

Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A * Wohnbebauung Feisneck *



für das Gebiet der ehemaligen Spanplattenproduktion, nördlich der vorhandenen Bebauung der *Specker Straße*, zwischen der *Straße Am Seeufer* und der Feisneck.

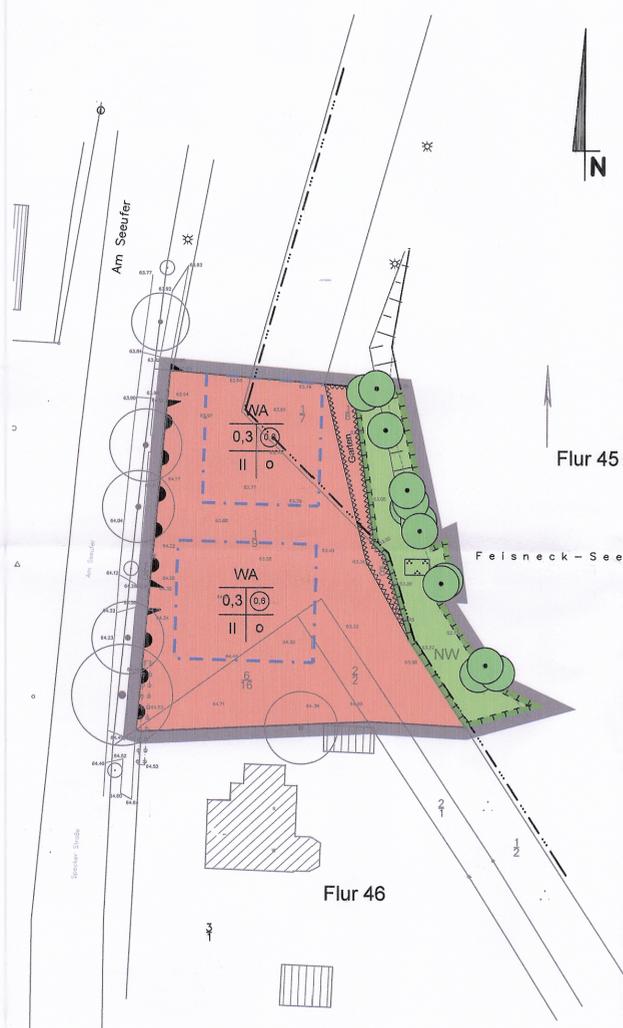
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. 04. 2006 (GVOBL. M-V, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 05. 2011 (GVOBL.M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck *, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 500

Zeichenerklärung



Planzeichen		Rechtsgrundlage	
Festsetzungen			
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO	BauGB BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauGB
0,6	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauGB
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	BauGB
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	BauGB
↔	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	BauGB
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	BauGB
□	öffentliche Grünfläche, Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	BauGB
●	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB	BauGB
□	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, Garten	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	BauGB
Darstellung ohne Normcharakter			
---	bestehende Flurgrenze		
---	bestehende Flurstücksgrenze		
16	Flurstücksbezeichnung		
53.19	bestehende Höhen über NN		
▨	Böschung		

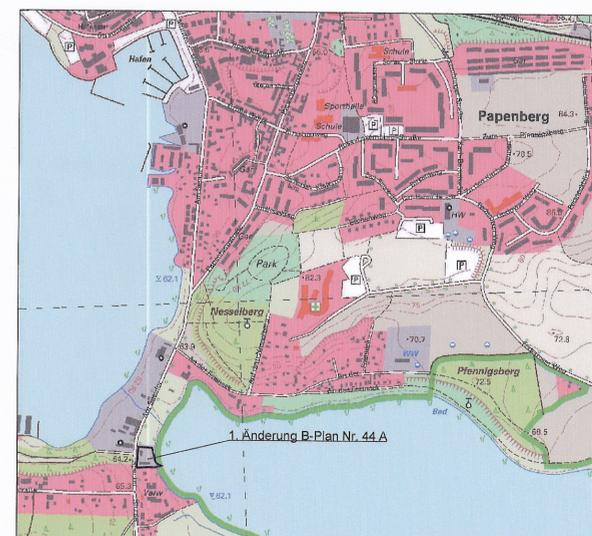
Text (Teil B)

- Nutzung des allgemeinen Wohngebietes** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig und dürfen einen Anteil von 50% der Geschossfläche nicht überschreiten:
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind maximal 4 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 3 BauGB
Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu 1,00 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Gehwegabschnittes zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es ist nur eine Firsthöhe bis zu 12,70 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Gehwegabschnittes zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Flächenversiegelung**
Verkehrflächen auf dem Grundstück sind nicht in vollständig bodenversiegelnder Bauweise zulässig. Ausgenommen sind die Zugänge zu den Häusern und Terrassen.
 - Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen** sind nicht innerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen zulässig.
 - Regenwasser**
Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
 - Naturnahe Wiese (NW)**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung naturnahe Wiese (NW) ist zu einer extensiv bewirtschafteten naturnahen Wiese zu entwickeln.
 - Notwendige Uferbefestigungen sind natürlich zu gestalten. Die Fläche ist zweimal jährlich Ende Juli und im September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Verkehrslärm**
Innerhalb des Gebietes sind für die Außenbauteile folgende erforderliche Schalldämmmaße einzuhalten:
R_{w,ext} 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
30 dB für Büroräume
 - Die vorgenannten Anforderungen gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. a. An Außenbauteilen von Gebäuden, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u. a. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume). Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nichtausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf jedem Grundstück ist je angefangene 200 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

- Örtliche Bauvorschriften** § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
 - Außenwände**
Es ist nur Putz, Sichtmauerwerk, Holz- und Metallverkleidung und Glas zulässig, dabei darf der Glasanteil max. 50% der Fläche der Außenwände betragen.
 - Dächer**
Die Hauptdächer sind nur mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Nebendächer sind nur bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig. Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut, über der Dachgeschossfußbodenhöhe zulässig. Es ist nur eine Dachdeckung mit unglasierten Dachsteinen in den Farben rot, braun und anthrazit sowie Glas, Metalleindeckung und Schiefer zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Dachneigungen unter 25°.
 - Solaranlagen**
Anlagen der Solartechnik sind in den Außenwänden und den Dächern zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer die Außenwände anders als in Ziffer 8.1 und Dächer anders als in Ziffer 8.2 festgesetzt, ausführt.

Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



Bearbeitet:
ingenieurgesellschaft nord
ign

Waren (Müritz), den 21.02.2012

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 21.03.2012
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Waren Wochenblatt" am 31.03.2012 erfolgt.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 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 Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 27.03.12 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.3.12 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im "Waren Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Waren (Müritz),
Rhein
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren (Müritz),
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Waren (Müritz),
Rhein
Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Waren (Müritz),
Rhein
Bürgermeister

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im "Waren Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Ablauf des in Kraft getreten.
Waren (Müritz),
Rhein
Bürgermeister

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

über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 44 A
* Wohnbebauung Feisneck *