

Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27F * Aqua-Regia-Park *

für den Bereich zwischen dem Federower Weg und des Kurzentrums bzw. der AHG-Klinik

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom

folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 F *Aqua-Regia-Park*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

Es gilt die BauNVO 1990 / 2013.

Planzeichnung (Teil A)



M. 1 : 1000

TSZ III

TSZ II

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

	Sonstiges Sondergebiet, Fremdenverkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauNVO
	500 m² Grundfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. III Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauGB
	FH max. 16,00 m maximale Firsthöhe über HN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	BauGB
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	BauGB
	mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauGB	BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze		bestehender Laubbaum
	40,20 Flurstücksbezeichnung		bestehender Nadelbaum
	64,22 bestehende Höhen über HN		zu fällender Baum
	Bezeichnung der Baufelder		bestehendes Gebäude
	Querschnitt		

Nachrichtliche Übernahme

	TSZ III Schutzgebiet zur Trinkwassergewinnung mit Bezeichnung	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. LWKldG M-V
	30 m Waldbestand	§ 20 Abs. 1 BauGB i.V.m. LWKldG M-V

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet Aqua-Regia-Park
Das sonstige Sondergebiet Aqua-Regia-Park dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen. Zweckbestimmung ist die Errichtung eines Aqua-Regia-Parks zu Erholungs-, Freizeit- und Therapie Zwecken.
Zulässig sind im:
SO1 Sondergebiet Taucherturm, Hotel, Schwimmbad
- Anlagen für den Fremdenverkehr
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Schenck- und Speisewirtschaften
- Shops, insgesamt bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 800 m² und maximal 250 m² je Shop
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
SO2 Sondergebiet Reha
- Anlagen für therapeutische, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
SO3 Sondergebiet Verwaltung, Personal, Event, Kinderbetreuung
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung des Aqua-Regia-Parks
- Personalwohnungen
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung
- Einrichtungen für Tagungen, Fort- und Weiterbildungen
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
SO4 Tierhaltung, Therapie
- Tierhaltung zu therapeutischen Zwecken mit allen notwendigen Anlagen, Nebenanlagen und Freianlagen
- Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger im Durchführungvertrag verpflichtet ist.

2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

An der neu herzustellenden Erschließungsstraße sind mindestens 34 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m² (2 m x 2 m) Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Bäume sind als Allees beiderseits der Straße zu pflanzen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind zu ersetzen.

3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M1 ist eine wegbegleitende Bepflanzung aus Blumen und Sträuchern anzulegen und die Flächen parkähnlich anzulegen. Die parkähnliche Gestaltung ist herzustellen, zu erhalten und zu pflegen.
3.2 In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2 ist der vorhandene Sandmagerasen zu erhalten und zu pflegen. Auf der weiteren Fläche ist Sandmagerasen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen.

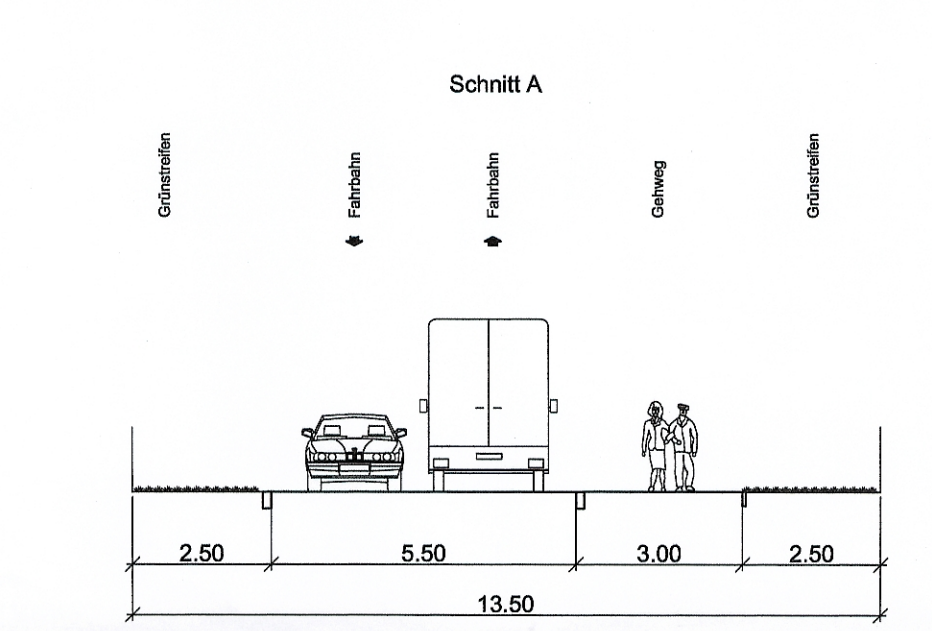
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Vorbelastungsbestände ist folgender Zeitraum zur Baufeldfreimachung einzuhalten: Nur zwischen dem 1. August und dem 28. Februar sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigung zur Baufeldfreimachung zulässig.
4.2 Um das Vogelschlagrisiko zu begrenzen sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
Es sind reflexionsarme Glasscheiben mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% zu verwenden.
In Bereichen, wo die Verwendung von Sonnenschutzglas unverzichtbar ist, sind die Scheiben durch die aufbringung von diagonalen Punktreihen, vertikalen Punktreihen oder vertikalen Streifen für Vögel als Hindernis sichtbar zu machen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

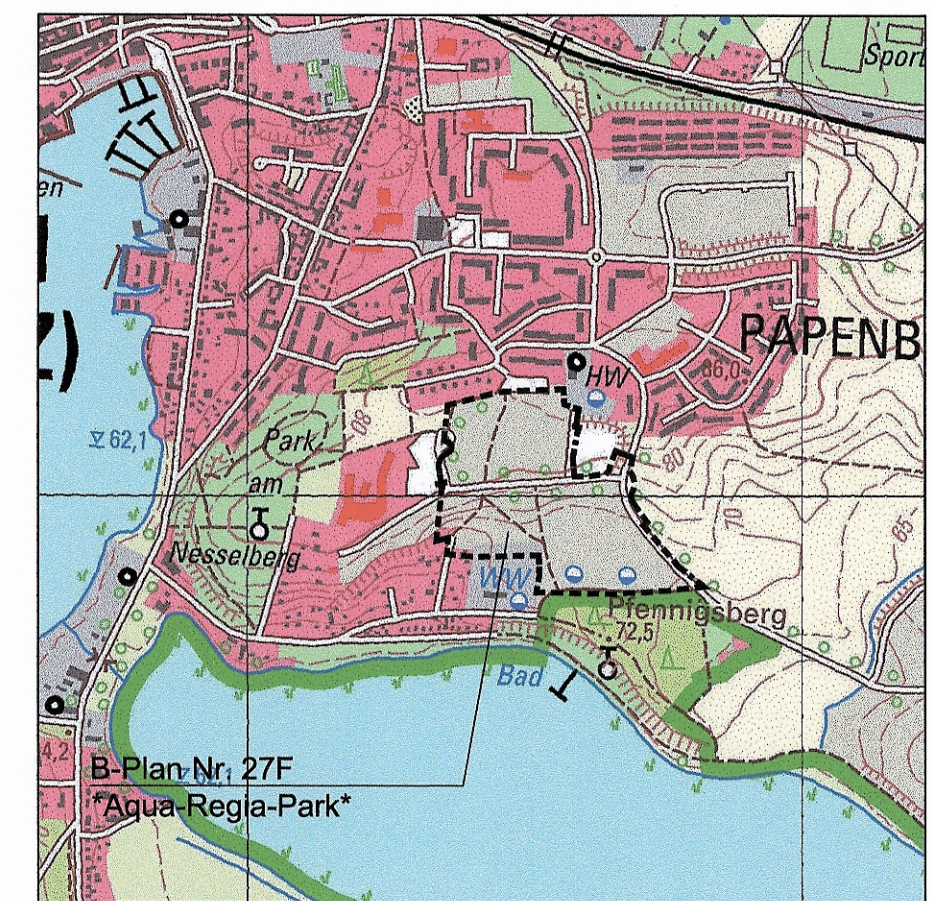
5.1 Innerhalb der als Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gekennzeichneten Flächen werden Fußwege zur Nutzung durch die Öffentlichkeit hergestellt. Die Ausführung der Fußwege erfolgt entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.
5.2 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgers gekennzeichneten Flächen sind frei von Überbauten, Bepflanzungen, insbesondere Bäumen, sowie Bodenauf- und abtragungen zu halten.

Querschnitte



M. 1 : 100

Übersichtskarte



M. 1 : 10.000

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 30.09.2015.
Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenen Wochenblatt" am 17.10.2015 erfolgt.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 wurde vom 23.03.2016 bis 28.04.2016 durchgeführt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.02.2016 durchgeführt.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Waren (Müritz),

Möller
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudefeststandes 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. Der Bebauungsplan, 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),

Möller
Bürgermeister

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

Waren (Müritz),

Möller
Bürgermeister

Der Beschluss über den 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 ersichtlich im "Warenen 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtsverfahren des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz),

Möller
Bürgermeister

Waren (Müritz), den 04.03.2016 / 29.06.2016 / 04.07.2016

Satzung der

STADT WAREN (MÜRITZ)

(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 27F

*** Aqua-Regia-Park ***

Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 27F * Aqua-Regia-Park *

für den Bereich zwischen dem Federower Weg und des Kurzentrums bzw. der Kurklinik

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 F *Aqua-Regia-Park*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 2013.

Planzeichnung (Teil A)



M. 1 : 1000

TSZ III

TSZ II

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 30.09.2015 als Bebauungsplan nach § 13 a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 17.10.2015 erfolgt.

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

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

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

Der Entwurf 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, Do 13.30-16.00 Uhr, Di 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz).

Möller
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, 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).

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
Sonstiges Sondergebiet, Fremdenverkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
500 m² Grundfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. III Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
FH max. 16,00 m maximale Firsthöhe über HN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
--- Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
--- Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

bestehender Flurstücksgrenze	bestehender Laubbaum
Flurstücksbezeichnung	bestehender Nadelbaum
bestehende Höhen über HN	zu fallender Baum
Bezeichnung der Baufelder	bestehendes Gebäude
Querschnitt	

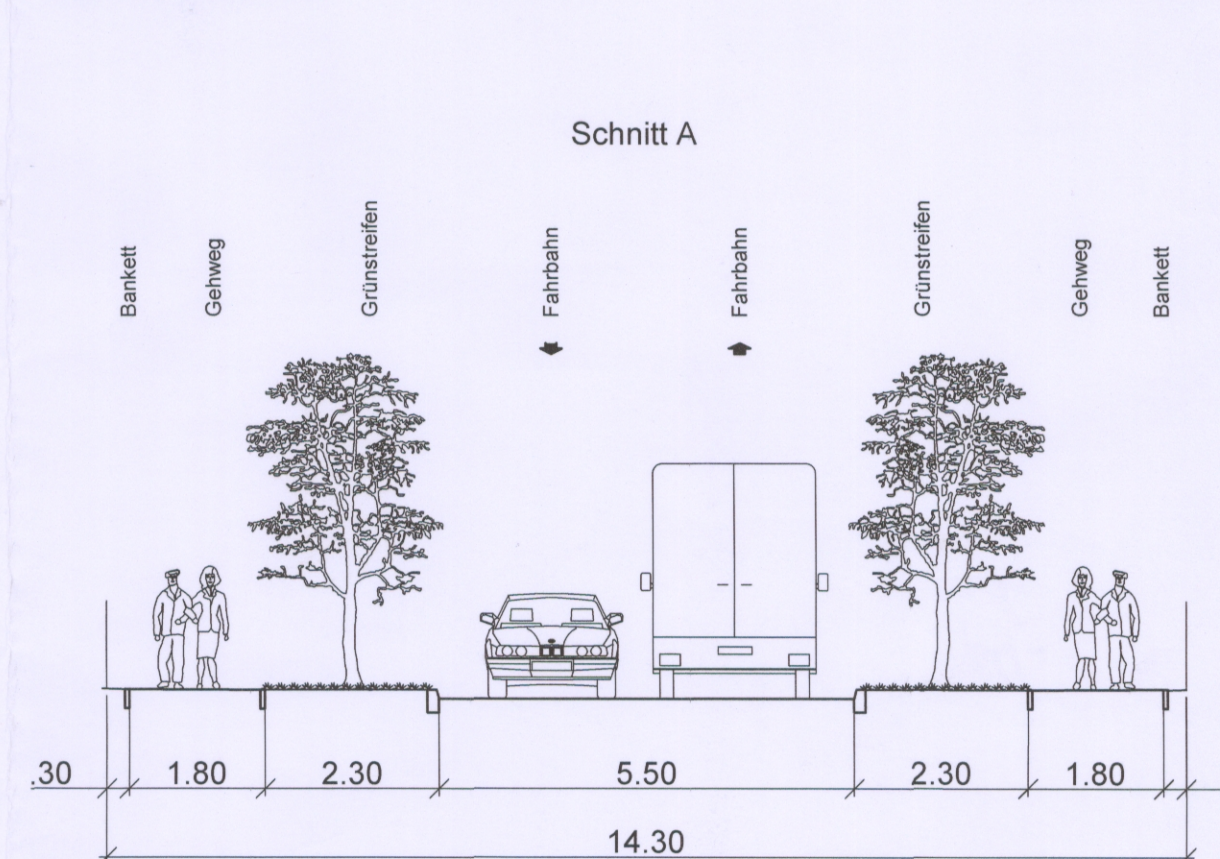
Nachrichtliche Übernahme

TSZ III	Schutzgebiet zur Trinkwassergewinnung mit Bezeichnung
---------	---

Text (Teil B)

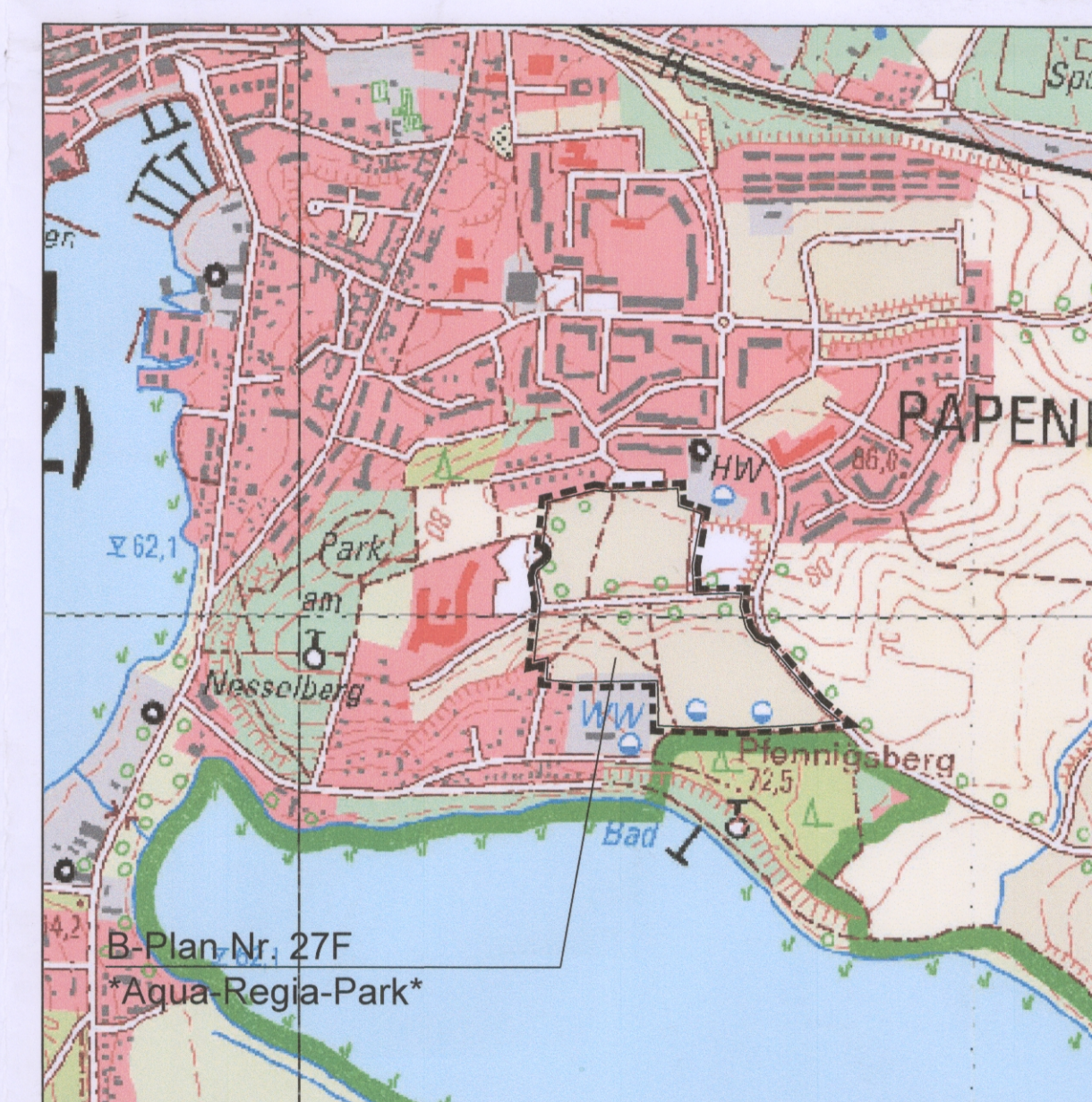
- Art der baulichen Nutzung**
sonstiges Sondergebiet Aqua-Regia-Park
Das sonstige Sondergebiet Aqua-Regia-Park dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen. Zweckbestimmung ist die Errichtung eines Aqua-Regia-Parks zu Erholungs- Freizeit- und Therapie Zwecken.
Zulässig sind im:
SO1 Sondergebiet Tauchturn, Hotel, Schwimmbad
- Anlagen für den Fremdenverkehr
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
SO2 Sondergebiet Reha
- Anlagen für therapeutische, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
SO3 Sondergebiet Verwaltung, Personal, Event
- Geschäfts- und Wohngebäude für Personal
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung des Aqua-Regia-Parks
- Einrichtungen für Tagungen, Fort- und Weiterbildungen
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
SO4 Tierhaltung, Therapie
- Tierhaltung zu therapeutischen Zwecken mit allen notwendigen Anlagen, Nebenanlagen und Freianlagen
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Höhenlage baulicher Anlagen**
Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von m HN zulässig.
- Erhalten und Anpflanzen von Bäumen**
3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen.
Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Beschädigung oder Abgang zu ersetzen.
3.2 An der neu herzustellenden Erschließungsstraße sind mindestens 20 einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine mehrreihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Überhälten auf einer Breite von mindestens 5 m herzustellen und dauernd zu erhalten. Die Überhälter sind in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist folgender Zeitraum zur Baufeldfreimachung einzuhalten:
Nur zwischen dem 1. August und dem 28. Februar sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigung zur Baufeldfreimachung zulässig.
5.2 Um das Vogelschlagrisiko zu begrenzen sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
Es sind reflexionsarme Glasscheiben mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% zu verwenden.
In Bereichen, wo die Verwendung von Sonnenschutzglas unverzichtbar ist, sind die Scheiben durch die aufbringung von diagonalen Punktrastern, vertikalen Punktrastern oder vertikalen Streifen für vögel als Hindernis sichtbar zu machen.
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der als Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gekennzeichneten Flächen werden Fußwege zur Nutzung durch die Öffentlichkeit hergestellt. Die Ausführung der Fußwege erfolgt entsprechend den Darstellungen der Querschnitte im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Querschnitte



M. 1 : 10

Übersichtskarte



M. 1 : 10.00

Waren (Müritz), den 04.03.2016

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

über den Bebauungsplan Nr. 27F
* Aqua-Regia-Park *

