Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5 f.)

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
GEe	Gewerbegebiete, eingeschränkt Teilgebiet GEe 1 Teilgebiet GEe 2	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 3 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
(0,6)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Abfall, Wertstoffsammelstelle	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	anzupflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
M10	Maßnahmennummer	
	Sonstige Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	§ 9 BauGB
	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
•••	Zuordnung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu überbaubaren Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GSp	Spiel-, Freizeit- und Erholungsplätze (Gemeinschaftsanlage)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Sichtflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Mit Rechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Gehrechte	
F	Fahrrechte	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Darstellung der Planunterlage	
	Flurgrenze, Flurstücksgrenze	
317	Flurstücksnummer	
	Gebäude mit sonstiger Nutzung	
174	Höhenschichtlinie, z.B. 174 m über NN	
	Hinweis: Die Höhenschichtlinien sind unverbindlich und zu überprüfen	

Präambel

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz), Landkreis Müritz, hat aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), des § 86 Abs. 1, 3 und 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) und der §§ 5 und 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020-2) diesen Bebauungsplan Nr. 06 „Windmühlenweg" in Waren (Müritz), bestehend aus:

Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen,

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

in ihrer Sitzung am 08. Juli 1998 als Satzung beschlossen.

Waren (Müritz), 10.05.1999

Siegel

(Rhein)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehenen Ausnahmen, können ausnahmsweise nur zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die übrigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) (§ 8 BauNVO)

1.3 Im Teilgebiet 1 des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe1) südöstlich der Planstraße C sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.4 Im Teilgebiet 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe2) südwestlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08 "Gewerbegebiet Waren-Ost" sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 Im Teilgebiet 2 des eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe2) sind Lagerplätze für Heizmaterialien, Schrott und andere wiederverwendbare Stoffe und Betriebe zum Abfüllen, Lagern und für den Verkauf von Getränken in Flaschen unzulässig.

1.6 Im Teilgebiet 2 des eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe2) darf der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist beschränkt auf:
- die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen oder angebotenen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter.

1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren flächenbezogener Schalleistungspegel je m² folgende Werte nicht überschreitet:

tags	(06.00 bis 22.00 Uhr) :	$L_{WA''}$ =	55 dB(A)
nachts	(22.00 bis 06.00 Uhr) :	$L_{WA''}$ =	40 dB(A)

1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist der Verkauf von Lebensmitteln unzulässig.
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.9 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) können von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten (GE) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(§ 8 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.10 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) können von den nach den § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nur ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten.

(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Die ermittelte Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf um 50 vom Hundert der Grundflächen von Dächern, die dauerhaft begrünt werden, verringert werden.

Dauerhafte Begrünung i.S. dieser Festsetzung ist auch eine Begrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzen auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe (THmax)

2.3 Die Traufhöhe von Gebäuden oder Teilen eines Gebäudes, die eine Erschließungseinheit bilden, darf auf einer Länge von mindestens zwei Dritteln einer Traufseite über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes, das überbaut wird, höchstens betragen:
- bei eingeschossigen Gebäuden 4,5 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 8,0 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden 10,5 m

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand- mit der Dachfläche. Geschoß im Sinne dieser Festsetzung ist jedes Geschoß mit Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Gebäudehöhe - höchstens zulässige Firsthöhe (FHmax)

2.4 Es sind nur Gebäude zulässig, deren Firsthöhe, gemessen über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes, das überbaut wird, höchstens 14,5 m beträgt.

Die Firsthöhe von Gebäuden oder Teilen eines Gebäudes, die eine Erschließungseinheit bilden, darf über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes, das überbaut wird, höchstens betragen:
- bei eingeschossigen Gebäuden 9,5 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 13,0 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden 14,5 m

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen oder einer Außenwand- mit einer Dachfläche (Pultdach).

Von dieser Festsetzung ist folgende Ausnahme zulässig:
- Die Höhe baulicher Anlagen für die Verwendung erneuerbarer Energien mit einer Grundfläche von nicht mehr als 30 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

3. Bauweise - abweichend (a) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen nur Stellplätze angelegt werden. Sie sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätze (GSt), ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätze (GSt), sind den einzelnen überbauberen Grundstücksflächen durch das Planzeichen ●, bzw. ●● usw., zugeordnet
(s.a. Planzeichenerklärung).

4.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß an den Planstraßen A bis C vor Stellplätzen und an allen öffentlichen Verkehrsflächen neben und hinter ihnen mindestens 1,5 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5. Nebenanlagen, Kleinkinderspielplätze, und Gemeinschaftsanlagen, Kinderspielplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)

5.1 Für Kleinkinder bis 6 Jahren des im Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets (WA) ist jedem Wohngebäude mit mehr als 10 Wohnungen als Nebenanlage unmittelbar zugeordnet ein Kleinkinderspielplatz mit einer nutzbaren Spielplatzfläche von mindestens 40 m² (netto) und einer Gesamtfläche von mindestens 60 m² (brutto) anzulegen.

5.2 Für Kinder von 6 bis 12 Jahren des im Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets (WA) ist auf den Flurstücken 220/50, teilweise, 220/51 und 287/70, teilweise, eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Kinderspielplatz, abgegrenzt. Auf dieser Fläche ist ein Kinderspielplatz mit einer nutzbaren Spielplatzfläche von mindestens 450 m² (netto) und einer Gesamtfläche von mindestens 700 m² (brutto) anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur auf überbaubaren und dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausnahmsweise auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese nicht zu bepflanzen sind oder wenn deren Bewuchs nicht zu schützen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

7. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sichtflächen sind von jeder Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung freizuhalten, die die Sicht in einer Höhe von 0,7 bis 3 m über der Fahrbahnoberkante behindert. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. Flächen für die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Mit Gehrechten (G) zugunsten der Allgemeinheit sind außer den in der Planzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzten Flächen folgende außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen liegende 1,5 m breite Flächenstreifen zu belasten:
- zwischen Planstraße A (Flurstück 287/72) und Planstraße B (Flurstück 287/49) über die Flurstücke 287/70 und 287/77,
- zwischen Planstraße A (Flurstück 287/72) und Fläche für Gemeinschaftsanlage, Kinderspielplatz (Flurstück 220/51) über die Flurstücke 287/70 und 220/50,
- zwischen Planstraße B (Flurstück 220/54) und Fläche für Gemeinschaftsanlage, Kinderspielplatz (Flurstück 220/51) über das Flurstück 220/50,
- zwischen Planstraße B (Flurstück 287/49) und der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit entlang der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 287/47 und 287/64 über die Flurstücke 287/47 und/oder 287/64 und 287/65.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Immissionsschutz an der Planstraße C (§ 9 Abs. 1 BauGB)

9.1 Bei der Errichtung neuer Gebäude an der Planstraße C, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle Möglichkeiten zu nutzen, lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen durch:
- die Gebäudestellung, die Gebäudeform und die Anordnung der vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume,
- durch die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume.

9.2 Bei der Errichtung neuer Wohngebäude an der Planstraße C ist es unzulässig, an Seiten der Gebäude, die von benachbarten Gewerbebetrieben höher als in allgemeinen Wohngebieten (WA) zumutbar durch Lärm belastet werden, Fenster von Räumen anzuordnen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, wie Wohnzimmer, Kinderzimmer. Zulässig sind Fenster von Küchen, Bädern, Fluren, Hausarbeitsräumen und von Räumen, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Von dieser Festsetzung können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn
- nachweislich eine zweckmäßige Grundrißgestaltung anders nicht möglich ist und
- Schallschutz-Fenster eingebaut werden, die einen den rechtlichen Bestimmungen für das Wohngebiet entsprechenden Schallschutz und eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten oder
- die schallbelasteten Gebäudeseiten durch eine davor angeordnete Schallschutz-Fassade ausreichend abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zum Ausgleich von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, herzurichten und nach Abschluß notwendiger Bodenarbeiten mit Gehölzen so zu bepflanzen, daß sich ein mehrschichtig aufgebautes, artenreiches und dichtes Gehölz entwickeln kann.

Die Gehölzpflanzung muß zu mindestens 25% aus Laubbäumen und darf zu höchstens 75% aus Sträuchern bestehen.

Im Kernbereich der Pflanzung sind im Abstand von 5 bis 8 m Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm und dazwischen und zum Rand hin Laubbäume 2. Ordnung, entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm oder als Stammbusch, mindestens 3,5 m hoch, zu pflanzen. Im Randbereich der Pflanzung sind im Abstand von 1 bis 1,5 m in Gruppen von 5 bis 7 Pflanzen einer Art, Sträucher als Heister, mindestens 100 cm hoch, zu pflanzen.
(M7 - Maßnahme 7 Grünordnerische Stellungnahme)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a i.V.m. §1 Abs. 3 BauGB)

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB)

11.1 Neu anzulegende begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie befahrbare Wohnwege, Pkw-Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden.
(M1 - Maßnahme 1 Grünordnerische Stellungnahme)

11.2 Unbelastetes Niederschlagswasser ist - soweit geologische, hydrogeologische, rechtliche und wirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen - auf Vegetationsflächen, insbesondere in begrünten Mulden entlang Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, und auf wasser- und luftdurchlässig befestigten Flächen zu versickern.
(M1 - Maßnahme 1 Grünordnerische Stellungnahme)

11.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf der Verlauf der vor der Bebauung vorhandenen Geländeoberfläche z.B. zur Einfügung von Gebäuden oder zur Anlage von Freisitzen in seiner Höhenlage höchstens bis zu 1,5 m verändert werden.

Die Anlage von Treppen, Stellplätzen und Garagenzufahrten bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
(M6 - Maßnahme 6 Grünordnerische Stellungnahme)

11.4 Bei Veränderungen der vorhandenen Geländeoberfläche sind Böschungen in den Randzonen zum anschließenden Gelände mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 1 : 5 auszubilden.
(M6 - Maßnahme 6 Grünordnerische Stellungnahme)

11.5 Die Errichtung von Stützmauern ist innerhalb einer 1,5 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig.

11.6 Der bei Aushubarbeiten anfallende Boden ist für Aufschüttungen oder zum Austausch von Boden zu verwenden, soweit gesundheitliche, grünordnerische oder landschaftspflegerische Gründe nicht entgegenstehen.
(M7 - Maßnahme 7 Grünordnerische Stellungnahme)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB)

12.1 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf dem Flurstück 287/71 zwischen Windmühlenweg und Planstraße A ausgewiesene Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist im Abstand von 15 m mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen.
(M8 - Maßnahme 8 Grünordnerische Stellungnahme)

12.2 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) entlang den Baugebietsgrenzen ausgewiesenen Flächenstreifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung der ausgewiesenen Baugebiete in die Umgebung und zur optischen Abschirmung des allgemeinen Wohngebiets (WA) gegenüber angrenzender gewerblicher Nutzung so zu bepflanzen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzungen sind geschlossen und mehrschichtig anzulegen und zu den Rändern hin abzustufen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Die Gehölzpflanzung muß zu mindestens 25% aus Laubbäumen und darf zu höchstens 75% aus Sträuchern bestehen.

Im Kernbereich der Pflanzung sind im Abstand von 7 bis 10 m Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm und zum Rand hin Laubbäume 2. Ordnung, entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm oder als Stammbusch, mindestens 3,5 m hoch, zu pflanzen. Im Randbereich der Pflanzung sind im Abstand von 1 bis 1,5 m in Gruppen von 5 bis 7 Pflanzen einer Art, Sträucher als Heister, mindestens 100 cm hoch, zu pflanzen.
(M8 - Maßnahme 8 Grünordnerische Stellungnahme)

12.3 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf den Flurstücken 220/50, teilweise, 220/51 und 287/70, teilweise, als Gemeinschaftsanlage, Kinderspielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren, ausgewiesene Fläche ist zur grünordnerischen Einbindung in die angrenzenden gärtnerisch gestalteten Freiflächen der Wohngebäude mit Laubgehölzen zu bepflanzen, die die Gesundheit von Kindern nicht gefährden können.

Die Gehölzpflanzung ist so anzulegen, daß sich in den Randbereichen des Spielplatzes eine freiwachsende Hecke oder Gebüschgruppe, überkront von einzelnen Großbäumen entwickeln kann.

Im Abstand von 7 bis 10 m sind mindestens fünf Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm oder als Solitär, mindestens 3,5 m hoch, zu pflanzen. Für die anzupflanzende Hecke sind Sträucher als Heister, mindestens 100 cm hoch, zu verwenden.
(M11 - Maßnahme 11 Grünordnerische Stellungnahme)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a i.V.m. §1 Abs. 3 BauGB)

13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

13.1 Auf Erschließungsflächen, Straße Vogelsang, Planstraßen A bis C, ist je angefangene 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche mit einem Abflußbeiwert > 0,6 im Abstand von höchstens 15 m mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen.
(M9 - Maßnahme 9 Grünordnerische Stellungnahme)

Hinweis: Die Standorte der Bäume werden vor Beginn der Baumaßnahme von der Stadt Waren endgültig festgelegt.

13.2 Stellflächen für mehr als 6 Pkw sind auf einem mindestens 1,5 m breiten, dicht mit Sträuchern bepflanzten Grundstücksstreifen einzugrünen. Je 6 Standplätze ist ein Laubbaum 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen.
(M10 - Maßnahme 10 Grünordnerische Stellungnahme)

13.3 Baumscheiben sind als dauerhaft begrünte und nachhaltig gegen Überfahren zu sichernde Vegetationsflächen von jeweils mindestens 10 m² anzulegen.

13.4 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² neu überbauter oder neu versiegelter Fläche mit einem Abflußbeiwert > 0,6 ein Laubbaum entweder als Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, oder als Stammbusch, mindestens 3 m hoch, zu pflanzen.

Diese Festsetzung gilt nicht für das Teilgebiet 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe2).
(M10 - Maßnahme 10 Grünordnerische Stellungnahme)

13.5 Auf Baugrundstücken mit Wohngebäuden ist von den anzupflanzenden Laubbäumen am Hauseingang mindestens je ein blühender Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 cm, oder als Stammbusch, mindestens 2,5 m hoch,zu pflanzen.
(siehe Ziffern 13.4 und 18 Textliche Festsetzungen).
(M10 - Maßnahme 10 Grünordnerische Stellungnahme)

13.6 Anpflanzungen und Vegetationsflächen sind artgerecht zu pflegen, ständig zu erhalten und - soweit erforderlich - zu ergänzen, zu erneuern und nachhaltig gegen Überfahren oder andere Beeinträchti-gungen zu schützen.

13.7 Die festgesetzten Maßnahmen zur Herrichtung des Geländes, zur Bepflanzung und Pflege sind spätestens in der dem Abschluß der jeweiligen Baumaßnahme unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) durchzuführen.

13.8 Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände dürfen nur standortverträgliche Arten verwendet werden, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind.

Für das Anpflanzen werden die in der Liste für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgeführten standortverträglichen Laubbäume und Sträucher vorgeschlagen.

Maßgeblich für die Eignung der auf Kinderspielplätzen anzupflanzender Bäume und Sträucher sind die Bestimmungen der DIN 18034 ' Spielplätze für Wohnanlagen'.
(Anlage 3 Grünordnerische Stellungnahme - Teil B der Begründung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b und Abs. 1a i.V.m. §1 Abs. 3 BauGB)

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3).

14. Zulässige Farbtöne (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Für die Bestimmung des Rahmens der zulässigen Farbtöne sind die durch die Nummern des Farbregisters RAL 840 HR bezeichneten Farbtöne maßgeblich, nicht jedoch die zu ihrer Bezeichnung verwendeten Nummern.

Gedeckte Farben im Sinne dieser Satzung sind Farbtöne, die mindestens zu 10 vom Hundert aus Farbtönen der Farbreihen Grau oder Braun des Farbregisters RAL 840 HR bestehen.

15. Fassaden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

15.1 Für Außenwandflächen, die nicht als Sichtmauerwerk hergestellt werden, sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig.

15.2 Für Sichtmauerwerk sind nur Materialien aus gebranntem Ton zulässig.

15.3 Für den Anstrich von Verbretterungen und sonstigen Bauteilen aus Holz sind nur offenporige Anstriche, farblos oder in folgenden Farbtönen und in deren Zwischentönen zulässig:

von	grünbraun	(8000)	aus Farbreihe braun
über	sepiabraun	(8014)	aus Farbreihe braun
bis	schwarzbraun	(8022)	aus Farbreihe braun

15.4 Nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile, wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze, darf Sichtbeton ohne Vorsatz aus natürlichen Materialien oder ohne handwerklich bearbeitete Oberfläche verwendet werden.

16. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Die folgenden Festsetzungen gelten nicht für Teilgebiet 2 des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe2).

16.1 Als Dachformen sind nur geneigte Dächer zulässig.

Von dieser Festsetzung sind bauliche Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² ausgenommen.

16.2 Die Dachneigung des Hauptdaches muß bei Hauptgebäuden mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

16.3 Es sind nur Nebendächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, deren Grundfläche insgesamt nicht größer ist als die halbe Grundfläche der verbleibenden und ihnen zuzuordnenden Fläche des Hauptdaches.

16.4 Dächer dürfen nur mit Pfannen gedeckt oder begrünt werden. Als Material für die Dachdeckung mehr als 20° geneigter Dächer sind nur unglasierte Pfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne und in deren Zwischentönen zulässig:

von	rotorange	(2001)	aus Farbreihe rot
über	korallenrot	(3016)	aus Farbreihe rot
und	tomatenrot	(3013)	aus Farbreihe rot
	kupferbraun	(8004)	aus Farbreihe braun
bis	rotbraun	(8012)	aus Farbreihe braun

16.5 Als Materialien für die Eindeckung von Nebengebäuden, Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von höchstens 15 m² sind außerdem großformatige, glatte und patinierende Bleche zulässig.

16.6 Dächer von baulichen Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 20° sind zu begrünen, mindestens als extensive Begrünung im Einschichtaufbau.
(M3 - Maßnahme 3 Grünordnerische Stellungnahme)

17. Sonstige bauliche Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

17.1 Für alle sichtbaren Teile der Überdachungen von Stellplätzen, außer für Dacheindeckung und -entwässerung, ist nur Holz in folgenden Farbtönen zulässig:

von	grünbraun	(8000)	aus Farbreihe braun
über	sepiabraun	(8014)	aus Farbreihe braun
bis	schwarzbraun	(8022)	aus Farbreihe braun

17.2 Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.

18. Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Flächen zwischen Straßenverkehrsfläche und Vorderfronten der Gebäude sind - soweit sie nicht als Zufahrten und Zugänge mit Stellplätzen für Zweiräder und Kinderwagen angelegt werden - als Vorgärten zu gestalten.
(siehe Ziffern 13.4 und 13.5 Textliche Festsetzungen).

Für das Anpflanzen werden außer den in der Liste für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgeführten standortverträglichen Laubbäume und Sträucher auch Obstgehölze vorgeschlagen.
(Anlage 3 Grünordnerische Stellungnahme - Teil B der Begründung)
(M10 - Maßnahme 10 Grünordnerische Stellungnahme)

19. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Einfriedungen sind nur als oder in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Der Abstand von Einfriedungen zu Wegen und öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,5 m betragen.
(M4 - Maßnahme 4 Grünordnerische Stellungnahme)

20. Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

20.1 Hauptgebäude sind an mindestens drei Seiten im Abstand von durchschnittlich mindestens 5 m mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Der Abstand zwischen den Pflanzungen darf höchstens 10 m betragen. Zur Unterstützung und zum Schutz der Berankung sind mindestens 60x80 cm große Pflanzflächen und - soweit erforderlich - geeignete Rankhilfen vorzusehen.
(M2 - Maßnahme 2 Grünordnerische Stellungnahme)

20.2 Garagen, überdachte Stellplätze und andere bauliche Nebenanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen oder an mindestens zwei Seiten mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
(M2 - Maßnahme 2 Grünordnerische Stellungnahme)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 19. Dezember 1991 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 06 "Windmühlenweg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22. Januar 1992 ortsüblich im Warener Wochenblatt bekanntgemacht worden.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnungsbehörde

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist am 09. November 1995 gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02. November 1995 durchgeführt worden.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29. November 1995 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

5. Erste öffentliche Auslegung

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 08. November 1995 dem Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 06 "Windmühlenweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 21. November 1995 ortsüblich im Warener Wochenblatt bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 06 "Windmühlenweg" und der Begründung haben vom 30. November 1995 bis 05. Januar 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

6. Zweite öffentliche Auslegung

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 16. April 1997 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat dem geänderten Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 06 "Windmühlenweg" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 13. Mai 1997 ortsüblich im Warener Wochenblatt bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 06 "Windmühlenweg" und der Begründung haben vom 21. Mai bis 23. Juni 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

7. Prüfung der Bedenken und Anregungen

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die in dem Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen in ihrer Sitzung am 03. September 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

8. Bescheinigung der Planunterlage

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 16.06.1999 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, 16.06.99
Ort, Datum

Unterschrift Leiter des Katasteramtes

Siegel

9. Satzungsbeschluß

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" in ihrer Sitzung am 03. September 1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 03. September 1997 gebilligt.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

10. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 11. Dezember 1997 dem erneut geänderten Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 06 "Windmühlenweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30. März 1998 ortsüblich im Warener Wochenblatt bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 06 "Windmühlenweg" und der Begründung haben vom 07. April bis 22. April 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

11. Prüfung der Bedenken und Anregungen

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die in dem Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen in ihrer Sitzung am 08. Juli 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

12. Satzungsbeschluß

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat den Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" in ihrer Sitzung am 08. Juli 1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 08. Juli 1998 gebilligt.

Auf Grund des § 233 Abs. 1 BauGB (neu) hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 21.04.1999 den Beschluß über die Fortführung des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137) gefaßt.

Waren (Müritz), 23.04.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

13. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, und die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), 10.05.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

14. Bekanntmachung

Der Beschluß des Bebauungsplans Nr. 06 "Windmühlenweg" ist gemäß § 12 BauGB am 17.5.99 im Warener Wochenblatt bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist die Stelle bei der während der Dienststunden für jedermann der Plan zur Einsicht ausliegt und Auskunft über den Inhalt erteilt wird, genannt und darauf hingewiesen worden, daß gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung geltend gemacht werden können und daß Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" ist damit am 18.05.1999 rechtsverbindlich geworden.

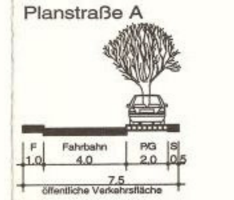
Waren (Müritz), 18.05.1999

Siegel (Rhein) Bürgermeister

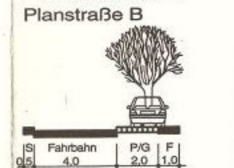
Querprofile von Erschließungsstraßen (Vorschlag)

M 1:200

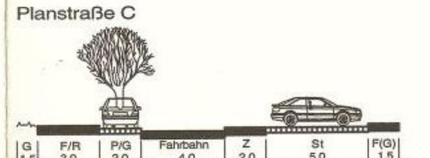
Planstraße A



Planstraße B



Planstraße C



Vogelsang

F	Fußweg
F(G)	Fläche mit Gehrechten
G	Grünstreifen mit Bäumen
P/G	Parken mit Bäumen
R	Radweg
S	Seitenstreifen
St	Stellplätze
Z	Zwischenstreifen

STADT WAREN (Müritz)
Landkreis Müritz

Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" in Waren

0 5 10 25 50

M 1:500

M 1:10.000

Planverfasser:	vL	Stadtplaner SRL	
gezeichnet:	Bö	vervielfältigt:	03. März 1999
		Stand:	02. März 1999

v. Lange

Institut für Stadt- und Regionalplanung Potsdam

ISR