Satzung der Stadt WAREN (MÜRITZ) (Landkreis Müritz) über den Bebauungsplan Nr. 33A " Gebiet westlich der Teterower Straße "

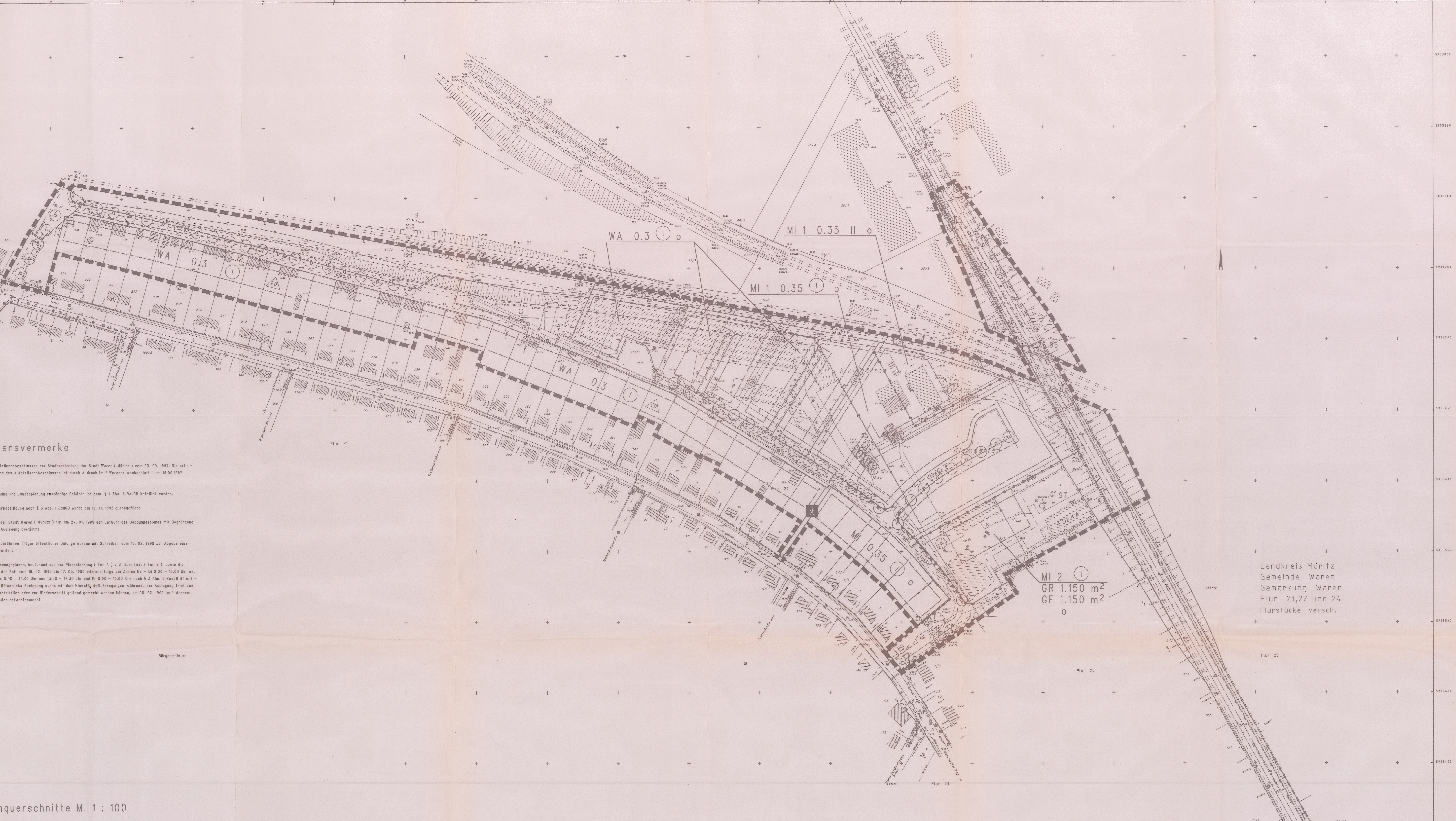
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBL. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern in der Neufassung vom 06. 05. 1998 (GVOBL. M – V Nr. 16 S. 468, berichtigt Nr. 19 S. 612) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33A " Gebiet westlich der Teterower Straße ", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

für das Gebiet südlich der Bahnlinie *Waren – Malchow* und nördlich der Bebauung an der *Karl – Marx – Straße* zwischen der *Witzlebenstraße* im Westen und der *Teterower Straße (B 108)* im Osten.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1000



Landkreis Müritz
Gemeinde Waren
Gemarkung Waren
Flur 21,22 und 24
Flurstücke versch.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 03. 09. 1997. Die orts – üblich Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im " Warener Wochenblatt " am 16.09.1997 erfolgt.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 18. 11. 1998 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 27. 01. 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

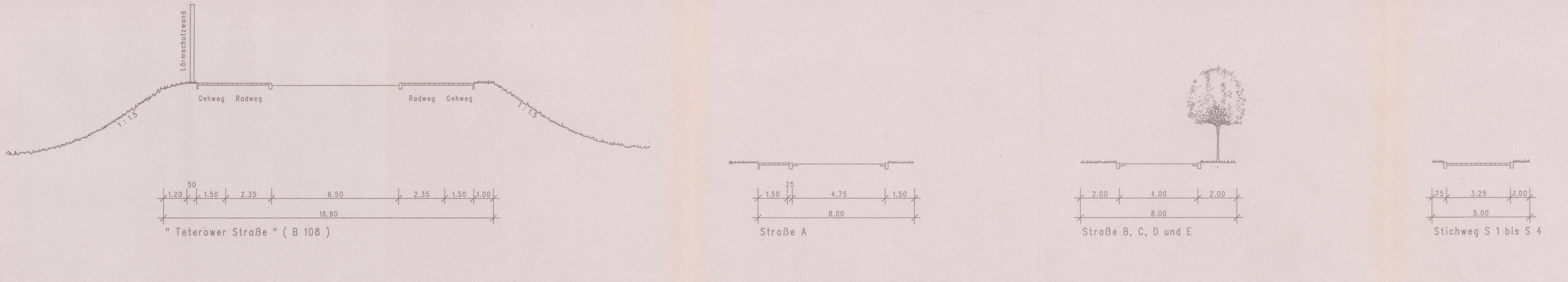
Die Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. 02. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16. 02. 1999 bis 17. 03. 1999 während folgender Zeiten Mo – Mi 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr, Do 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 17.30 Uhr und Fr 8.00 – 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08. 02. 1999 im " Warener Wochenblatt " ortsüblich bekanntgemacht.

Waren, den

Bürgermeister

Straßenquerschnitte M. 1 : 100



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen		Rechtsgrundlage	
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4	BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6	BauNVO
GR1150m²	Grundfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GF1150m²	Geschoßfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
0,3	Grundflächenzahl, z. B. 0,3	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z. B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
①	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
ED	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
— • —	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
☐	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
75,65 ●	geplante Brückenhöhe über HN	§ 9 Abs. 2	BauGB
──	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Grünfläche, öffentlich, Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	BauGB
	Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a	BauGB
ST	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4	BauGB
	Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzwall –	§ 9 Abs. 1 Nr. 24	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzwand –	§ 9 Abs. 1 Nr. 24	BauGB
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7	BauGB
—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5	BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

Planzeichen	
—○—	bestehende Flurstücksgrenze
—×○×—	künftig fortfallende Flurstücksgrenze
103	Flurstücksbezeichnung
	bestehende Böschung
▨	bestehendes Gebäude
	künftig fortfallendes Gebäude
69.42	bestehende Geländehöhe über HN

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes, § 4 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Nutzung des Mischgebietes, § 6 BauNVO

2.1 Mischgebiete 1 und 2
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.

2.2 Mischgebiet 1
Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Nr. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3) nicht zulässig.

2.3 Mischgebiet 2
Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Nr. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3) nur ausnahmsweise bis zu einer Geschoßfläche von 680 m² zulässig.

3. Geschoßfläche, § 9 Abs. 1 BauGB und § 20 BauNVO
Im Mischgebiet 2 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

4. Grundfläche, § 9 Abs. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 4 BauNVO
Im Mischgebiet 2 darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

5. Stellplätze, § 23 Abs. 5 BauNVO
Im Mischgebiet 2 sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze nach § 12 BauNVO nur innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

6. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB
Es ist nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von + 0,30 m bis – 0,30 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe zulässig, auf der das jeweilige Gebäude errichtet wird.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1 Pflanzflächen, sonstige Bepflanzung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

7.2 Bäume auf den Kraftfahrzeugstellplatzanlagen
Auf privaten Kraftfahrzeugstellplatzanlagen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer Baumscheibe von min. 10 m² Größe je angefangene 5 Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

7.3 Bäume
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einer Baumscheibe von min. 4 qm Größe zupflanzen und dauernd zu erhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M – V

1. Außenwände, Mauerwerk

1.1 Es ist nur rotes Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Holz und Glas zulässig.

1.2 Die Ziffer 1.1 gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

2. Dächer

2.1 Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet 1

2.1.1 Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.

2.1.2 Nebendächer sind nur bis zu 20% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und –neigungen zulässig.

2.1.3 Die Ziffern 2.1.1 und 2.1.2 gelten nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

2.1.4 Es ist nur eine Dacheindeckung mit roten Dachpfannen sowie Glas zulässig.

2.1.5 Die Ziffer 2.1.4 gilt nicht für Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und Dachneigungen von 0 ° bis 25 °.

2.2 Mischgebiet 2

2.2.1 Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.

2.2.2 Nebendächer sind nur bis zu 10% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und –neigungen zulässig.

2.2.3 Die Ziffern 2.2.1 und 2.2.2 gelten nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

2.2.4 Es ist nur eine Dacheindeckung mit roten Dachpfannen sowie Glas zulässig.

2.2.5 Die Ziffer 2.2.4 gilt nicht für Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und Dachneigungen von 0 ° bis 25 °.

3. Solaranlagen
Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 1. und 2. zulässig.

4. Antennenanlagen
Antennenanlagen und Parabolantennen, die die in § 21 LBauO M – V festgesetzten Maße überschreiten, sind nicht zulässig.

5. Grundstückseinfriedigungen
Einfriedigungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind nur mit standortgerechten, lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0.70 m zulässig.

6. Unbebaute Grundstücksflächen

6.1 Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten, die als Zufahrt, Gehweg, Kinderspielplatz oder Wäschetrockenplatz genutzt werden, sind in vollständig bodenversiegelter Bauweise nicht zulässig.

6.2 Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten, die als Kfz – Stellplatz genutzt werden, sind nur mit offenfugigem Pflaster, wassergebundener Decke oder Schotterrasen zu befestigen.

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur an den Außenwand- und Schaufensterflächen der Gebäude zulässig.

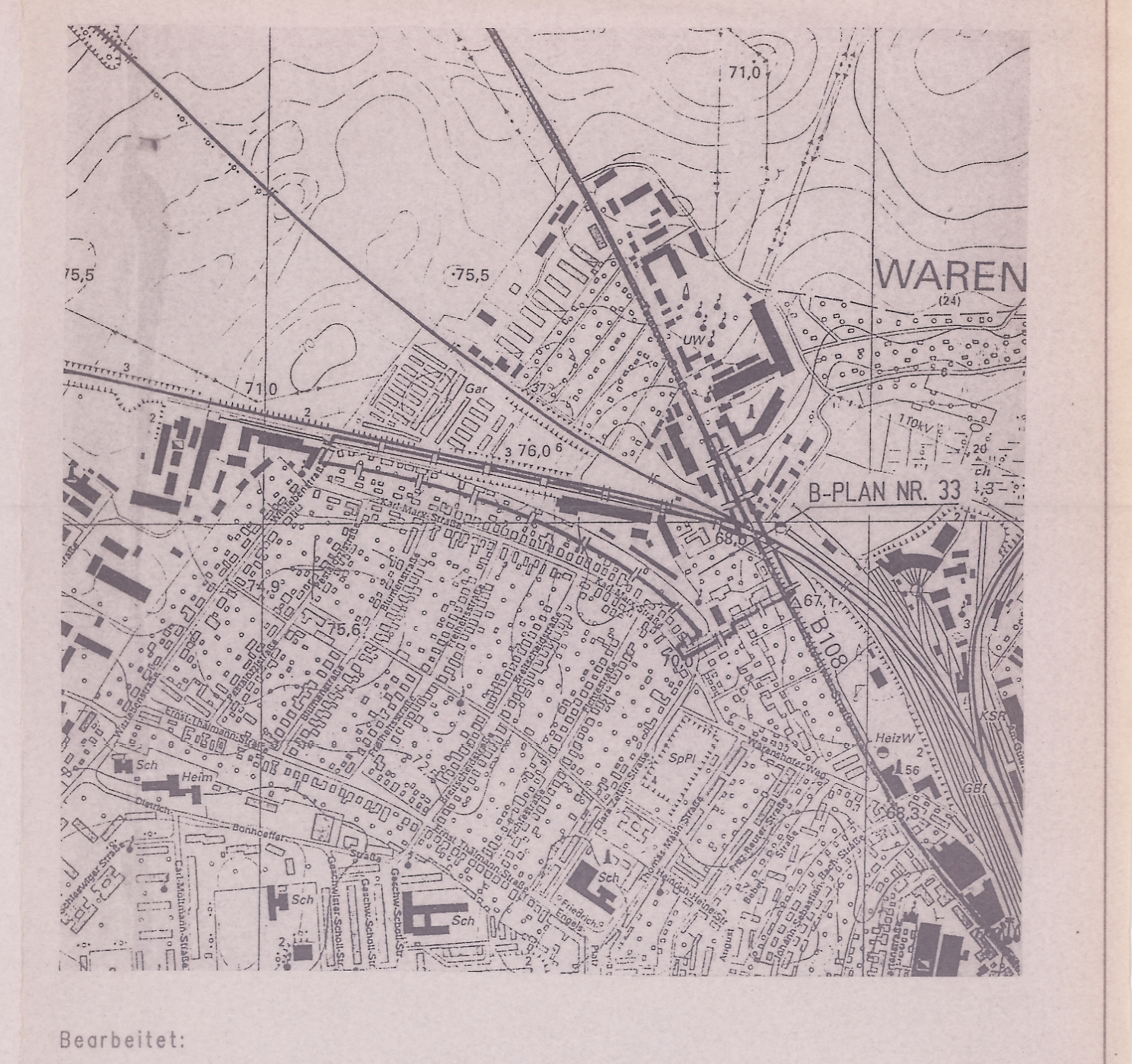
7.2 Die Oberkanten der Werbeanlagen sind auf die Traufhöhe begrenzt.

7.3 Die Ziffern 7.1 und 7.2 gelten nicht für frei aufgestellte Fahnenmasten.

7.4 Werbeanlagen mit Blink– bzw. Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig.

Übersichtskarte

M. 1 : 10.000



Bearbeitet:

Waren, den 14. 01. 1999

Satzung der Stadt
WAREN
(Landkreis Müritz)
über den Bebauungsplan Nr. 33A
" Gebiet westlich der Teterower Straße "