



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

# TEXTSATZUNG

**Anlage zur Satzung:**

Übersichtsplan





## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“

# TEXTSATZUNG

Anlage zur Satzung:

Lageplan

**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.

**§ 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 beträgt. 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.

**Verfahrensvermerke:**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 3. September 2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Warener Wochenblatt am 20. Oktober 2003 erfolgt.

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

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4. Mai 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 21. April 2004 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 11. Mai 2004 bis zum 14. Juni 2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 3. Mai 2004 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Während der Auslegung besteht die Gelegenheit zur Erörterung der Planung.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6. April 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 6. April 2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 6. April 2005 gebilligt.

Waren (Müritz), den 2. Mai 2005



*E. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den 2. Mai 2005



*E. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister

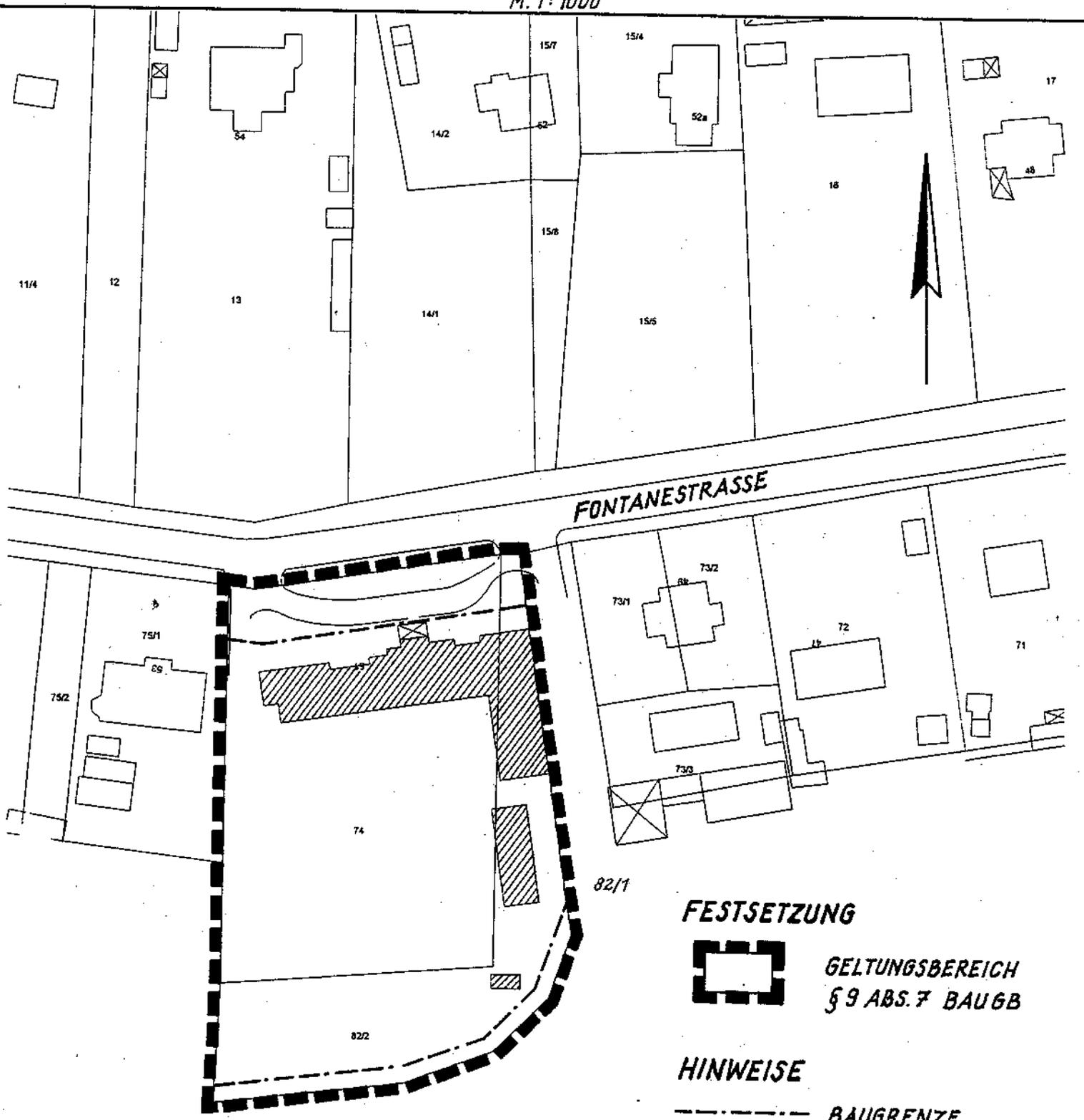
Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ ist gemäß § 10 BauGB am 2. Mai 2005 im Warener Wochenblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 2. Mai 2005 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 2. Mai 2005



*P. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister

**ANLAGE 1 - LAGEPLAN -**  
**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**NR. 29 „FONTANESTRASSE“**  
**DER STADT WAREN (MÜRITZ)**  
 M. 1: 1000



**FONTANESTRASSE**

**FESTSETZUNG**



**GELTUNGSBEREICH**  
**§ 9 ABS. 7 BAUGB**

**HINWEISE**



**BAUGRENZE**  
**ENTSPRECHEND § 9**  
**ABS. 1 NR. 2 BAUGB**  
**I.V.M. § 23 BAUNVO**

**z.B. 82/2**

**FLURSTÜCKSNUMMER**



**VORH. GEBÄUDE**  
**HAUSNUMMER**

**Textsatzung der Stadt Waren (Müritz)**  
**über die 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 Stadtvertretung 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.

**Artikel 1**  
**Änderung der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Fontanestraße“ der Stadt Waren (Müritz) vom 27.02.2001 wird wie folgt geändert:

1. Im § 3 (Maß der baulichen Nutzung) wird im Absatz 2 folgender Satz hinzugefügt:

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

2. Im § 8 (Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V) wird im Punkt (4) der 2. Satz wie folgt neu gefasst:

Ausnahmsweise sind auch Schieferdeckungen sowie Biberschwanzdeckungen in den Farben anthrazit bis schwarz zulässig.

**Artikel 2**  
**Inkrafttreten**

Diese 5. Änderung tritt mit der Veröffentlichung in Kraft.

**Verfahrensvermerke:**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 12.07.2007  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Warener Wochenblatt am 06.08.2007 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 01.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 04.10.2007 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 06.11.2007 bis zum 07.12.2007 nach § 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 29.10.2007 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 19.02.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 19.02.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.02.2008 gebilligt.

Waren (Müritz), den 29.04.2008



*J. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 29.04.2008



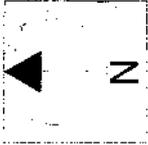
*J. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister

Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ ist gemäß § 10 BauGB am 10.05.2008 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 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 13.05.2008



*J. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister



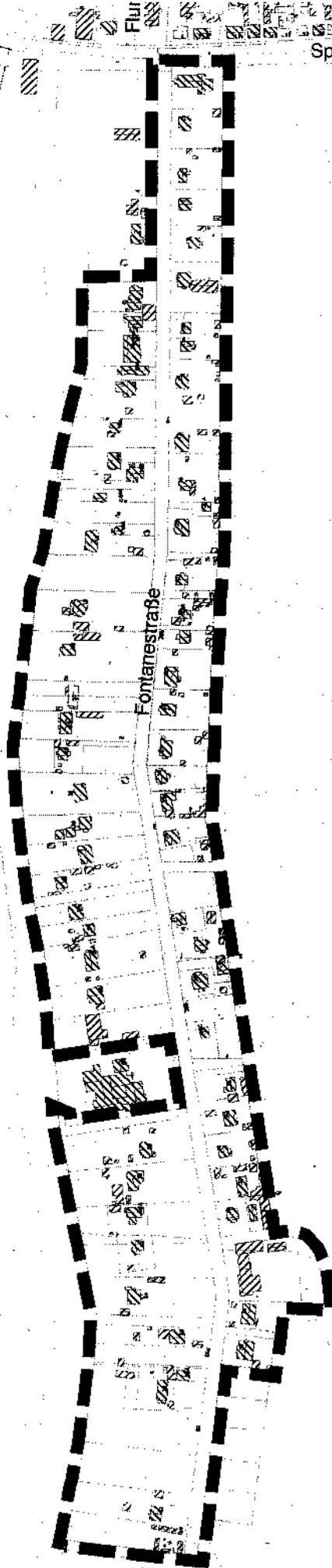
Flur

Flur 63

Flur

Specker Straße

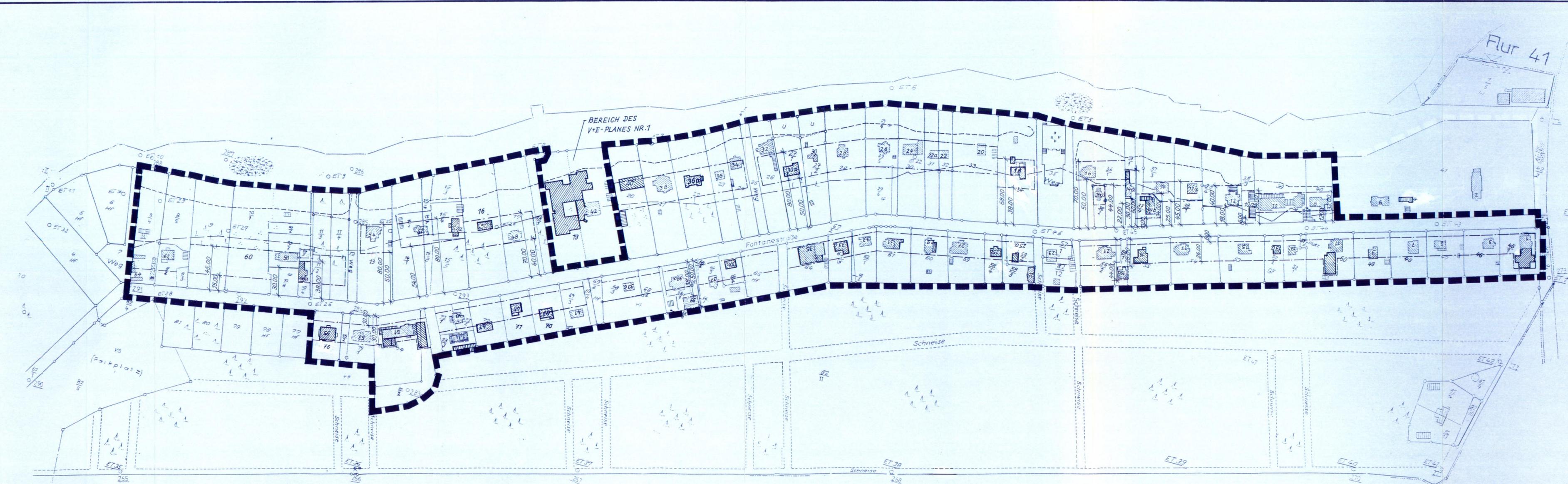
Die Müritz



## Übersichtsplan

### 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Fontanestraße"

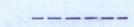
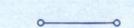
Gemarkung Waren, Flur 62



**FESTSETZUNG**

 GELTUNGSBEREICH § 9 Abs. 7 BauGB

**HINWEISE**

-  BAUGRENZE ENTSPRECHEND § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
-  BÖSCHUNGSOBERKANTE
-  100 m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
- z.B.  $\frac{10}{7}$  FLURSTÜCKSNUMMER
-  FLURSTÜCKSGRENZEN
- z.B.  HAUSNUMMER

**ANLAGE 1**  
 ZUR SATZUNG B-PLAN NR. 29  
 -FONTANESTRASSE-  
 DER STADT WAREN (MÜRITZ)  
 M. 1: 2000

# Stadt Waren (Müritz)

Bebauungsplan Nr. 29  
- Fontanestraße -

# TEXTSATZUNG

Anlagen zur Textsatzung

1 Lageplan

**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 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. 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.

**§ 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 Bebauungsplans 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>

Flurstück	zulässige Grundfläche
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>

- (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.

#### § 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.

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, 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.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren (Müritz), den 09.02.2001



Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 15.12.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.1999 gebilligt.

Waren (Müritz), den 09.02.2001



Der Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den 12.02.2001

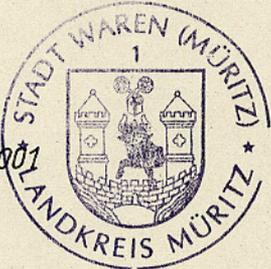


Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ ist gemäß § 12 BauGB am 26.02.2001 im Warener Wochenblatt bekanntgemacht 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 Erlöschen von Schadensansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 27.02.2001..... in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 27.02.2001



Der Bürgermeister

**§ 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 ist auch eine Schieferdeckung 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.

## Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 05. Dezember 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Warener Wochenblatt am 31. Dezember 1996 erfolgt.

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

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. Oktober 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 01. Oktober 1997 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 06. November 1997 bis zum 08. Dezember 1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28. Oktober 1997 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Während der Auslegung besteht die Gelegenheit zur Erörterung der Planung.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07. Oktober 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtvertreterversammlung hat eine erneute (2.) öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 03. November 1998 bis 04. Dezember 1998 erneut öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26. Oktober 1998 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.06.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtvertreterversammlung hat eine erneute (3.) öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 06. Juli 1999 bis 09. August 1999 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.06.1999 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren (Müritz), den 09.02.2001



  
Der Bürgermeister



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“

# TEXTSATZUNG

Anlage zur Satzung:

Lageplan

**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.

**§ 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 beträgt. 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.

**Verfahrensvermerke:**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 3. September 2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Warener Wochenblatt am 20. Oktober 2003 erfolgt.

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

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4. Mai 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 21. April 2004 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 11. Mai 2004 bis zum 14. Juni 2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 3. Mai 2004 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Während der Auslegung besteht die Gelegenheit zur Erörterung der Planung.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6. April 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 6. April 2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 6. April 2005 gebilligt.

Waren (Müritz), den 2. Mai 2005



*E. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den 2. Mai 2005



*E. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister

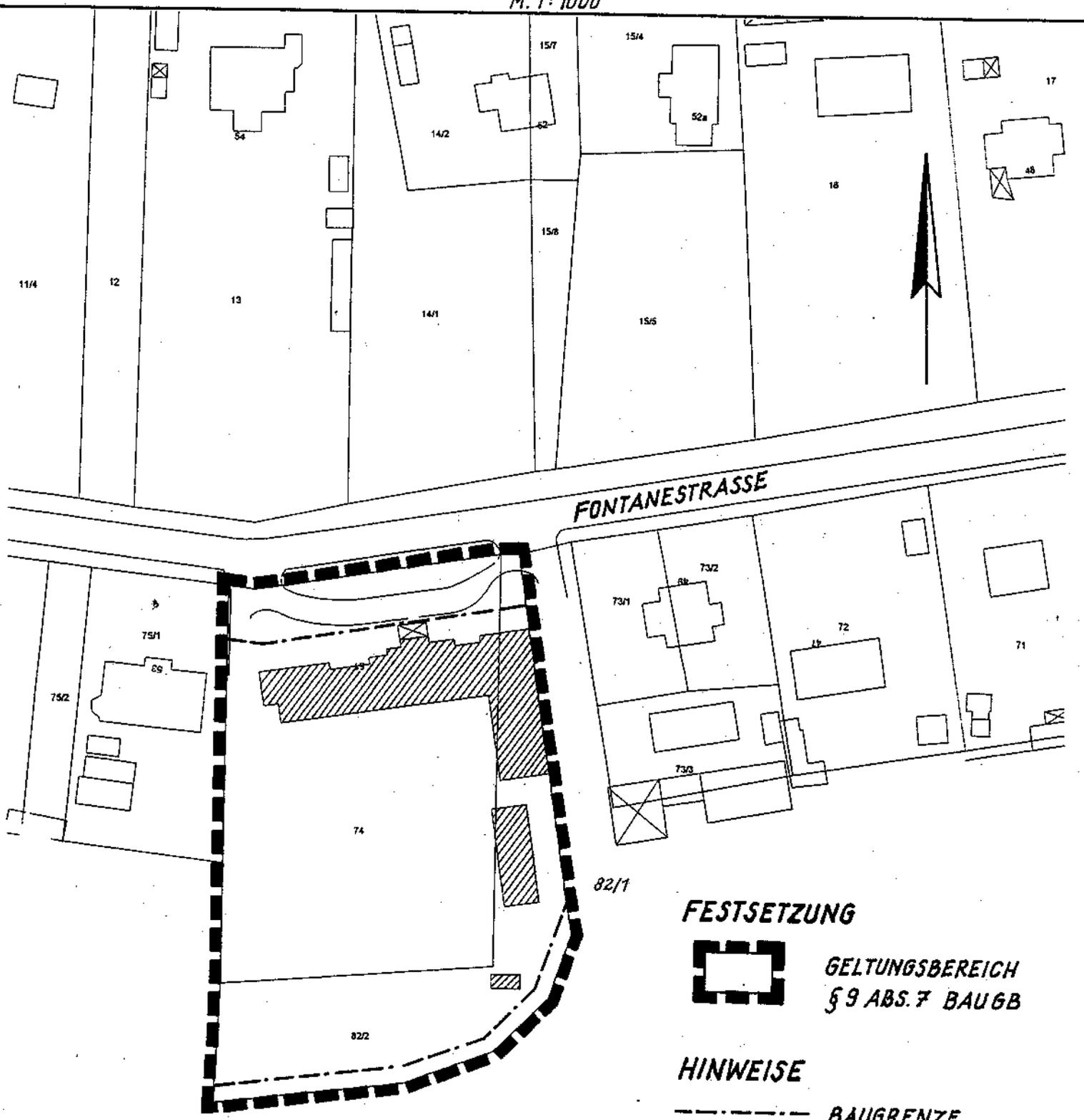
Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ ist gemäß § 10 BauGB am 2. Mai 2005 im Warener Wochenblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 2. Mai 2005 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 2. Mai 2005



*P. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister

**ANLAGE 1 - LAGEPLAN -**  
**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**NR. 29 „FONTANESTRASSE“**  
**DER STADT WAREN (MÜRITZ)**  
 M. 1: 1000



**FESTSETZUNG**



**GELTUNGSBEREICH  
 § 9 ABS. 7 BAUGB**

**HINWEISE**



**BAUGRENZE  
 ENTSPRECHEND § 9  
 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
 I.V.M. § 23 BAUNVO**

**z.B. 82/2**

**FLURSTÜCKSNUMMER**



**VORH. GEBÄUDE  
 HAUSNUMMER**