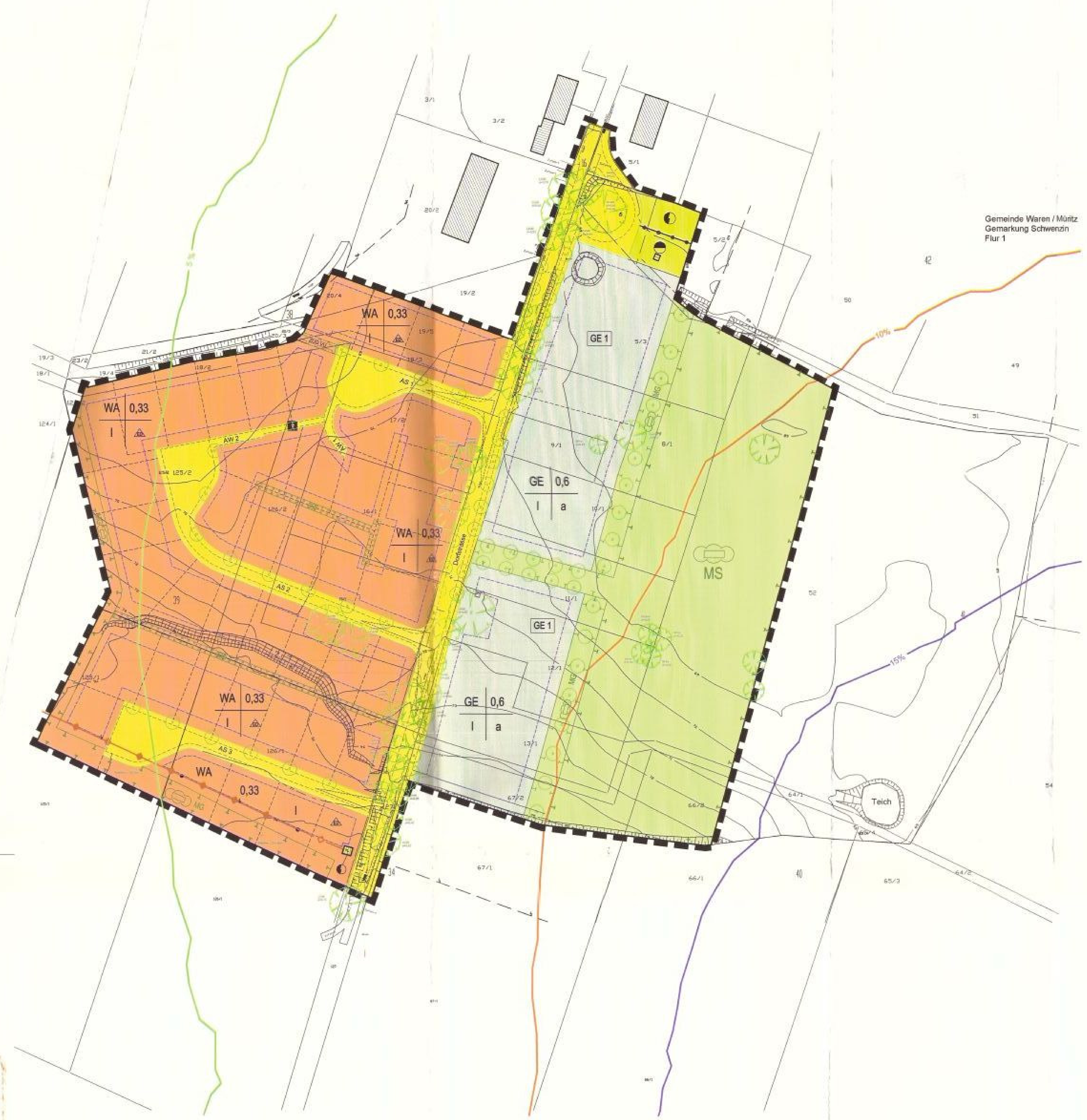
Satzung der Stadt WAREN (MÜRITZ) (Landkreis Müritz) über den Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Schwenzin" für das Gebiet westlich und ostwärts der Dorfstraße südlich der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Schwenzin.

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBL. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBL. I S. 2850) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBL. M - V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GVBL. M - V S. 690) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertreterversammlung vom 06.04.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 für das "Wohngebiet Schwenzin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 1000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen		Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
0.6	Grundflächenzahl, z. B. 0,6	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
ED	Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
GE 1	Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften,	§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Versorgungsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Versorgungsanlagen, Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Versorgungsanlagen, Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen, oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme

5%	Isoplethen 5%
10%	Isoplethen 10%
15%	Isoplethen 15%

Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze
	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
16/1	Flurstücksbezeichnung
	bestehendes Gebäude
	bestehende Höhenlinie über NN
	Sichtdreieck

Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
Gartenbaubetriebe, § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
Tankstellen, § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

1.2 Gewerbegebiete — § 8 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
Tankstellen, § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
Vergnügungsstätten, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m² Geschoßfläche zulässig, soweit sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

2. **Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften,** — § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw") nicht überschreiten:
GE 1 Lw" 60 dB (A) / m² Tag
Lw" 45 dB (A) / m² Nacht
Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1 - Schallschutz im Städtbau -, Berechnungsverfahren 5/87. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, sofern durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der grundstücksbezogene Immissionsanteil in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten wird.

3. **Bauweise** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. **Höhenlage baulicher Anlagen** — § 9 Abs. 2 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von +0.30m bis -0.30m über der an der Straßenbegrenzungslinie gemessenen mittleren Höhe der an das Grundstück grenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

5. **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten.

5.2 Ausnahmsweise kann eine Fällung der Einzelbäume innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn ihr Erhalt der beabsichtigten Nutzung entgegensteht und die Berücksichtigung des Erhaltungsgebotes zu funktionalen Einbußen und höheren Aufwendungen führt.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

6.1 Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und mit einer Baumscheibe von min. 4 qm Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

6.2 Bäume auf den zukünftigen Grundstücken

Auf jedem Grundstück ist je angefangene 1.000 qm ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und mit einer Baumscheibe von min. 4 qm Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum je Grundstück zu pflanzen.

6.3 Bäume auf den zukünftigen Stellplätzen

Auf privaten Stellplatzanlagen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm je angefangene fünf Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

6.4 Sonstige Bepflanzung

Pflanzflächen sonstige Bepflanzungen

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - sonstige Bepflanzung -" sind standortgerechte, heimische Laubgehölze als Heister 175 - 200 cm und als Sträucher 125 - 150 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm je angefangene 50 m² zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

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

7.1 MG

Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für sonstige Bepflanzung sind als gegliederte natürliche Gehölzpflanzungen mit Bäumen, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm, 1 Stück je 15 m Länge und Sträuchern, leichte Heister 80 - 100 cm und leichte Sträucher 70 - 90 cm, 1 Stück je 1,5 m² Fläche zu bepflanzen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.

7.2 MS

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel einer Trockenrasengesellschaft mit Verbuschung zu überlassen.

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

Die festgesetzte Fläche beinhaltet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie des Wasser- und Bodenverbandes Müritz.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

1. **Sichtflächen der Außenwände**

Im allgemeinen Wohngebiet ist nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig. Teilflächen bis zu 30% der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen sind aus anderen Materialien zulässig. Fenster- und Türöffnungen werden als Teile der jeweiligen Wandflächen übermessen.

2. **Dächer**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptdächer nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig.
Nebendächer sind nur bis zu 20% der Grundfläche mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
Für die Hauptdächer ist nur eine Dacheindeckung mit roten Dachpfannen und Glas zulässig.
Für Nebendächer sind auch andere Materialien zulässig.

3. **Überdachte Stellplätze und Garagen**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch abweichend von den Ziff. 1 und Ziff. 2 zulässig.

4. **Energiegewinnung**

Anlagen zur Energiegewinnung sind auch abweichend von den Ziff. 1 und Ziff. 2 zulässig.

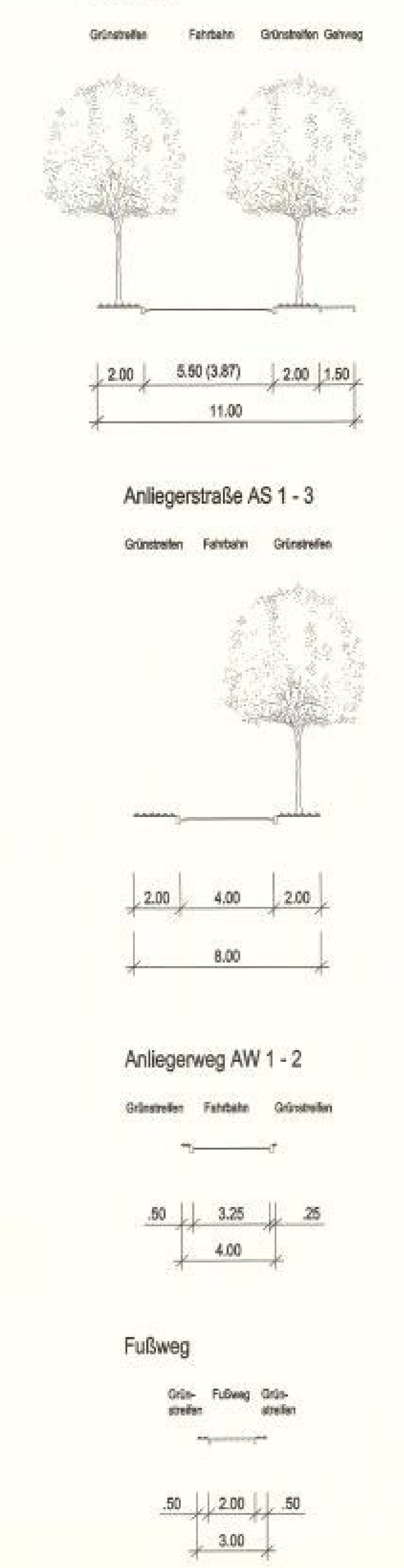
5. **Grundstückseinfriedigungen**

Grundstückseinfriedungen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten, lebenden Hecken in Verbindung mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.70m zulässig. Dieses gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die hinter der Straßenfront der Gebäude liegen.

6. **Ordnungswiedrigkeiten**

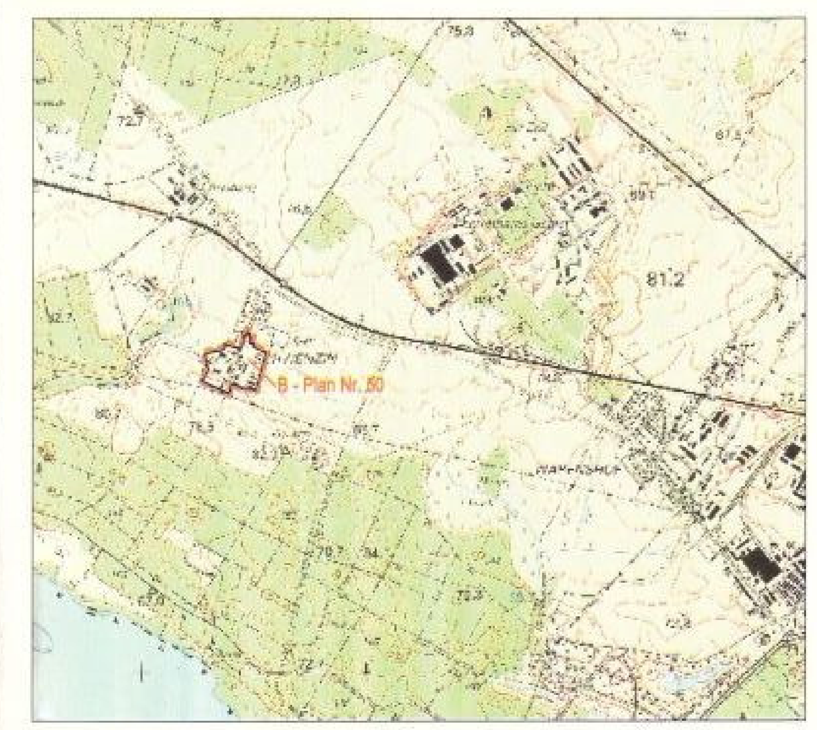
Ordnungswiedrig nach § 84 Abs. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer
- die Sichtflächen der Außenwände anders als in Ziffer 1 festgesetzt, ausführt,
- die Dächer anders als in Ziffer 2 festgesetzt, ausführt.

Straßenquerschnitte M. 1 : 200



Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



Bearbeitet: Ingenieurgesellschaft nord — ign

Waren (Müritz), den 13.04.2004 / 06.04.2005

Satzung der Stadt
WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Müritz)
Bebauungsplan Nr. 50
" Wohngebiet Schwenzin "

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.10.2002.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im " Warener Wochenblatt " am 04.11.2002 erfolgt.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 09.06.2004 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 26.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2004 bis zum 09.08.2004 während folgender Zeiten Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mo - Mi 13.30 - 16.00 Uhr, Do 13.30 - 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 28.06.2004 im " Warener Wochenblatt " ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren (Müritz), den *21.02.2006*

(Siegel: Stadt Waren (Müritz) · Landkreis Müritz) — Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am *24.02.06* 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 *24.02.2006*

(Siegel: Landkreis Müritz 57) — Leiter des Katasteramtes

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.2005 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 06.04.2005 gebilligt.

Waren (Müritz), den *02.03.2006*

(Siegel: Stadt Waren (Müritz) · Landkreis Müritz) — Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den *02.03.2006*

(Siegel: Stadt Waren (Müritz) · Landkreis Müritz) — Bürgermeister

Der 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 *6.3.2006* ortsüblich im Warener Wochenblatt bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am *6.3.2006* in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den *06.03.2006*

(Siegel: Stadt Waren (Müritz) · Landkreis Müritz) — Bürgermeister