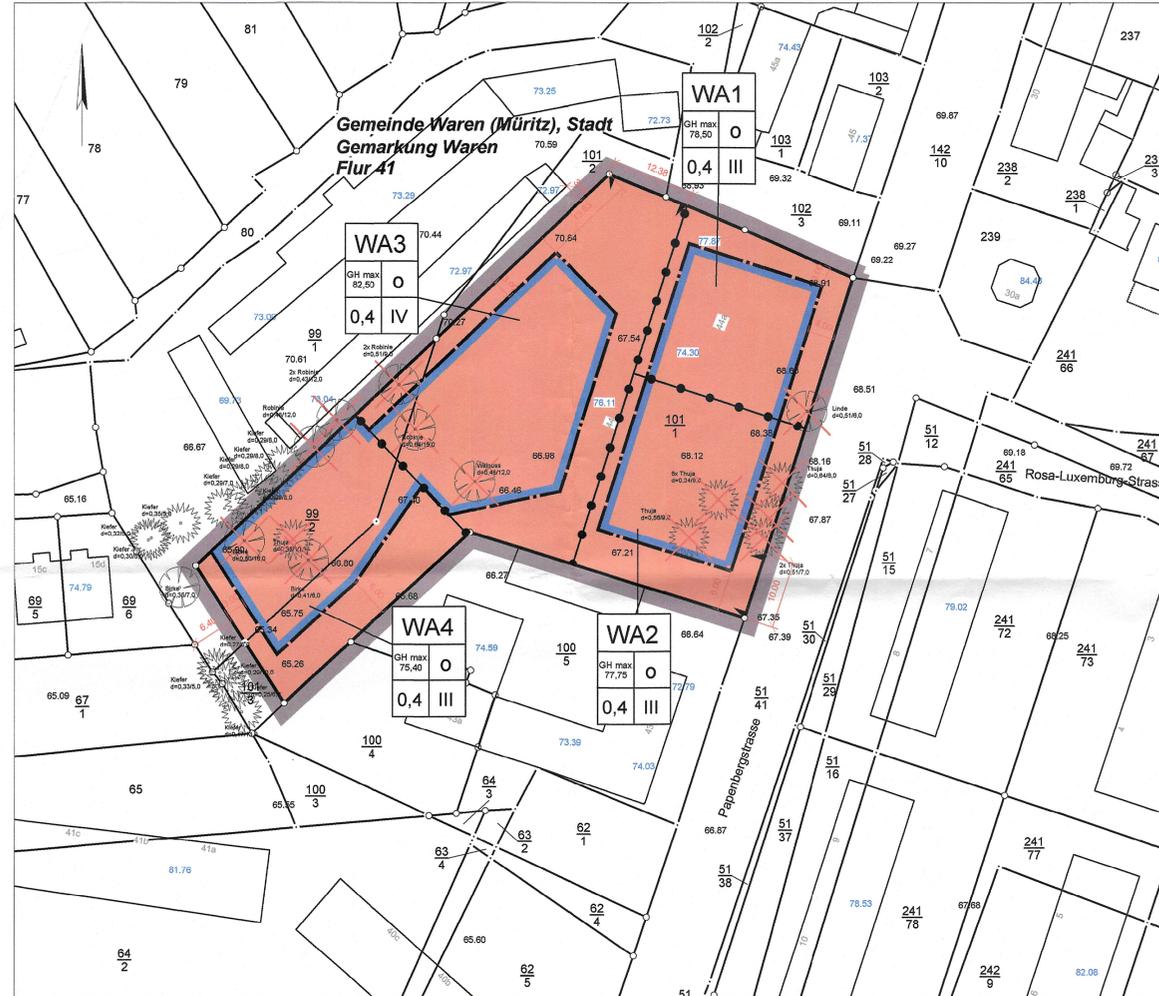


# Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über den Bebauungsplan Nr. 83 "Bleicherstieg" westlich der Papenbergstraße, in Höhe der Einmündung zur Rosa-Luxemburg- Straße



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 29.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.83 "Bleicherstieg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:  
Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es gilt die BauNVO 2017.

## Planzeichnung ( Teil A )



M: 1 : 500

## Zeichenerklärung

Planzeichen

### Festsetzungen

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 4	BauGB BauNVO
<b>0,4</b>	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
<b>IV</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß IV Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
<b>GH max. 79 m</b>	maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN (DHHN 2016)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
<b>o</b>	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
<b>—</b>	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
<b>— · — · —</b>	Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5	BauNVO
<b>▼</b>	Einfahtbereich	§ 9 Abs.1 Nr. 4,11	BauGB
<b>□</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7	BauGB

### Darstellung ohne Normcharakter

<b>—</b>	bestehende Flurstücksgrenze		Laubbaum
<b>97/7</b>	Flurstücksbezeichnung		Laubbaum fortlaufend
<b>1</b>	Gebäude mit Hausnummer		Nadelbaum fortlaufend
<b>72.00</b>	bestehende Geländehöhen über NHN (DHHN 2016)		
<b>79.00</b>	bestehende Firsthöhen über NHN (DHHN 2016)		

**externe Kompensationsmaßnahme zur Baumfällung**  
Gemarkung Waren; Flur 34; Flurstück 121/20, 121/21-120/23, 120/25, 122/26, 119/22  
Anpflanzung von 7 heimischen, standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumhöhe von mind. 12 m Größe.



## Text ( Teil B )

- Nutzung des allgemeinen Wohngebietes**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - i.V.m. § 4 BauNVO
  - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
  - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
  - i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB
  - 2.1 Im WA 1 und WA 2 müssen die Außenwandflächen der Nord- und Südseite des dritten Geschosses einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen. Die Außenwandfläche des dritten Geschosses an der Papenbergstraße muss einen Rücksprung von mind. 0,3 m aufweisen.
  - 2.2 Im WA 3 müssen die Außenwandflächen des vierten Geschosses umlaufend einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen.
  - 2.3 Im WA 4 müssen die Außenwandflächen der Süd- und Ostfassade des dritten Geschosses einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen.
  - 2.4 Ausgenommen von den Festsetzungen unter Punkt 2.1 bis 2.3 sind Treppenhäuser und Aufzüge.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im WA 1 kann eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Papenbergstraße durch ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1 m zugelassen werden.
- Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen**
  - § 12 und § 14 BauNVO
  - Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Im WA 1 sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in der 4 m Abstandfläche zwischen der Baugrenze und der Papenbergstraße sowie im nördlichen Bereich unzulässig.
- Spielplätze**
  - § 14 Abs.1 BauNVO
  - Im Plangebiet sind Spielplatzflächen für Kleinkinder von insgesamt mindestens 40 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Es ist ein Springhaus mit 4 Brutplätzen im Plangebiet an den neuen Gebäuden zu errichten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Im Geltungsbereich sind mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumhöhe von mind. 12 m Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten, davon sind mindestens 5 Bäume in Reihe an der Papenbergstraße zu pflanzen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
  - Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände. Bei Auffüllungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in der Bauanzeige im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.
- Örtliche Bauvorschriften**
  - § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
  - 9.1 Dächer
    - Für die Hauptdächer sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.
  - 9.2 Fassaden
    - 9.2.1 Im WA 1 und WA 2 müssen die straßenseitigen Außenwandflächen von mehr als 30 m langen Gebäuden eine Gliederung der Fassade aufweisen, entweder durch plastisch hervortretende Gliederungselemente oder einen Versatz in der Fassade.
    - 9.2.2 Für die Fassaden der Hauptgebäude sind rote, gelbe oder orange Farbtöne ausgeschlossen. Weiterhin sind Fassaden aus Klinker oder Backstein nicht zulässig.
    - 9.2.3 Im WA 1 und WA 2 sind Verkleidungen oder Verblendungen der Fassadenoberflächen mit glänzender oder glatter Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik, Kunststoff oder reflektierende Baustoffe an der nördlichen und östlichen Außenwandfläche nicht zulässig.
  - 9.3 Einfriedungen
    - Einfriedungen an der Papenbergstraße sind nur mit Mauern, standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
  - 9.4 Einfahrten
    - In den festgesetzten Einfahrtbereichen ist jeweils eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

## Hinweise

- Kompensation Baumfällungen**  
Für die Fällung der 11 gesetzlich geschützten Bäume ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 20 Bäumen. Es ist ein Anpflanzgebiet für 10 Bäume im Plangebiet festgesetzt sowie eine externe Kompensationsmaßnahme an der Friedrich-Wilhelm-Reifenstein-Straße in Waren (Müritz) zur Pflanzung von 7 Bäumen. Für den fehlenden Kompensationsumfang von 3 Bäumen ist eine Ausgleichszahlung erfolgen und im städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Artenschutz**  
Vermeidungsmaßnahmen:  
Die Baufeldberäumung ist vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die für die Fällung vorgesehenen Bäume sind vom 31. Oktober bis 28. Februar zu entnehmen. Baumfällungen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.08. sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen:  
Es sind 7 Nistkästen für Höhlenbrüter, ein Waldkauzstielkasten am 14.04.2021 im Kurpark am Nesselberg errichtet worden. Es sind 4 Fledermauskästen am 24.02.2021 im Kurpark am Nesselberg errichtet worden.
- Trinkwasserschutz**  
Durch die in Aufstellung befindliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen WF I (Warenhof) und WF II (Feisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung - WSGVO Waren (Müritz)) ergeben durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die nach Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.09.2020 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenener Wochenblatt" am 19.09.2020 und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) erfolgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2020 bis zum 07.12.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können durch Veröffentlichung am 14.11.2020 im "Warenener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 16.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 05.03.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.01.2021 im "Warenener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Beschluss der Stadt Waren (Müritz) hat am 27.10.2021 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.11.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 06.12.2021 bis zum 07.01.2022 erneut während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.11.2021 im "Warenener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Beschluss der Stadt Waren (Müritz) hat am 29.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Waren (Müritz), 03.05.2023

Möller  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 27.10.23 wird als Grundlage herangezogen. Die lagerhaltige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und langfristige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Waren (Müritz), 03.05.2023

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 13.05.2023 im "Warenener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich 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 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz),

Möller  
Bürgermeister

## Übersichtskarte M: 1 : 10.000



ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbB  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

**Satzung der**  
**STADT WAREN (MÜRITZ)**  
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)  
über den Bebauungsplan Nr. 83  
"Bleicherstieg"