

Satzung der Stadt **WAREN (MÜRITZ)** (Landkreis Müritz) über den Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Schwenzin" für das Gebiet westlich und ostwärts der Dorfstraße südlich der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Schwenzin.

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M - V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GVBL M - V S. 690) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung vom 06.04.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 für das "Wohngebiet Schwenzin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gilt die BauVO 1990 / 1993.

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.10.2002.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Waren Wochenblatt" am 04.11.2002 erfolgt.

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

Die fachliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Bau-GB wurde am 09.06.2004 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 26.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2004 bis zum 09.08.2004 während folgender Zeiten Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mi - Mi 13.30 - 16.00 Uhr, Do 13.30 - 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 Bau-GB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 28.06.2004 im "Waren Wochenblatt" öffentlich bekanntgemacht worden.

Waren (Müritz), den **21.02.2006**

Der letztendliche Bestand an Flurstücken **2402 06** wird als richtig dargestellt bezeichnet. Die lagertypische Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagertypische Darstellung des Gebietsbestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Waren (Müritz), den **24.02.2006**

Der Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.2005 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 06.04.2005 gebilligt.

Waren (Müritz), den **02.03.2006**

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

Waren (Müritz), den **02.03.2006**

Der Bebauungsplan 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 **06.03.2006** öffentlich im Waren Wochenblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Osterandmachung der Verfertigung von Verzeichnissen und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 219 Abs. 2 Bau-GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Bau-GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am **06.03.2006** in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den **08.03.2006**

Zeichenerklärung

Zeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauVO
GE Gewerbegebiete	§ 8 BauVO
0,6 Grundstückszahl, z.B. 0,8	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
GE 1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften	§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
Begrenzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verankert/abgesichert besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Verkehrsanlagen, Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Verkehrsanlagen, Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Hauptverkehrsrichtungen, oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Hauptverkehrsrichtungen, unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhaltungsgebiet, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Anpflanzgebiet, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Anpflanzgebiet, sonstige Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Mit Geh- und Fahrweg zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauVO

Nachrichtliche Übernahme

Isolierten 5%
Isolierten 10%
Isolierten 15%

Darstellung ohne Normcharakter

bestehende Flurstücksgränze
in Aussicht genommener Grundstücksgrenzlinie
Flurstücksbezeichnung
bestehendes Gebäude
bestehende Höhenlinie über NN
Schrägstrich

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauVO
1.1 Allgemeine Wohngebiete Gem. § 1 Abs. 6 BauVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig: Tankstellen, § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauVO Tankstellen, § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauVO	
1.2 Gewerbegebiete Gem. § 1 Abs. 6 BauVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig: Tankstellen, § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauVO Verpackungsanlagen, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m ² Geschosfläche zulässig, soweit sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und landschaftlichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.	§ 8 BauVO
2. Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften	§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO
In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO gegliederten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (die festgesetzten Immissionspunktschallleistungspegel (L _W) nicht überschreiten: GE 1 L _W 60 dB (A) / m ² Tag L _W 45 dB (A) / m ² Nacht Berechnunggrundlage ist die DIN 18005, Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -, Berechnungsverfahren 5/87. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, sofern durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der grundstücksbezogene Immissionsanteil in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten wird.	
3. Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauVO
In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauVO zulässig.	
4. Höhenlage baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 2 BauGB
Es ist nur eine Erdgeschosshöhe von + 0,30m bis + 0,30m über der an der Straßenbegrenzungslinie gemessenen mittleren Höhe der an das Grundstück grenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.	
5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten.	
5.2 Ausnahmsweise kann eine Fällung der Einzelbäume innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn ihr Erhalt der beabsichtigten Nutzung entgegensteht und die Berücksichtigung des Erhaltungszweckes zu funktionalen Einbußen und höheren Aufwendungen führt.	
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.1 Bäume An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und mit einer Baumhöhe von min. 4 qm Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.	
6.2 Bäume auf den zukünftigen Grundstücken Auf jedem Grundstück ist je angelegte 1.000 qm ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und mit einer Baumhöhe von min. 4 qm Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum je Grundstück zu pflanzen.	
6.3 Bäume auf den zukünftigen Stellplätzen Auf privaten Stellplatzanlagen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm je angelegte fünf Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten.	
6.4 Sonstige Bepflanzung Pflanzflächen sonstige Bepflanzungen In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - sonstige Bepflanzung -" sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Heister 175 - 200 cm und als Sträucher 125 - 150 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm je angelegte 50 m ² zu pflanzen und dauernd zu erhalten.	
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1 MG Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für sonstige Bepflanzung sind als gegliederte natürliche Gehölzpflanzungen mit Bäumen, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm, 1 Stück je 15 m Länge und Sträuchern, leichte Heister 80 - 100 cm und leichte Sträucher 70 - 90 cm, 1 Stück je 1,3 m ² Fläche zu bepflanzen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.	
7.2 MS Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel einer Trockenrasengesellschaft mit Verbuchung zu überlassen.	
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die festgesetzte Fläche bewahrt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie des Wasser- und Bodenverbandes Müritz.	

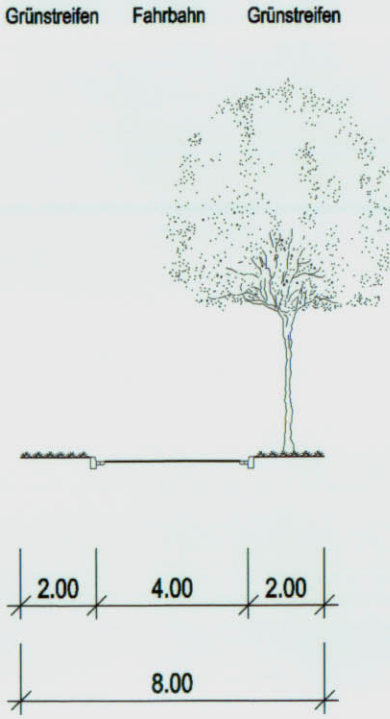
Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

- Sichflächen der Außenwände**
Im allgemeinen Wohngebiet ist nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig. Teilflächen bis zu 30% der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen sind aus anderen Materialien zulässig. Fenster- und Türöffnungen werden als Teile der jeweiligen Wandflächen überlassen.
- Dächer**
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptdächer nur als geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° - 50° zulässig. Nebendächer sind nur bis zu 20% der Grundfläche mit anderen Dachformen und -materialien zulässig. Für die Hauptdächer ist nur eine Dachneigung mit roten Dachpfannen und Glas zulässig. Für Nebendächer sind auch andere Materialien zulässig.
- Überdachte Stellplätze und Garagen**
Überdachte Stellplätze und Carports sind auch abweichend von den ZH 1 und ZH 2 zulässig.
- Energiegewinnung**
Anlagen zur Energiegewinnung sind auch abweichend von den ZH 1 und ZH 2 zulässig.
- Grundstückseinfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten, lebenden Hecken in Verbindung mit Einriedungen bis zu einer Höhe von 0,70m zulässig. Dieses gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die hinter der Straßenfront der Gebäude liegen.
- Ordnungswiedrigkeiten**
Ordnungswiedrigkeiten nach § 84 Abs. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer
- die Sichflächen der Außenwände anders als in Ziffer 1 festgesetzt, ausführt,
- die Dächer anders als in Ziffer 2 festgesetzt, ausführt.

Straßenquerschnitte M. 1 : 200



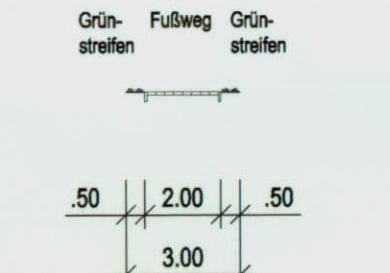
Anliegerstraße AS 1 - 3



Anliegerweg AW 1 - 2



Fußweg



Übersichtskarte



Bearbeitet:

Waren (Müritz), den 13.04.2004 / 06.04.2005

Satzung der Stadt
WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Müritz)
Bebauungsplan Nr. 50
" Wohngebiet Schwenzin "

