

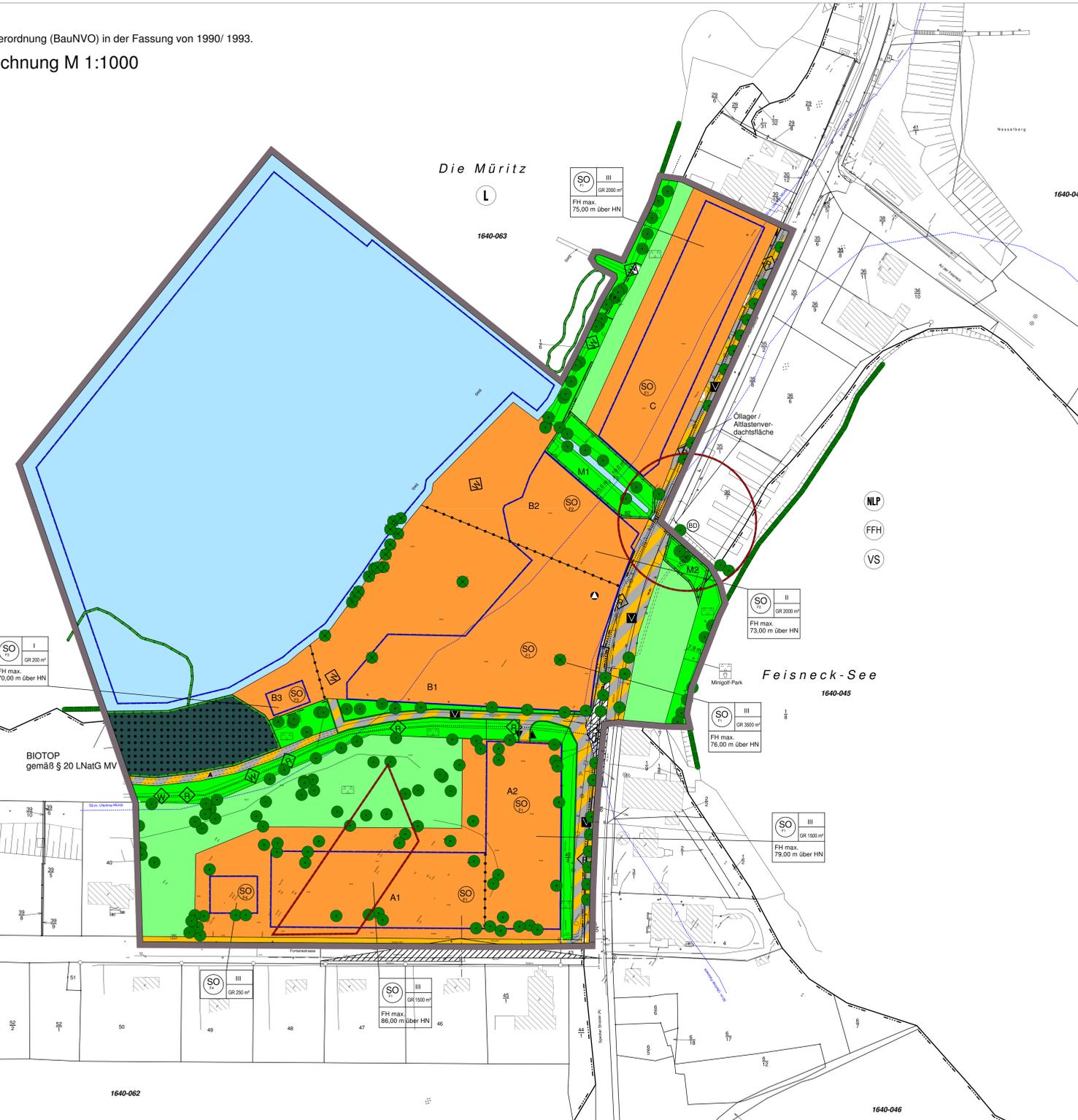


Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011, sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO MV) vom 18.04.2006, zuletzt geändert am 20.05.2011, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 26.09.2012 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Waren(Müritz) "Seepark Waren an der Müritz", bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990/ 1993.

Teil A - Planzeichnung M 1:1000

Bearbeitungsstand: Juni 2012



Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenerklärung PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB und §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - SO Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) hier: Fremdenverkehr
 - SO hier: Beherbergung
 - SO hier: Wellness-Oase
 - SO hier: Hafen
 - SO hier: Ferienwohnen/ Galerie

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
 - z.B. GR 750m² Grundfläche, mit max. Flächenangabe
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB und §16 Abs. 5 BauNVO)
 - FH max. 73,00m über HN
 - max. Firsthöhe, hier 73m über HN

- Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - (§ 9 Abs.1 Baugrenze)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung hier: Verkehrsbenutzter Bereich
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfl.
 - hier: z.B. Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
 - Flächen für Abfallentsorgung Zweckbestimmung: Abfall

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielplatz/Mingofpark

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - M1 Nutzungsfreihaltezone müritztseitig gemäß ROV
 - M2 Nutzungsfreihaltezone feisneckseitig gemäß ROV
 - Einhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichnungen
 - Mit Fahrrichtungen zu belastende Fläche A zugunsten der Nutzungsberechtigten der Bootsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche B zugunsten des Versorgungsleiters (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: von Baugebieten oder von Höhen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

- überführte Wege, hier z.B. Wanderweg
- überführte Wege, hier z.B. Radfahrweg
- zu fallender Baum

nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§9 Abs. 6 BauGB)

- NLP Nationalpark, hier "Müritz-Nationalpark"
- L Landschaftsschutzgebiet, hier "Mecklenburger Großesandland"
- FFH Gebiet hier "Seen, Moore u. Wälder des Müritzegebietes"
- VS Vogelschutzgebiet hier "Müritz-Nationalpark"
- 50m - Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V
- Wasserflächen
- SH hier: Zweckbestimmung Sportboothafen
- H hier: Zweckbestimmung Hafen
- D Einzelanlagen (unbewegt, Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D* Einzelanlagen (unbewegt, Kulturdenkmale), -> genehmigt zum Abbruch
- Umgrünung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal
- Altstavenvachschaftsfläche
- Flächen für Wald
- Flächen mit Schilfbestand

Sonstige Darstellungen

- vorf. Flurstücksgrenzen
- vorf. Flugruten
- 1640-045 Flurbezeichnung, hier Flur 45
- Böschung hier: Bestand
- Vermaßung in m
- Sichtbleck, Anfahrtsicht hier: für Geschwindigkeit von 50km/h
- Sichtbleck, Anfahrtsicht hier: für Geschwindigkeit von 30km/h
- Schwimmstege
- Badeplattform
- Gebäude - Bestand
- 72.75 Bezugsflächen Bestand, hier 72.75 ü HN

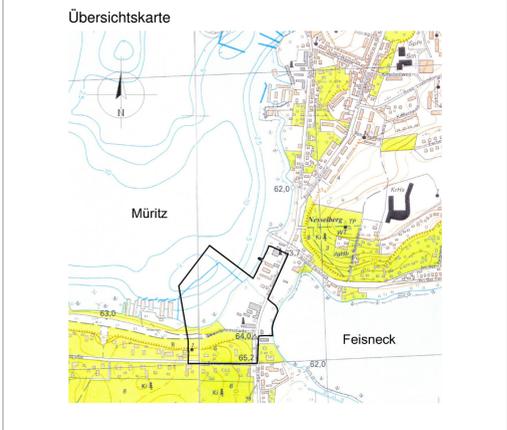
Teil B - Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Landseitige Festsetzungen**
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)
 - Die Sondergebiete Fremdenverkehr dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Fremdenverkehrswohnen nicht wesentlich stören. Es sind maximal 450 Betten in diesem Sondergebiet zulässig.
 - * Zulässig sind im Sondergebiet SO F1:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Appartements, Apartementhäuser
 - Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,
 - Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf, sowie Tiefgaragen.
 - * Zulässig sind im Sondergebiet SO F2:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des Bedarfs für die zugelassenen Nutzungen dienen,
 - Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - Häfen, Boot- und Wasseranlegestellen, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - sanitäre Einrichtungen,
 - Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
 - Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO F2 zugelassen werden:
 - Sonstige dem Fremdenverkehrsgebiet dienende, nicht störende Gewerbebetriebe.
 - * Zulässig sind im Sondergebiet SO F3:
 - Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,
 - Häfen, Boot- und Wasseranlegestellen, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - sanitäre Einrichtungen,
 - Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
 - * Zulässig sind im Sondergebiet SO F4:
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die in der Anlage tätig sind,
 - Sonstige dem Fremdenverkehrsgebiet dienende, nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Ferienwohnen
 - Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des Bedarfs für die zugelassenen Nutzungen dienen,
 - Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Bau NVO) und Höhenlage (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der jeweils zulässigen Grundfläche GR festgesetzt.
 - Die Höhe der baulichen Vorhaben ist in Form von zulässigen Firsthöhen in den Anlagen zum Durchführungsvertrag gebietsbezogen konkret festgeschrieben. Das festgesetzte 3. Vollgeschos ist für die Gebiete A1 und A2 nur im Bereich des Dachraums zulässig.
 - Zuordnung von Stellplätzen (§ 12 Abs.1 und 6 Bau NVO)
 - Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen sowie in den einzelnen Baufeldern allgemein zulässig. Tiefgaragen sind in den Baufeldern allgemein zulässig.
 - Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs.1 Nr. 1 BauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
 - Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Wegerechten ist im Bereich des Flurstückes 42 eine Verbindung in Form eines Wanderweges mit einer Breite von max. 3m von dem überdachten Wanderweg bis zur Fontänestraße mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zulässig. Die genaue Lage wird im Durchführungsvertrag festgelegt (Anlage 7).
 - Gehrecht (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Wegerechten ist im Bereich des Flurstückes 42 eine Verbindung in Form eines Wanderweges mit einer Breite von max. 3m von dem überdachten Wanderweg bis zur Fontänestraße mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zulässig. Die genaue Lage wird im Durchführungsvertrag festgelegt (Anlage 7).
 - Nachrichtliche Übernahme für die Wasserflächen**
Auf der Wasserfläche sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die durch eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung bzw. im Genehmigungsverfahren nach Landesbauordnung M-V genehmigt werden.
 - Besonderer Nutzungszweck auf der Wasserfläche**
Im Nutzungsfeld mit der Bezeichnung SH sind Schwimmteanlagen und ein Anleger für die gewerbliche Fahrgastschifffahrt, sowie bis zu 150 Bootstiegeplätze als Charterliegeplätze, Gastliegeplätze und Dauerliegeplätze beabsichtigt.
 - Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 - Naturschutzrechtliche Eingriffregelung - BauGB**
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V), sowie Eingriffskompensation (A)
- Die folgenden Maßnahmen werden im B-Planungsbereich direkt festgesetzt, soweit sie die Eingriffskompensation betreffen. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.
- Im Geltungsbereich sind mindestens 20 standortgerechte hochstämmige Bäume nach den Vorgaben der Eingriffregelung MV, Anlage 11 anzupflanzen. (A, anlage, Bäume). Die genaue Verortung erfolgt im Freiflächenplan.
 - Im ehemaligen Waldbereich an der Fontänestraße sind geeignete Einzelbäume, Baumgruppen und Waldabschnitte als prägende und abschirmende Landschaftselemente zu erhalten und in eine parkartige Gestaltung einzubringen (A, anlage, Bäume, Landschaftsbild).
 - Im Geltungsbereich einzubauen bzw. anzubringen sind:
 - 20 Stück Nist- und Einbaubäume, Typ 24 (Bestellnr. 007100)
 - Bewohner: Blau-, Kohl-, Sumpf-, Tannenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Hausperling, Feldsperling
 - 8 Stück Nist- und Einbaubäume, Typ 26 (Bestellnr. 007200)
 - Bewohner: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper
 - 5 Stück Starenhöhlen mit Katzen- und Marderschutz, Typ 35Y (Bestellnr. 001269)
 - Bewohner: Sirl, eventuell auch Trauerschnäpper und Kleiber, zum Teil übermachen dem auch Buntspechte
 - 1 Stück Nistkorb aus Weidengeflecht, Typ 40 cm (Bestellnr. 002440)
 - Bewohner: Turmfalke, Waldohreule
 - Geeignete Gebäude bzw. Fassaden, Stegen usw. sind so zu gestalten, dass die An siedlung von Schwaben gefördert wird. Die Gestaltung an den Stegen ist die Sicherheit des Verkehrs auf der Wasserstraße unterzuordnen und darf diese nicht beeinträchtigen. (A, anlage, Anlieger)
 - An geeigneten Gebäuden / Fassaden sind 5 Fledermaus-Winterquartiere anzubringen bzw. einzubauen. (A, anlage, Fauna)
- Hinweise**
Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. (vgl. Planzeichnungen BD) Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit den Planzeichnungen BD gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommene Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist der Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwenn.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 19.10.2005 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB.
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenener Wochenblatt" am 01.11.2005 erfolgt.
- Durch Beschluss der Stadtvertretung vom 13.12.2007 soll die Durchführung des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen. Die Bekanntgabe dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Warenener Wochenblatt am 08.11.2008.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Ausübung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage aufgeführt und zum Scopingtermin am 15.06.2006 eingeladen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.06.2006, 12.11.2009 sowie am 05.11.2009 durchgeführt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 11.12.2008 und am 14.12.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Für die zweite Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.16.12.2011 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 27.12.2011 bis zum 31.01.2012 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 ausliegen.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.12.2011 im "Warenener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Waren (Müritz), 01.02.2012 Siegel gez. Rhein
Rhein - Bürgermeister
- Waren (Müritz), 10.10.2012 Siegel gez. Töpler
Töpler, Leiter des Kataster- und Vermessungsgamtes
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Regionalstandort Waren (Müritz)
- Waren (Müritz), 27.09.2012 Siegel gez. Rhein
Rhein - Bürgermeister
- Waren (Müritz), 11.10.2012 Siegel gez. Rhein
Rhein - Bürgermeister
- Waren (Müritz), 26.11.2012 Siegel gez. Rhein
Rhein - Bürgermeister



Bearbeiter: Projektentwicklung HARM GmbH & Co.KG
Fontänestraße 8 * 17192 Waren (Müritz)
Tel. 03991/ 64 17 - 0 * Fax 03991/ 64 17 17
www.projektentwicklung-harm.de

SATZUNG
der Stadt Waren (Müritz)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.44
* Seepark Waren an der Müritz *