STADT WAREN (MÜRITZ)

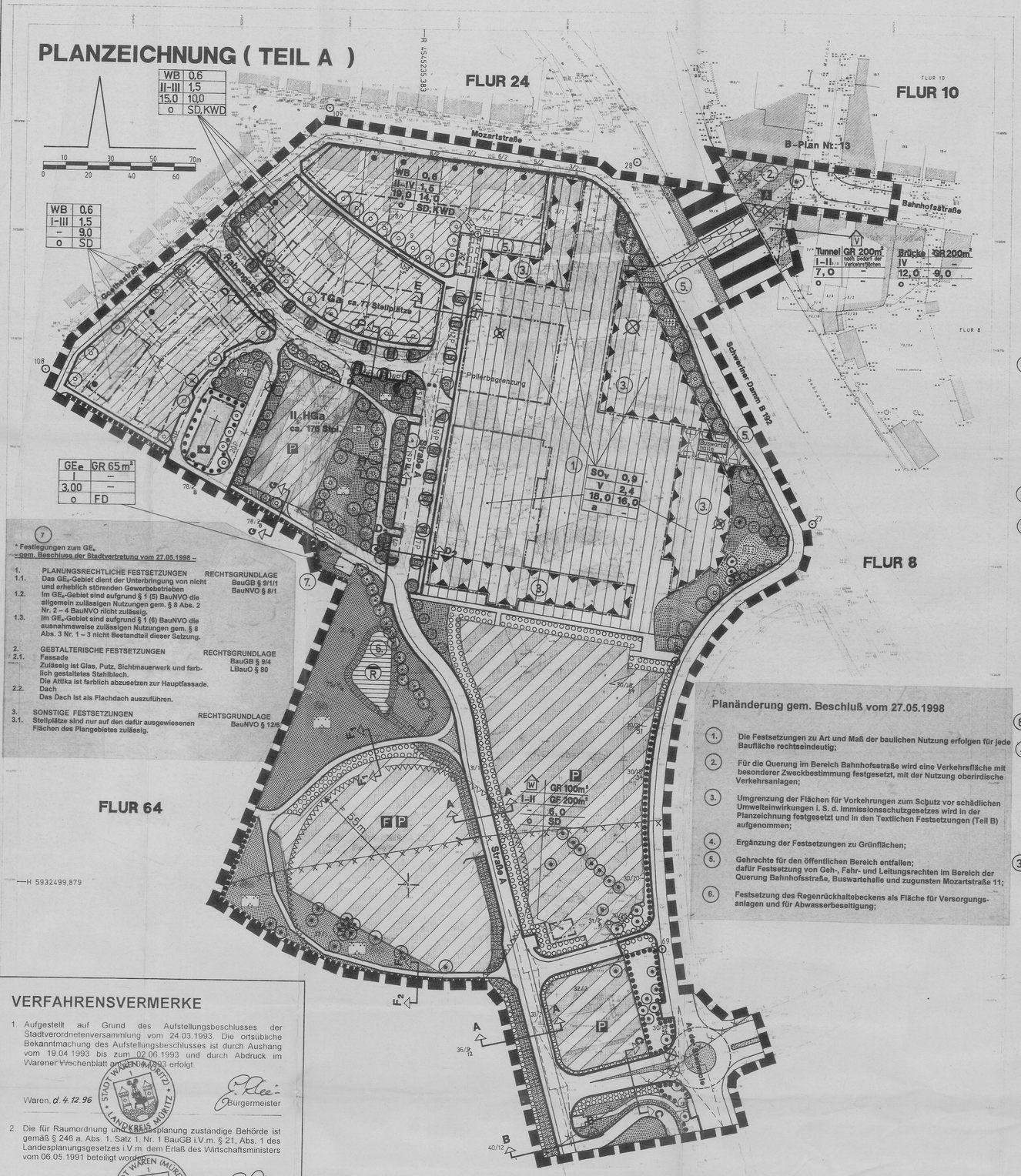
BÜRGER – UND VERWALTUNGSZENTRUM " KIETZVIERTEL NORD "

SATZUNG ÜBER DEN TEIL – BEBAUUNGSPLAN NR. 2B

Satzung der Stadt Waren (Müritz) über den Teil – Bebauungsplan Nr. 2 B - Bürger- und Verwaltungszentrum „Kietzviertel Nord" nordwestlich der Altstadt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S.137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom ..... folgende Satzung über den Teil- Bebauungsplan Nr. 2 B für das Gebiet – Bürger- und Verwaltungszentrum „Kietzviertel Nord" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



WB	0,6
II-III	1,5
15,0	10,0
o	SD,KWD

WB	0,6
I-III	1,5
–	9,0
o	SD

GEe	GR 65m²
I	–
3,00	–
o	FD

WB	0,6	
II-IV	1,5	
15,0	14,0	
o	SD,KWD	
SO_V	0,8	
V	2,4	
18,0	16,0	
a		

Tunnel	GR 200m²	Brücke	GR 200m²
I-II	–	IV	–
7,0	–	12,0	9,0
o	–	o	–

WB	GR 100m²	
I-II	GF 200m²	
–	5,0	
o	SD	

* Festlegungen zum GE_e
– gem. Beschluss der Stadtvertretung vom 27.05.1998 –

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
1.1.	Das GE_e-Gebiet dient der Unterbringung von nicht und erheblich störenden Gewerbebetrieben	BauGB § 9/1/1 BauNVO § 8/1
1.2.	Im GE_e-Gebiet sind aufgrund § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 – 4 BauNVO nicht zulässig;	
1.3.	Im GE_e-Gebiet sind aufgrund § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 nicht Bestandteil dieser Satzung.	
2.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
2.1.	Fassade Zulässig ist Glas, Putz, Sichtmauerwerk und farblich gestaltetes Stahlblech. Die Attika ist farblich abzusetzen zur Hauptfassade.	BauGB § 9/4 LBauO § 80
2.2.	Dach. Das Dach ist als Flachdach auszuführen.	
3.	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
3.1.	Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen des Plangebietes zulässig.	BauNVO § 12/6

Planänderung gem. Beschluß vom 27.05.1998

1. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen für jede Baufläche rechtseindeutig;
2. Für die Querung im Bereich Bahnhofsstraße wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, mit der Nutzung oberirdische Verkehrsanlagen;
3. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Immissionsschutzgesetzes wird in der Planzeichnung festgesetzt und in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) aufgenommen;
4. Ergänzung der Festsetzungen zu Grünflächen;
5. Gehrechte für den öffentlichen Bereich entfallen; dafür Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der Querung Bahnhofsstraße, Buswartehalle und zugunsten Mozartstraße 11;
6. Festsetzung des Regenrückhaltebeckens als Fläche für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung;

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.03.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 19.04.1993 bis zum 02.06.1993 und durch Abdruck im Warener Wochenblatt am 14.04.1993 erfolgt.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zustandige Behörde ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21, Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06.05.1991 beteiligt worden.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 02.03.1994 durchgeführt worden.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 17.05.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.06.1994 bis zum 08.07.1994 während der Dienstzeiten 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 werden können; in der Zeit vom 24.05.1994 bis 20.06.1994 durch Aushang und im Warener Wochenblatt vom 25.5.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt (s. Anlage). Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, d. 10.12.96 — Der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes Waren (Müritz)

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

8.a Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 4.3. bis zum 12.4.96 erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 19.2. – 15.4.1996 durch Aushang und im Warener Wochenblatt vom 12.3.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

8.b. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den Änderungen des Entwurfes am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19. 6. 1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 19.06.1996 gebilligt.

Waren, d. 4.12.96 — Bürgermeister

10. Mit Beschluß der Stadtvertretung vom 27.05.1998 wurde eine Planänderung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

11. Die Stadtvertretung hat am 02.03.99 den überarbeiteten Entwurf mit Begründung gebilligt und zur erneuten eingeschrängten öffentliche Auslegung, sowie zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Waren (Müritz), den — Der Bürgermeister

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... zum 3. mal öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Warener Wochenblatt und durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren (Müritz), den — Der Bürgermeister

13. Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und den satzungsändernden Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren (Müritz), den — Der Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den — Der Bürgermeister

15. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 B – Bürger- und Verwaltungszentrum „Kietzviertel Nord" –ortsüblich bekannt zugeben. Dabei 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, am ..... im Warener Wochenblatt und durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den — Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4 a BauNVO
7. GE_e	Eingeschränktes Gewerbe	§ 8 BauNVO
SO_V	Sonstiges Sondergebiet für öffentliche Verwaltungen und Bürgerzentrum	§II/2 BauNVO
	oberirdische Verkehrsanlagen W – Wache/Kontrolle V - Bauwerk i. Zusammenhang mit Unter- bzw. Überführung (Tunnel bzw. Brücke)	
Buswartehalle	besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (Buswartehalle bzw. Aufstellfläche für Bushaltestelle)	

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISEN / BAUGRENZEN / BAULINIEN — §9/1/1 BauGB, §16/2 BauNVO

WB	0,6	bauliche Nutzung — Grundflächenzahl
I-III	1,5	Geschossigkeit — Geschoßflächenzahl
–	9,0	Gebäudehöhe — Traufhöhe
o	SD	Bauweise — Dachform
II-IV		Geschossigkeit als Mindest-bzw. Höchstmaß — §16/4 BauNVO
o		offene Bauweise — §22/2 BauNVO
a		abweichende Bauweise mit max.100m Gebäudelänge — § 22/4 BauNVO
		Baulinie — §23/2 BauNVO
		Baugrenze — §23/3 BauNVO
GR 100m² GF 200m²		Grundflächengröße Geschoßflächengröße — §16/2/1 BauNVO, § 16/2/2 BauNVO
		Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kirche — § 9/1/5 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	§9/1/11BauGB
P	öffentlicher Parkplatz, F Festplatz	§9/1/11BauGB
	Fußgängerbereich/Mischverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	§9/1/11BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9/1/11BauGB
	Fuß-und Radweg	§9/1/11BauGB
5.	Geh -,Fahr-und Leitungsrechte zugunsten Mozartstr. 7 und 9 / Fahrrecht zugunsten Mozartstr. 11 (Garage)	§9/1/21BauGB
5.	Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit	§9/1/21BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen TGa – Tiefgarage HGa – Hochgarage St - Stellplätze	
	Einfahrtsbereich für TGa	§ 9/1/4BauGB
	Sichtdreieck	
	Brücke bzw. Tunnel über bzw. unter Verkehrsanlagen	

VERSORGUNGSANLAGEN

	Trafo 2x630KVA	§ 9/1/12BauGB
6. R	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung/Zweckbest.: Regenrückhaltebecken zur Klärung des anfallenden Regenwassers u. Feuerlöschteich	

4. GRÜNFLÄCHEN

	öffentliches Grün, Privates Grün Zweckbestimmung:	§9/1/15BauGB
	Schutzgrün/Abschirmgrün	
	Parkanlage, Spielplatz	

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR LÄRM — § 9/1/24 BauGB

3.	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Immissionsschutzgesetzes (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen)	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9/1/25 bBauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9/1/25 aBauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§9/1/25BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§9/1/25BauGB
	zu fällender Baum	§9/1/25BauGB

2. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Altlast verdachtsfläche/Untersuchungsbereich	§ 9/5/3 BauGB
	Umgrenzung der Flächen,die von der Bebauung freizuhalten sind	§9/1/10BauGB
	Abgenzung unterschiedlicher Nutzung	§1/4 BauNVO und §16/5 BauNVO
SD/KWD	Satteldach/Krüppelwalmdach	§9/1/2BauGB
FD	Flachdach	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§9/7 BauGB
	Durchgang auf Bauland LH – mind. 2,50 m	§ 9/1/21 BauGB

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandener Zaun
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 19/1 — vorhandene Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer(s.auch Beiblatt)
- FLUR 10 — vorhandene Flurgrenze/Flurnummer
- Mauer
- Böschung
- Einbahnstraße
- vorhandene Wohn-und Nebengebäude bzw.gewerblich genutzte Gebäude
- zu erhaltender Bestand an Gebäuden
- Bohrloch von Geothermie, nutzbar für B-Plan-Gebiet Bezugswerte siehe Blattrand R-4545235,383 H-5932499,879
- 64.47 — Höhenangaben über HN

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flächen für Bahnanlagen
- 27 — zu beachtender Festpunkt(Anschlußpunkt)mit Identitätsnummer

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
1.	Im VVB-Gebiet sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO Nr. 2 – Vergnügungsstätten und Nr. 3 – Tankstellen nicht Bestandteil dieser Satzung.	BauGB § 9/1/1
2.	Das sonstige Sondergebiet SO_V wird nach § 11 (1) und (2) BauNVO als Bürger- und Verwaltungszentrum festgesetzt. Es dient der baulichen und funktionellen Zusammenfassung zentraler Einrichtungen der Verwaltung in Verbindung mit einer kulturellen Anlage, die von Bürgern und Verwaltungen gemeinsam genutzt wird. Ausnahmsweise sind im SO_V-Gebiet zulässig: - eine Dienstleistungseinrichtung; - kleine Läden mit 100 – 200 m² Verkaufsfläche, insgesamt auf ca. 700 m² VFL begrenzt; - kleine Büroeinheiten mit 50 – 80 m² Bruttofläche; - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal der Verwaltungen;	BauGB § 9/1/1
3.	Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des nächstgelegenen öffentlichen Fußweges. Mit Gebäudehöhe ist der oberste Gebäudeabschluss festgesetzt.	BauGB § 9/1/1
4.	Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in der Mozart- und Goethestraße gilt für die Straßenseite. Im WB-Gebiet sind Dachausbauten generell zulässig.	BauGB § 9/1/1
5.	Die abweichende Bauweise besteht in der Abweichung von einer offenen Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis 100 m zulässig.	BauGB § 9/1/2
6.	Im WB-Gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO folgende Nebenanlagen nicht zulässig: - Windenergieanlagen, - Ställe und Einrichtungen für die Tierhaltung; Ausnahmsweise wird die Errichtung eines Hundezwingers pro Grundstück gestattet.	BauGB § 9/1/1 und 2
7.	Im WB-Gebiet sind die Außenanlagen nach einem Gesamtkonzept zu gestalten. Dabei ist der notwendige Ruheanspruch für eine Wohnseite zu sichern, indem - keine Garagen errichtet werden, - Stellflächen und Müllsammelstellen sowie Lieferverkehr den Erschließungsstraßen zugeordnet werden und - der Anteil der Vegetationsflächen für Gärten und Grünanlagen ca. 80 % der unbebauten Fläche beträgt.	BauGB § 9/1/4
8.	Für die dargestellten Grünflächen ist die detaillierte Gestaltung und Bepflanzung in den nachfolgenden Planungsphasen festzulegen. Die Fertigstellung der Frei- und Grünanlagen des Bürger- und Verwaltungszentrums hat bis zur Objektübergabe zu erfolgen.	BauGB § 9/1/15
9.	Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen gem. § 8 (2) BNatSchG sind folgende Maßnahmen anzuwenden: - Rückbau versiegelter Flächen, die der geplanten Nutzung nicht entsprechen; - Verwendung von versiegelungsarmen Befestigungsarten, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist (z. B. Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine); - Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß; - Umfangreiche Gehölzneupflanzungen an Straßen, an Parkplätzen, in Grünanlagen und als Schutzpflanzung; Diese Maßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen dem Bürger- und Verwaltungszentrum zugeordnet.	BauGB § 9/1/20
10.	In Verantwortung der Stadtverwaltung sind folgende Kompensationsmaßnahmen zu realisieren: - Gestaltung einer parkartigen Grünanlage als Grünverbindung zwischen Rabengasse und Sportplatz; - Anlage eines multifunktionalen Teiches als Gestaltungselement der Grünanlage sowie als Feuchtbiotop mit flacher Uferausbildung und zur Regenwasserrückhaltung mit vorgeschaltetem Ölabscheider und Sandfang bzw. zur Löschwasserversorgung;	BauGB § 9/1/20
11.	Gemäß § 9/1/24 BauGB sind folgende Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm notwendig:	BauGB § 9/1/2

11.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die folgenden nach DIN 4109 / Tabelle 8 erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten:

Standort	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß erf. $R'_{w\,res.}$
Aufenthaltsräume in Wohnungen		
- an der Mozartstraße und am Schweriner Damm	VI	50 dB
- auf der zum Parkplatz orientierten Seite	IV	40 dB
Büroräume		
- an der Mozartstraße und am Schweriner Damm	VI	45 dB
- auf der zum Parkplatz orientierten Seite	IV	35 dB

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten sind Wertminderungen um 10 dB zulässig.

11.2 Wertminderungen sind außerdem zulässig in Abhängigkeit von den Raumarten und Nutzungen bzw. den Fensterteilen in der Fassade. Die Vorschriften der DIN 4109 sind verbindlich.

11.3 Im SO-Gebiet sind die Fassaden plastisch gegliedert zu gestalten.

12. Gemäß § 9/1/25 BauGB werden folgende Pflanzgebote festgelegt: BauGB § 9/1/25

12.1 Die vorhandenen Großgehölze sind bis auf die gekennzeichneten Ausnahmen zu erhalten und in allen Bauphasen gem. RAS-LG 4 und DIN 19920 zu schützen. Insbesondere sind Bodenauf- und -abträge im Wurzelbereich zu vermeiden.

12.2 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

12.3 Für Parkplätze sind Rand- und Gliederungspflanzungen vorzusehen. Für 3 – 5 Stellflächen ist ein Baum zu pflanzen.

12.4 Im WB-Gebiet ist je Wohngrundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.

12.5 Bürgerplatz und Fußgängerbereiche sind durchgängig durch Anpflanzen von Bäumen zu gestalten.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

1. Fassaden

1.1 Im WB-Gebiet sind an der Mozart- und Goethestraße nur Putzfassaden zulässig.

1.2 Im SO-Gebiet und im WB-Gebiet (Bereich an der Rabengasse) ist nur rot-rotbuntes Mauerwerk / Verblendmauerwerk zulässig.

1.3 Zulässig sind Fassadenteile in Holz, Glas und Metall. Die Mauerwerksfassaden können durch Putzflächen gegliedert sein, der Anteil darf 30 % der Gesamtaußenwandflächen nicht überschreiten.

2. Dächer

2.1 Im WB-Gebiet sind nur Dächer mit einer Neigung von 35 – 48 ° zulässig in harter Dacheindeckung (unglasierte Dachsteine!) und in den Farben rot-rotbraun/rotbunt.

2.2 Dachaufbauten sind nur als kleinteilige Gaupen oder als Zwerchgiebel zulässig.

2.3 Innerhalb des SO-Gebietes sind Dachlösungen mit einer Neigung von 5 – 8 ° zulässig. Das obere Geschoß ist gestalterisch abzusetzen und soll baulich deutlich zurückspringen. Es sind deutlich Dachüberstände auszubilden. Metalleindeckungen werden gestattet.

3. Gestaltung von Nebenanlagen

3.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind nicht an exponierter Stelle, sondern verdeckt oder eingebaut einzuordnen. Sie sind im Freien einzugrünen.

3.2 Garagen und Nebengebäude an der Erschließungsstraße zwischen dem WB-Gebiet Mozartstraße und dem WB-Gebiet nördlich der Rabengasse sind einzugrünen.

3.3 Über OK-Gelände liegende Gebäudeteile der Tiefgarage und Parkpalette sind einzugrünen.

4. Gestaltung der Fußgängerbereiche

4.1 Bürgerplatz und Fußgängerbereich sind in den grüngestalterischen Schwerpunkten hinsichtlich der Bepflanzung aufeinander abzustimmen.

4.2 Auf dem Bürgerplatz und im nördlichen Bereich der Fußgängerzone sind Spielbereiche für Kinder einzuordnen.

4.3 Die öffentlichen Erdgeschoßzonen sind für Rollstuhlfahrer erreichbar zu gestalten.

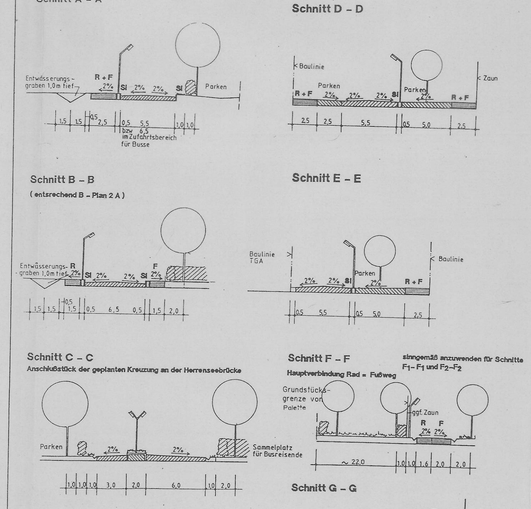
Hinweise:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 DSchG M-V Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 973 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Für die innere Erschließung sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h wird empfohlen.
4. Im Geltungsbereich der Planung sind Doppelnutzungen von Stellplätzen zulässig (Besucher und Anlieger). In den geplanten Tiefgaragen bzw. Parkpaletten sind in den übersichtlichen Bereichen anteilmäßig Frauenparkstellen auszuweisen.

Rechtsgrundlagen:

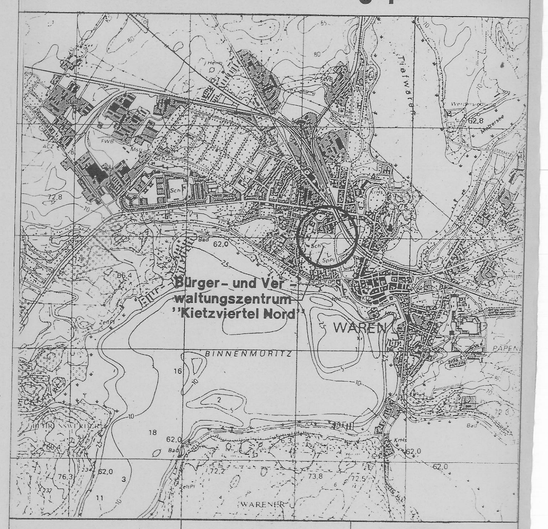
- § 2 Abs 2 und § 5 Abs. 1 und § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVOBl. M-V S. 634)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt 1998 (BGBl. I S. 139)
- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Straßenschnitte für B – Plan 2B "Kietzviertel Nord"



STADT WAREN (MÜRITZ)
Land Mecklenburg – Vorpommern

Teil-Bebauungsplan Nr.2B



Satzung (5) — Maßstab: 1:1000 — Datum: 9/96 (überarbeitet: 6/97, überarbeitet: 2/99)

Planverfasser:
A & S architekten & stadtplaner GmbH
August- Milarchstr.1, Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/581020, Telefax: 0395/5810215

Bearbeiter: