

Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 24A * Papenberg 2. Baustufe *

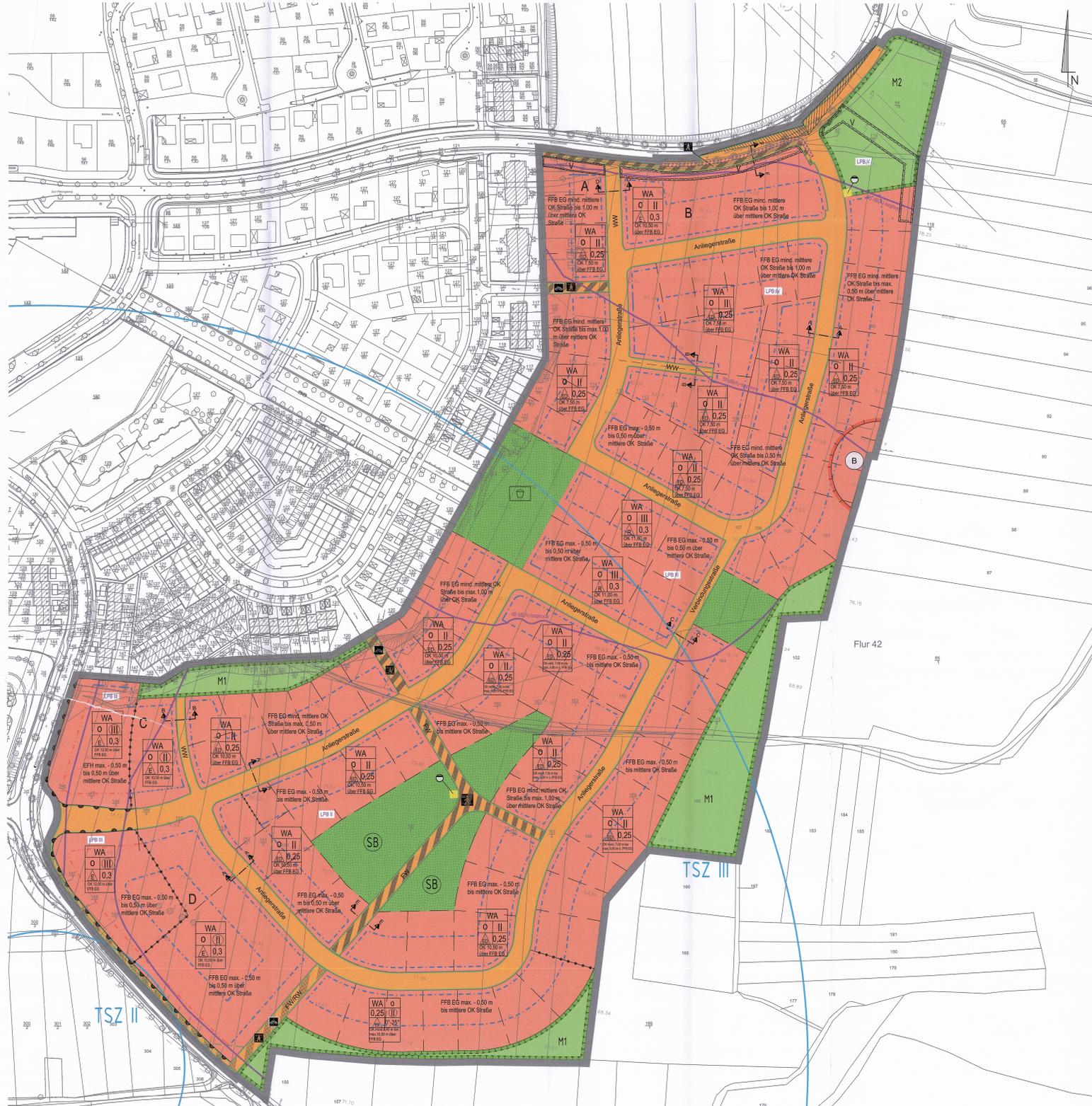
zwischen der Straße Zum Pfennigsberg und der Straße Federower Weg



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S.344), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 A *Papenberg - 2. Bauabschnitt*, bestehend aus der

Planzeichnung (Teil A)



M: 1 : 1000

Zeichenerklärung

Zeichen	Rechtsgrundlage
WA	Festsetzungen
0,30	Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. 1 Vollgeschoss § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1	offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1/35°	Dachneigung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
△	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
△	nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
△	nur Reihenhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
→	Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
—	Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Vorkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Vorkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung, kostenloser Fuß-/Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	öffentliche Grünfläche, Spiel- und Freizeitzwecke § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	öffentliche Grünfläche, Sickerbecken § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Einparung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmisolation § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
—	Ordnung der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Versorgers § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Flächen für die Abfallabgabe und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
—	Nachrichtliche Übernahme
—	TSZ II Trinkwasserschutz mit Zonenbezeichnung, z.B. TSZ II § 9 Abs. 6 BauGB
—	30 m Waldabstand § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 LBO M-V
—	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB § 7 DBO M-V
—	Darstellung ohne Normcharakter
—	Geländehöhe über NN
—	bestehender Baum
—	bestehende Flurstücksgrenze
—	Flurstücksbezeichnung
—	bestehende Gebäude
—	bestehende Böschung
—	AS Anliegerstraße
—	WW Wohnweg
—	FW Fußweg
—	Querschnitt
—	Schraffur
—	M1 Bezeichnung Maßnahmenfläche
—	FFB EG Fertighäuser, Erdgeschoss
—	OK Oberkante (Straße oder Gebäude)
—	Isopleth
—	LPB II Lärmgrenzlinie
—	zulässige Grundstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahme

TSZ II	Trinkwasserschutz mit Zonenbezeichnung, z.B. TSZ II § 9 Abs. 6 BauGB
—	30 m Waldabstand § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 LBO M-V
—	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB § 7 DBO M-V

Darstellung ohne Normcharakter

—	Geländehöhe über NN
—	bestehender Baum
—	bestehende Flurstücksgrenze
—	Flurstücksbezeichnung
—	bestehende Gebäude
—	bestehende Böschung
—	AS Anliegerstraße
—	WW Wohnweg
—	FW Fußweg
—	Querschnitt
—	Schraffur
—	M1 Bezeichnung Maßnahmenfläche
—	FFB EG Fertighäuser, Erdgeschoss
—	OK Oberkante (Straße oder Gebäude)
—	Isopleth
—	LPB II Lärmgrenzlinie
—	zulässige Grundstücksgrenze

Verfahrensvermerk

Adressiert aufgrund des Auftragsvertrages der Stadtverwaltung der Stadt Waren (Müritz) vom 14.07.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im "Warenen Wochenblatt" am 08.08.2015 erfolgt. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.11.2017 bis 22.12.2017 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.09.2017 durchgeführt. Die Stadtverwaltung der Stadt Waren (Müritz) hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auflegung bestimmt. Die von der Planung beauftragten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis am während öffentlicher Geltung vom 08.02.2018 bis 08.03.2018 im "Warenen Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Datenbestimmung der Verlesung von Vorprojekten sowie auf die Besichtigungen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Fristen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rückbauarbeiten des § 6 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten. Waren (Müritz), den Mätor Bürgermeister

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Bau-NVO
 LV. m. § 4
 Gemäß § 1 Abs. 6 Bau-NVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig: § 4 Abs. 3 Nr. 3 Bau-NVO
 - Anlagen für die Veranstaltung, § 4 Abs. 3 Nr. 4 Bau-NVO
 - Gartenbetriebe, § 4 Abs. 3 Nr. 5 Bau-NVO
 - Tankstellen, § 4 Abs. 3 Nr. 5 Bau-NVO
 - Ferienwohnungen § 13a Bau-NVO
 Ausnahmeweise können zugelassen werden: § 4 Abs. 3 Nr. 2 Bau-NVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Betriebe des Betriebsgewerbes nur in den § 4 Abs. 3 Nr. 1 Bau-NVO
 genehmigten Gewerke A, B, C und D

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB
 Die Erdgeschossabstandshöhe (OK Fertighäuser) wird über der Oberkante (OK) der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, festgelegt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 i.V.m. § 22 Bau-NVO
 Für den Bereich der zulässigen Reihenhäuser ist die Bebauung in offener Bauweise nur mit einer Längsbegrenzung von 30 m, ausgerichtet an der Anliegerstraße zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 4.1 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind zu ersetzen.
 4.2 In den dafür vorgesehenen Pflanzstellen der Straßenverkehrsflächen sind im gesamten Geltungsbereich 150 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumhöhe von mind. 4 m Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind zu ersetzen.
 4.3 An den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg sind insgesamt 140 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumhöhe von mind. 4 m Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind zu ersetzen.
 M1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist eine mehrreihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Oberkante heckenstark und dauernd zu erhalten. Die Oberkante ist in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.
 M2 Anlage, Pflege und Erhalt einer Streubauweise entsprechend den Vorgaben aus der naturschutzrechtlichen Eingriffskategorie.

5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 M1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist eine mehrreihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Oberkante heckenstark und dauernd zu erhalten. Die Oberkante ist in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.
 M2 Anlage, Pflege und Erhalt einer Streubauweise entsprechend den Vorgaben aus der naturschutzrechtlichen Eingriffskategorie.

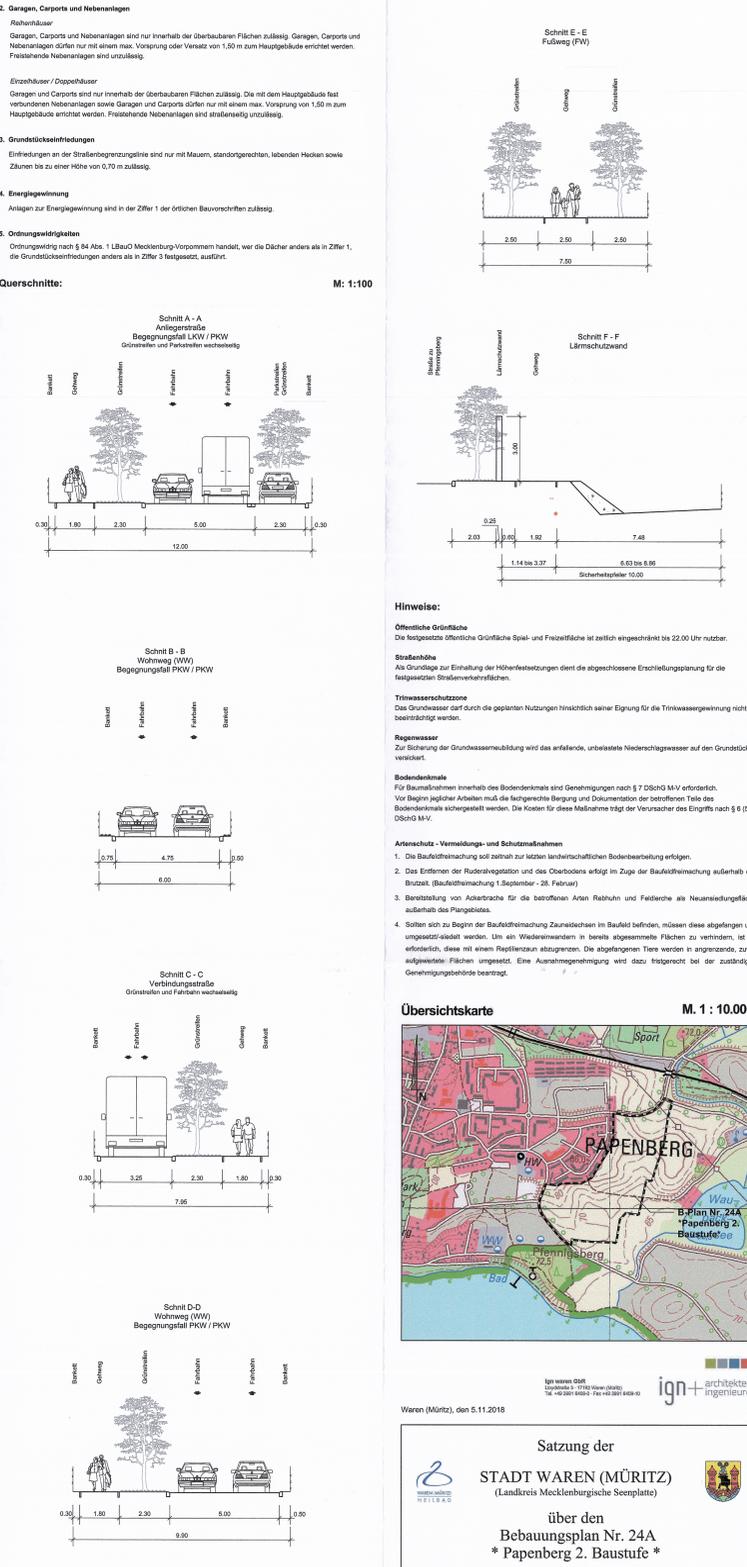
6. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Sickerbecken § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Die öffentliche Grünfläche dient der freizeithilflichen und erholsamen Aufenthalt der Allgemeinheit. Innerhalb der Grünflächen werden teilweise öffentliche Spiel- und Freizeitflächen eingerichtet oder die notwendigen Sickerbecken zur Regenwasserabgabe integriert. Die Grünflächen werden durch Pflanzungen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gestaltet.

7. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Innerhalb der festgesetzten Flächen - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - sind Lärmisolation und Lärmabschirmung, wie Schallschutzwand, an der Straße "Zum Pfennigsberg" zu errichten und dauernd zu erhalten.

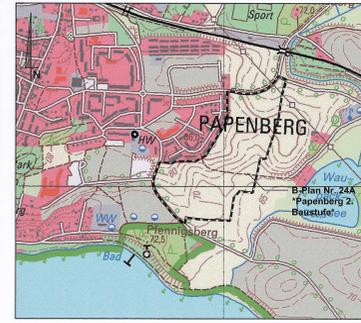
8. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
 Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländehöhe zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Als Baugrundergründe sind die natürliche Gelände- bei Auffüllungen sind diese nach an das bestehende Gelände anzupassen. Die Höhen- und Geländehöhe sind in der Bauweise im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgers gekennzeichneten Flächen sind frei von Überbauten, Bepflanzungen, insbesondere Bäumen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen zu halten.

Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V
 1. Dächer
 1.1 Einzellige Hausdächer sind nur mit geneigten Dächern zulässig.
 1.2 Geneigte Hausdächer sind nur mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.
 1.3 Nebendächer sind nur bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
 1.4 Es ist nur eine Dachneigung mit roten, rotenbraunen, braunen und erdfarbenen Dachsteinen, Glas und Metall zulässig.
 1.5 Mansarddächer und Fledermausdächer sind nicht zulässig.
 1.6 Ziffer 1.4 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5°.



Übersichtskarte M: 1 : 10000



Waren (Müritz), den 5.11.2018

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

über den
Bebauungsplan Nr. 24A
 * Papenberg 2. Baustufe *

ign-architekten
 ingartneier



**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 24
„Papenberg I. Baustufe“**

TEXTSATZUNG

Anlage zur Satzung:

Übersichtsplan



Textsatzung der Stadt Waren (Müritz)
über die 4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“

für das Gebiet ostwärts der *Mecklenburger Straße* und südlich vom Gelände der Gemeinschaftsgaragenanlage Papenberg, westlich der vorhandenen Bebauung von *Panoramaring* und *Feisneckblick* und nördlich der vorhandenen Bebauung von *Feisneckblick*, *Godower Weg*, *Zu den Kirchentannen* und *Karl-Bartels-Straße*.

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 Stadtvertretung vom 2. April 2008 folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ vom 20.02.2006 als Textsatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

Artikel 1
Änderung der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ der Stadt Waren (Müritz) vom 20.02.2006 wird wie folgt geändert:

1. Im Text (Teil B) wird ein neuer Punkt 11 eingefügt.

11. Ausnahmsweise ist bei den Grundstücken 2 bis 10 eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze um maximal 4 m und bei den Grundstücken 40 bis 49 eine Überschreitung der südlichen Baugrenze um maximal 4 m zulässig. Die Anforderungen an den Immissionsschutz gemäß Punkt 8.1 sind dabei einzuhalten.

Artikel 2
Inkrafttreten

Diese 4. Änderung tritt mit der Veröffentlichung in Kraft.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 13.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Warener Wochenblatt“ am 24.12.2007 erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 13.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2008 bis zum 04.02.2008 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, am 24.12.2007 im „Warener Wochenblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Während der Auslegung besteht die Gelegenheit zur Erörterung der Planung.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 02.04.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.04.2008 genehmigt.

Waren (Müritz), den 14.04.2008



J. Rhein
Rhein
Bürgermeister

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 14.04.2008



J. Rhein
Rhein
Bürgermeister

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ ist gemäß § 10 BauGB am 26.04.2008 im „Warener Wochenblatt“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, genannt und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 28.04.2008



J. Rhein
Rhein
Bürgermeister

Übersichtsplan

B-Plan Nr.24 "Papenberg 1. Baustufe"

4. Änderung

Gemarkung Waren, Flur 42

