

# **Stadt Waren (Müritz)**

**Bebauungsplan Nr. 29  
- Fontanestraße -**

# **LESEFASSUNG TEXTSATZUNG**

## **Anlagen zur Textsatzung**

1 Lageplan

## LESEFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ wurde bisher 7 mal geändert. Die 4., 5., 6. und 7. Änderung beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich und sind nachfolgend in den Bebauungsplan Nr. 29 eingearbeitet. Die 1., 2. und 3. Änderung betrifft nur einzelne Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Textsat- zungen sind hinten angestellt.

### **Textsatzung der Stadt Waren (Müritz) über den Bebauungsplan Nr. 29 für den Bereich „Fontanestraße“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137) sowie nach § 86 Landes- bauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Be- kanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16, S. 468, berichtigt Nr. 19 S. 612) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertreterversammlung vom 15.12.1999; folgende Textsatzung über den Bebauungsplan Nr. 29 für den Bereich \*Fontanestraße\*, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

**Die Satzung ist am 27. Februar 2001 in Kraft getreten.**

### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertre- tung vom 13. Dezember 2006 folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ vom 27.02.2001 als Textsatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

**Die Satzung ist am 23. Dezember 2006 in Kraft getreten.**

### **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung der Stadt- vertretung vom 19. Februar 2008 folgende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ vom 27.02.2001 als Textsatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

**Die Satzung ist am 10. Mai 2008 in Kraft getreten.**

## **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 21. März 2012 folgende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ vom 27.02.2001 als Textsatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

**Die Satzung ist am 28. April 2012 in Kraft getreten.**

## **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 28. August 2013 folgende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ vom 27.02.2001 als Textsatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

**Die Satzung ist am 5. Oktober 2013 in Kraft getreten.**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke an der Fontanestraße. Die Fontanestraße liegt in der Flur 62 der Gemarkung Waren. Er wird begrenzt im Osten von der Specker Straße und der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 40, im Süden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 45/1 bis 76 und das Flurstück 82/2, im Westen von der westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 76 weiter entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Fontanestraße und dann die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 8/4, im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 8/4 bis 40. Das Flurstück 19 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs, da hier der Vorhaben – und Erschließungsplan Nr. 1 „Seniorenheim“ gilt.
- (2) Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Der Lageplan ist insoweit Bestandteil der Satzung.

**§ 2**  
**Festsetzung der Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO

- (1) Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 der Bau-nutzungsverordnung festgesetzt.
- (2) Folgende Arten von Anlagen und Nutzungen gem. § 4 Abs.3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
  1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  2. Anlagen für Verwaltungen
  3. Gartenbaubetriebe
  4. Tankstellen
- (3) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB auf 4 Wohnungen festgesetzt.  
Ausnahmsweise können 6 Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen werden.
- (4) Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO  
Ausnahmsweise können Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben - gem. § 1 Abs. 5 BauNVO - zugelassen werden.

**§ 3**  
**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO

- (1) Es wird für das Flurstück entsprechend seiner Größe eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche ist bezogen auf die derzeit bestehende Flurstücksgröße. Werden nach Inkrafttreten des Bebauungs-plans durch Teilung neue Flurstücke gebildet, ist dies für die Grundfläche ohne Einfluß.

| Flurstücksgröße |                     | max. zul. Grundfläche   |                    |
|-----------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| bis             | 800 m <sup>2</sup>  |                         | 100 m <sup>2</sup> |
| größer als      | 800 m <sup>2</sup>  | bis 1100 m <sup>2</sup> | 120 m <sup>2</sup> |
| größer als      | 1100 m <sup>2</sup> | bis 1400 m <sup>2</sup> | 140 m <sup>2</sup> |
| größer als      | 1400 m <sup>2</sup> | bis 1700 m <sup>2</sup> | 160 m <sup>2</sup> |
| größer als      | 1700 m <sup>2</sup> | bis 2000 m <sup>2</sup> | 180 m <sup>2</sup> |
| größer als      | 2000 m <sup>2</sup> |                         | 200 m <sup>2</sup> |

- (2) Für die bestehenden Gebäude auf folgenden Flurstücken wird der Bestand festgesetzt.

| Flurstück           | zulässige Grundfläche |
|---------------------|-----------------------|
| 10/7                | 184 m <sup>2</sup>    |
| 10/3; 10/4 und 11/2 | 156 m <sup>2</sup>    |
| 15/4                | 162 m <sup>2</sup>    |
| 20                  | 312 m <sup>2</sup>    |
| 22                  | 221 m <sup>2</sup>    |
| 30                  | 237 m <sup>2</sup>    |
| 37/1                | 145 m <sup>2</sup>    |
| 38/3                | 222 m <sup>2</sup>    |
| 39                  | 605 m <sup>2</sup>    |
| 40                  | 243 m <sup>2</sup>    |
| 45/1                | 490 m <sup>2</sup>    |
| 50                  | 457 m <sup>2</sup>    |
| 58/3                | 119 m <sup>2</sup>    |
| 58/4                | 122 m <sup>2</sup>    |
| 59                  | 220 m <sup>2</sup>    |
| 62/1                | 149 m <sup>2</sup>    |
| 64                  | 494 m <sup>2</sup>    |
| 68/5 und 68/6       | 114 m <sup>2</sup>    |
| 68/7                | 212 m <sup>2</sup>    |
| 73/1 und 73/2       | 125 m <sup>2</sup>    |
| 74 und 82/2         | 850 m <sup>2</sup>    |
| 75/1                | 230 m <sup>2</sup>    |
| 75/2 und 76         | 225 m <sup>2</sup>    |

Wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Bestand ganz oder teilweise abgebrochen, gilt Absatz 1.

- (3) Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche bis zu 10 von Hundert zulässig, wenn die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird. Als Ausnahme von Abs. (1) wird für das Flurstück 68/2 eine zulässige Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (4) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 von Hundert überschritten werden, aber nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3.
- (5) Gebäudehöhe – höchstens zulässige Firsthöhe (FH max.)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
Es sind nur Gebäude zulässig, deren Firsthöhe, gemessen über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes, das überbaut wird, höchstens 10 m beträgt. First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen.

- (6) Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der in § 3 Abs. 5 festgesetzten Firsthöhe zulässig bei der alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.
- (7) **Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB**  
Ausnahmsweise kann für neu zu bildende Flurstücke mit jeweils einer Flurstücksgröße von größer 2.000 m<sup>2</sup> eine maximal zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig sein.

#### **§ 4**

##### **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Folgende Baugrenzen werden gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt:
1. Für die südlich der Fontanestraße liegenden Flurstücke 45/1 bis 73/1 wird eine vordere Baugrenze (in Orientierung an die vorhandene fiktive Baugrenze) in einem Abstand von 6,00 m und eine hintere Baugrenze in einem Abstand von 26,00 m von der nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt.

~~Dies gilt nicht für folgende Flurstücke:~~

~~Für die Flurstücke 51, 69/2 und 69/4 werden keine Baugrenzen festgesetzt.~~

**Das gilt nicht für das Flurstück 51.**

Für das Flurstück 56/1 wird eine vordere Baugrenze in einem Abstand von 28,00 m und eine hintere Baugrenze in einem Abstand von 44,00 m von der nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt.

Für das Flurstück 68/5 wird eine vordere Baugrenze in einem Abstand von 38,00 m und eine hintere Baugrenze in einem Abstand von 50,00 m von der nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt.

Für die Flurstücke 45/1, 50, 74 und 82/2 wird für die hintere Baugrenze der Bestand festgesetzt.

Für das Flurstück 73/3 wird der Bestand als Baugrenze festgesetzt.

Für die Flurstücke 74 bis 76 wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10,00 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 30,00 m von der nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt.

2. Für die nördlich der Fontanestraße liegenden Flurstücke werden folgende Baugrenzen, jeweils gemessen von der nördlichen Flurstücksgrenze 67/2 (Fontanestraße) festgesetzt:

| Flurstücke          | vorderer Baugrenze | hintere Baugrenze |
|---------------------|--------------------|-------------------|
| 8/4                 | 15,00 m            | 45,00 m           |
| 8/2                 | 15,00 m            | 45,00 m           |
| 9, 10/1             | 15,00 m            | 45,00 m           |
| 10/7                | 30,00 m            | 45,00 m           |
| 10/4                | 15,00 m            | 38,00 m           |
| 11/1                | 15,00 m            | 45,00 m           |
| 13                  | 50,00 m            | 80,00 m           |
| 14/2, 15/4, 15/7    | 54,00 m            | 80,00 m           |
| 16, 17              | 40,00 m            | 70,00 m           |
| 20, 21, 22, 23, 24, | 50,00 m            | 80,00 m           |
| 26, 27/1, 27/2, 28, | 50,00 m            | 80,00 m           |
| 29/5                | 50,00 m            | 80,00 m           |
| 29/6                | 38,00 m            | 50,00 m           |
| 30, 31, 32, 33      | 50,00 m            | 80,00 m           |
| 34                  | 38,00 m            | 68,00 m           |
| 36/1                | 50,00 m            | 70,00 m           |
| 36/2                | 24,00 m            | 44,00 m           |
| 37/1                | 30,00 m            | 60,00 m           |
| 37/4                | 10,00 m            | 34,00 m           |
| 37/3, 38/1          | 25,00 m            | 45,00 m           |
| 38/4                | 18,00 m            | 40,00 m           |
| 38/3                | 06,00 m            | 34,00 m           |
| 39, 40              | 12,00 m            | 32,00 m           |

3. Für Grundstücke, die seitlich an öffentliche Wege angrenzen wird eine seitliche Baugrenze von 3,00 m festgesetzt.

Hinweis: Die Baugrenzen sind im Lageplan dargestellt (nicht festgesetzt).

- (2) Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen bei der alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zugelassen werden.
- (3) Ausnahmsweise kann der legal vorhandene Bestand außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu der maximal zulässigen Größe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 16 und 19 BauNVO, festgesetzt im § 3 der Satzung, erweitert werden. Der Baumbestand und die Eigenart des Gebiets dürfen nicht beeinträchtigt werden.

**§ 5**  
**Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO

- (1) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden; für die nördlichen Flurstücke der Fontanestraße nicht außerhalb der nördlichen Baugrenze. Der Baumbestand und die Eigenart des Gebiets dürfen nicht beeinträchtigt werden.

**§ 6**  
**Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die nördlichen Flurstücke der Fontanestraße, von Flurstück 4/8 im Westen bis Flurstück 40 im Osten wird der gesamte Hangbereich d.h. der Bereich von nördlicher Grundstücksgrenze bis zur Hangoberkante als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

**§ 7**  
**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Flurstück 29/5 wird an der östlichen Flurstücksseite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 29/4 und der Stadt Waren (Müritz) belastet. Die Breite der Fläche beträgt 5,00 m.

**§ 8**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
§ 86 LBauO M - V

Dächer

- (1) Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.
- (2) Nebendächer sind bis zu 20% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und Neigungen zulässig.
- (3) Die Absätze (1) und (2) gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.



(4) Es ist nur eine Dacheindeckung mit rot bis rotbraunen Pfannen zulässig.  
Ausnahmsweise sind auch Schieferdeckungen und Bieberschwanzdeckungen in den Farben anthrazit bis schwarz zulässig.

(5) Der Absatz (4) gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO) handelt, wer

1. Dachneigungen entgegen § 8 (1) gestaltet.
2. Dacheindeckungen entgegen § 8 (4) ausführt.

**§ 9**  
**nachrichtliche Übernahme**  
*§ 9 Abs. 6 BauGB*

Das Haus Fontanestraße Nr. 25a ist nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) geschützt.

Für die **1. Änderung des Bebauungsplanes** wurde der Aufstellungsbeschluss am 30. Januar 2002 gefasst und am 25. Februar 2002 im Warener Wochenblatt bekannt gemacht. Ein Verfahren wurde dazu nicht durchgeführt.

**Textsatzung der Stadt Waren (Müritz)  
über die 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. S. 2850) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 6. April 2005 folgende 2. Änderung als Textsatzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

**Die Satzung ist am 2. Mai 2005 in Kraft getreten**

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf Grundstücke an der Fontanestraße, Flurstück 74 und 82/2, Flur 62 der Gemarkung Waren.
- (2) Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Der Lageplan ist insoweit Bestandteil der Satzung.

**§ 2  
Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO

- (1) Es wird für das Grundstück mit den Flurstücksnummern 74 und 82/2, Flur 62 der Gemarkung Waren eine maximal zulässige Grundfläche von 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche bis zu 10 von Hundert zulässig, wenn die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 von Hundert überschritten werden, aber nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45.
- (4) Gebäudehöhe – höchstens zulässige Firsthöhe (FH max.)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
Es sind nur Gebäude zulässig, deren Firsthöhe, gemessen über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes, das überbaut wird, höchstens 13,50 m be-

trägt. First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen.

- (5) Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der in § 2 Abs. 4 festgesetzten Firsthöhe zulässig bei der alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.

### **§ 3**

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Folgende Baugrenzen werden gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt:  
Für das Flurstück 74 wird eine vordere Baugrenze (in Orientierung an die vorhandene fiktive Baugrenze) in einem Abstand von 10,00 m zur nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt. Für das Flurstück 82/2 wird eine hintere Baugrenze von 3,00 m zur südlichen Flurstücksgrenze festgesetzt.

Hinweis: Die Baugrenzen sind im Lageplan dargestellt (nicht festgesetzt).

### **§ 4**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

§ 86 LBauO M - V

Dächer

- (1) Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.
- (2) Nebendächer sind bis zu 20% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und Neigungen zulässig.
- (3) Die Absätze (1) und (2) gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
- (4) Es ist eine Dacheindeckung in Schiefer, Kunstschiefer und in Dachpfannen in der Farbe des Schiefers zulässig.
- (5) Der Absatz (4) gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO) handelt, wer

1. Dachneigungen entgegen § 4 (1) gestaltet.
2. Dacheindeckungen entgegen § 4 (4) ausführt.

**Textsatzung der Stadt Waren (Müritz)  
über die 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 15. Dezember 2005 folgende 3. Änderung als Textsatzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

**Die Satzung ist am 23. Dezember 2005 in Kraft getreten.**

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf Grundstücke an der Fontanestraße, Flurstück 39/1 und 39/2, Flur 62 der Gemarkung Waren.
- (2) Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Der Lageplan ist insoweit Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO

- (1) Es wird für das Grundstück mit den Flurstücksnummern 39/1 und 39/2, Flur 62 der Gemarkung Waren eine maximal zulässige Grundfläche von 760 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche bis zu 10 von Hundert zulässig, wenn die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 von Hundert überschritten werden, aber nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45.

**§ 3**

**Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Folgende Baugrenzen werden gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt:  
Für das Flurstück 39/1 und 39/2 wird eine vordere Baugrenze in einem Abstand von 1,00 m zur südlichen Flurstücksgrenze festgesetzt. Für das Flurstück 39/1 und 39/2 wird eine hintere Baugrenze von 32,00 m zur südlichen Flurstücksgrenze festgesetzt.

Hinweis: Die Baugrenzen sind im Lageplan dargestellt (nicht festgesetzt).

# Lageplan: Anlage zur Lesefassung

