

Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 83 *Bleicherstieg*

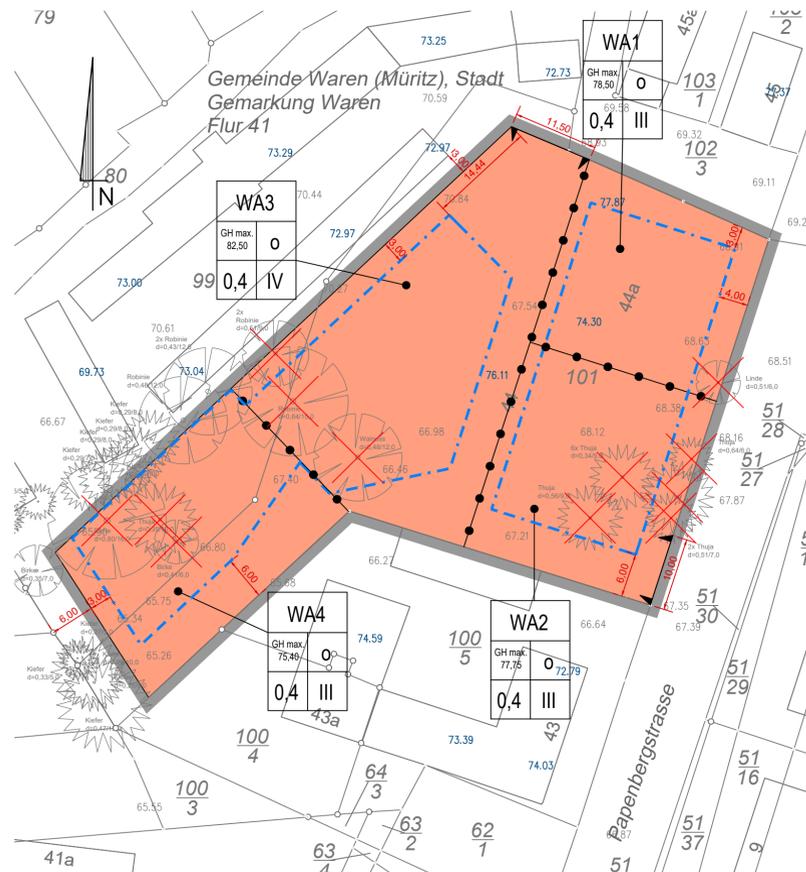


westlich der Papenbergstraße, in Höhe der Einmündung zur Rosa-Luxemburg- Straße

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) 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 vomfolgende 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

	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 4	BauGB BauNVO
0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß IV Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GH max. 79 m	maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN (DHHN 92)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5	BauNVO
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7	BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Gebäude mit Hausnummer
72.00	bestehende Geländehöhen über NHN (DHHN 92)
79.00	bestehende Firsthöhen über NHN (DHHN 92)
	Laubbaum
	Laubbaum fortfallend
	Nadelbaum fortfallend

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

1.1.	Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig : - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Gartenbaubetriebe - Tankstellen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
1.2.	Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.	

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit	§ 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 Südfassade 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.

3. Überbaubare Fläche

Im WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Papenbergstraße durch Überdachungen von Eingangsbereichen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

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 Abstandsfläche zwischen der Baugrenze und der Papenbergstraße sowie im nördlichen Bereich unzulässig.

5. Spielplätze

Im Plangebiet ist ein Spielplatz für Kleinkinder vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es sind 4 Nistkästen für Gebäudebrüter oder ein Sperlingshaus im Plangebiet an den neuen Gebäuden zu errichten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Im Geltungsbereich sind mindestens 7 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten, davon sind mindestens 5 Bäume in Reihe an der Papenbergstraße zu pflanzen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

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.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1.	Dächer Für die Hauptdächer sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.2.	Fassaden Im WA 1 und WA 2 müssen die straßenseitigen Außenwandflächen von mehr als 30 m langen Gebäuden eine baulich konstruktive Gliederung der Fassade aufweisen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
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.	§ 86 Abs. 1 Nr. 1L BauO M-V
9.4.	Einfahrten In den festgesetzten Einfahrtsbereichen ist jeweils eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.	

Hinweise

Gehölzschutz

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. abzuschneiden, auf dem Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Baufeldberäumung ist außerhalb der Brutzeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Es sind 7 Nistkästen für Höhlenbrüter, ein Waldkauzstkasten am 14.04.2021 im Kurpark am Nesselberg errichtet worden. Es sind 4 Fledermauskästen am 24.02.2021 errichtet worden.

Trinkwasserschutz

Durch die in Aufstellung befindliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen WF I (Warenshof) und WF II (Feisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung - WSGVO Waren (Müritz) ergehen durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, die nach Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind.

Immissionsschutz

Im WA 1 und WA 2 sind für die zur Papenbergstraße ausgerichteten Schlafräume und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

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 "Warener Wochenblatt" am 19.09.2020 und im Internet unter 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 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 "Warener Wochenblatt" und im Internet unter 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 "Warener Wochenblatt" und im Internet unter 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 Entwurf des Bebauungsplanes 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 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 bis zum 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 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter 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 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),

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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Waren (Müritz),

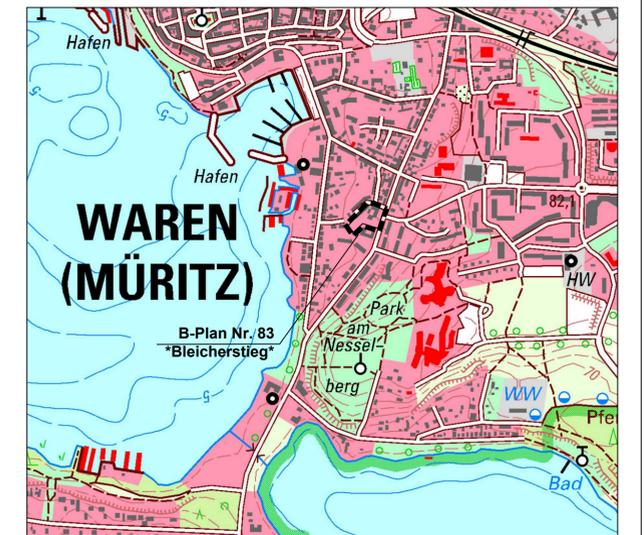
Möller
Bürgermeister

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 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter 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

ign+architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 08.11.2021

Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den Bebauungsplan Nr. 83
* Bleicherstieg *