

# SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ)

## (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N "Müritzpalais"



Planzeichnung (Teil A)



gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Boden- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege unverändert zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der die Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bis- oder überhörschädliche Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, verunreinigter Grundwasserstand, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Entdecker gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht der unteren Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wird hingewiesen.

angebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

den die Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz), die Satzung der Stadt Waren über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für das Flurstück 47/2, Flurkartierung Waren (Erhaltungssatzung, Gebiet I - Stadtkern Waren) sowie die Örtliche Satzung der Stadt Waren (Müritz) über die Regelung der Außenwerbung (Werbesatzung) in der zuletzt geänderten Fassung.

liegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage des Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Goinik, Rostock, 8.4.2015; Planung zum 4-Sterne-Hotel Müritzpalais, Architekturbüro Jäntsich, Rostock, Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Lageplan Kanalbau, ign architekten und Ingenieure, Waren (Müritz), eigene Erhebungen

**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

**SO Hotel** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Hotel

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**

GR max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH Gebäudehöhe in m

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

a abweichende Bauweise

Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Gehweg

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

— Regenwasserleitung unterirdisch, künftig fortfallend

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünflächen

Parkanlage, öffentlich

Parkanlage, privat

**Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

— Anpflanzung von Bäumen

— Erhaltung von Bäumen

— Baum künftig fortfallend gemäß "Baumbiologischem Gutachten"

— Baum künftig fortfallend ohne Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V

— geschützter Baum künftig fortfallend

**Sonstige Planzeichen**

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Zufahrten und Stellplätze

T Terrassen

— Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: gemäß Text (Teil B), Punkt 1.6

— Abgrenzung öffentlicher und privater Grünflächen

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

— vorhandene bauliche Anlagen

— Mauer

— vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

— vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN

— Bemäuerung in m

— Kronentraufbereich

**3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Landschaftsschutzgebiet

— Wasserflächen - Bundeswasserstraße

— 50 m Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

**4. Unverbindliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches**

— Bereich für geplanten Badesteg

— Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

**Text (Teil B)**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 sowie § 12 Abs. 3a BauGB, §§ 11, 16 - 20 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes als Hotel/Aparthotel mit zentraler Verwaltung, Restauration und Wellnessbereich.

Zulässig sind:

    - max. 65 Zimmer bzw. Suiten zur Fremdenbeherbergung, die als Hotel zu betreiben und dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
    - eine öffentlich zugängliche Restauration mit Gästeterrasse,
    - ein öffentlich zugänglicher Wellnessbereich mit Terrasse,
    - Anlagen und Nebenräume für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,
    - Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.
  - Nach § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
  - Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 16,0 m über dem Bezugspunkt. Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt gilt die Geländehöhe von 63,80 m ü. NHN. Die Oberkante der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf bei max. 64,20 m ü. NHN liegen.
  - Die Gebäudefassaden sind je Geschoss durch Vor- und Rücksprünge, Erker oder Balkone im Abstand von max. 10 m zu untergliedern.
  - Die wassersseitigen Gebäudefassaden (Südostfassade des Ostflügels und Südwestfassade des Westflügels) - durch Linien unterschiedlicher Nutzung abgegrenzt - sind als Staffelfassaden auszubilden. Dabei muss jedes Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 1,5 m zurückspringen. Das oberste Geschoss ist umlaufend mit einem Rücksprung von mind. 1,5 m als Staffelfassaden auszubilden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)**

2.1 Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.

2.2 Das Überschreiten der Baugrenzen ist - abgesehen von den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Terrassen“ - für sonstige Terrassen um bis zu 1,5 m zulässig.
  - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

3.1 Dauerstellplätze für Müllbehälter sind nur innerhalb des Gebäudes oder in einem Nebengebäude oder in einer einseitig begrünter Umzäunung mit einer begrünter Überdachung oder einer begrünter Pergola zulässig.

3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Zufahrten und Stellplätze ist die Errichtung von geschlossenen Garagen (nach Garagenverordnung - GarVO M-V) unzulässig. Carports sind zulässig und mit Dach- und Fassadenbegrenzung zu versehen.

3.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 202 BauGB)**

4.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.2 Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, öffentlich“ ist als Landschaftsrasenfläche zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit einem hohen Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatmischung zu erfolgen. Die Rasenfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Strauchgruppen innerhalb dieser Fläche ist zulässig. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, privat“ ist als Rasenfläche zu gestalten. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatmischung zu erfolgen. Die Rasenfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Strauchgruppen innerhalb dieser Fläche ist zulässig. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Entwicklungsschritte sind auszuführen. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. In den Bereichen, in denen sich zulässige Nebenanlagen mit den Kronentraufbereichen der zu erhaltenden Bäume überschneiden, ist durch bauliche Maßnahmen wie z.B. Wurzelbrücken sicherzustellen, dass keine Schädigung der Baumwurzeln erfolgt.

4.5 Die Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage sind mit Spitzahorn (Acer platanoides) als Hochstamm, 3x verpflanzt aus extra weitem Stand, mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu erfolgen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

4.6 Der Ausgleich der künftig entfallenden Bäume richtet sich nach dem Baumschutz-Kompensationsplan MV und ist im Rahmen der Fällgenehmigungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.7 Der öffentliche Uferwanderweg ist in wassergebundener Bauweise herzustellen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Fußwege in wassergebundener Bauweise zulässig. Abgesehen davon sind nur zwischen der Nordostfassade des Ostflügels und dem Fußweg an der Kietzstraße auch Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Porenen- oder Fugenpflaster, zulässig.

4.8 Als Ersatz für die potentiellen Übergangsplätze und Tageshangplätze der Artengruppe Fledermause sind Fledermaus-Ersatzquartiere fachgerecht am verbleibenden Baumbestand anzubringen. Es sind drei Fledermauspatentkästen (FSPK) und drei Fledermausausflughöhlen (FGRH) anzubauen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Baufeldräumung einschließlich der Beseitigung der Gehölze und Graben im Oktober bis März durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme ist eine Beeinträchtigung eventueller vorhandener Übergangsplätze bzw. Tageshangplätze auszuschließen.

4.9 Für den Funktionsverlust bzw. die Einschränkung der Nutzbarkeit von Kleinhöhlen, insbesondere baubedingt, sind sechs Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle am verbleibenden Baumbestand anzubringen: Nischenentröhler (NBI), Nisthöhle U-Oval (30/45) und Starenhöhle (STH).

4.10 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze sind die Beseitigung der Vegetationsschicht und der Gehölzstrukturen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Beginnen die Bauarbeiten vor dem 15. März, ist das Störungspotential aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.

4.11 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stolle Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell herein-gefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der Stellplatzfläche ist aus Lärmschutzgründen an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine dauerhaft begrünte Schallschutzwand in einer Höhe von 2,0 m zu errichten.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**

6.1 Die Verwendung von reflektierendem Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen oder nicht aufgeständerten Solaranlagen unzulässig. Sichtbare Rolllädenkästen sind unzulässig.

6.2 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

6.3 Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Grün dürfen nicht für Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.

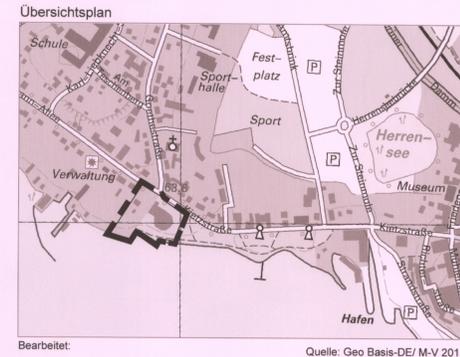
6.4 Carports sind mit Dach- und Fassadenbegrenzung zu versehen. Sichtschutzanlagen und Schallschutzwände sind ebenfalls mit Rankpflanzen vollflächig zu begrünen.

6.5 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Es gilt die Werbesatzung der Stadt Waren (Müritz).

6.6 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Waren (Müritz) vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N "Müritzpalais", gelegen am Ufer der Binnenmüritz, südlich der Kietzstraße und der Gerhart-Hauptmann-Allee, umfassend die Flurstücke 26/3, 26/4, 26/5, 27/4, 27/5, 27/6 und 144/9 (teilw.) der Flur 11 sowie die Flurstücke 47/1 (teilw.) und 47/2 (teilw.) der Flur 64, Gemarkung Waren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 27.05.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 N "Müritzpalais" als Bebauungsplan nach § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im "Warner Wochenblatt" erfolgt.
- |                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Möller, Bürgermeister |
|---------------------------|----------|-----------------------|
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB hat am durch eine öffentliche Unterrichtung und Erörterung im Rathaus der Stadt Waren (Müritz) stattgefunden.
- |                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Möller, Bürgermeister |
|---------------------------|----------|-----------------------|
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- |                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Möller, Bürgermeister |
|---------------------------|----------|-----------------------|
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 N mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- |                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Möller, Bürgermeister |
|---------------------------|----------|-----------------------|
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 N, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung nach § 13a Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-gelegen: Mo - Fr: 9:00 - 12:00; Mo, Mi, Do: 13:30 - 16:00; Di: 13:30 - 17:30 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im "Warner Wochenblatt" bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- |                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Möller, Bürgermeister |
|---------------------------|----------|-----------------------|
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- |                           |          |                            |
|---------------------------|----------|----------------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Öffentlich best. Vermesser |
|---------------------------|----------|----------------------------|
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- |                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Möller, Bürgermeister |
|---------------------------|----------|-----------------------|
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 N, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- |                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Möller, Bürgermeister |
|---------------------------|----------|-----------------------|
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- |                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Möller, Bürgermeister |
|---------------------------|----------|-----------------------|
- Der Satzungsbeschluss und 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 im "Warner Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswidrigkeiten des § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des
- |                           |          |                       |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| Stadt Waren (Müritz), den | (Siegel) | Möller, Bürgermeister |
|---------------------------|----------|-----------------------|



Bearbeitet: Quelle: Geo Basis-DE M-V 2015

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

über den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N „Müritzpalais“**

gelegen am Ufer der Binnenmüritz, südlich der Kietzstraße und der Gerhart-Hauptmann-Allee, umfassend die Flurstücke 26/3, 26/4, 26/5, 27/4, 27/5, 27/6 und 144/9 (teilw.) der Flur 11 sowie die Flurstücke 47/1 (teilw.) und 47/2 (teilw.) der Flur 64, Gemarkung Waren

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.06.2015

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 Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVBl. M - V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 29.06.2005 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 "Grandhotel", 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
<b>Festsetzungen</b>	
	Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
GR	Grundfläche, z.B. 3.000m <sup>2</sup> § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
o	Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
	Verkehrsfälligen besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Uferwanderweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünfläche, öffentlich, Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Erhaltungsgebot, Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB</b>	
	Küsten- und Gewässerschutzstreifen, 100m § 19 LNoG M-V
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	bestehende Flurstücksgrenze
	Flur 11 Flurbezeichnung
	Flurgrenze
	47/2 Flurstücksbezeichnung
	bestehendes Gebäude
	Ufermauer
	bestehende Böschung
	62.86 Geländehöhe über HN
	künftig fortfallende Bäume
	künftig fortfallende Abwasserleitung

für das Gebiet südlich des Einmündungsbereiches der Gerhart-Hauptmann-Allee in die Kietzstraße, westlich der Parkanlage zwischen Kietzstraße und Müritz, nördlich der Müritz und ostwärts der vorhandenen Bebauung auf der Südseite der Gerhart-Hauptmann-Allee

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Sondergebiet Fremdenbeherbergung, § 11 BauNVO  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotelbetriebes mit Restauration, Tagungsräumen und Wellnessbereich.  
Zulässig sind nur:  
• 78 Suiten zur Fremdenbeherbergung  
• Restauration und Küche für Hotelanlage  
• Einrichtungen für Tagungen, Fort- und Weiterbildung  
• Einrichtungen für die Körperpflege und -gesunderhaltung  
• Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Hotelanlage  
• Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO  
In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, § 18 BauNVO**  
Die Höhe baulicher Anlagen darf 18,00m, gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe, nicht überschreiten.
- Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB**  
Es ist nur eine Erdgeschosfußbodenhöhe von -0,30m bis +0,30m über der mittleren Höhe der an das Grundstück grenzenden "Kietzstraße" zulässig.
- Erhalten von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten.

Straßenquerschnitt M. 1 : 100

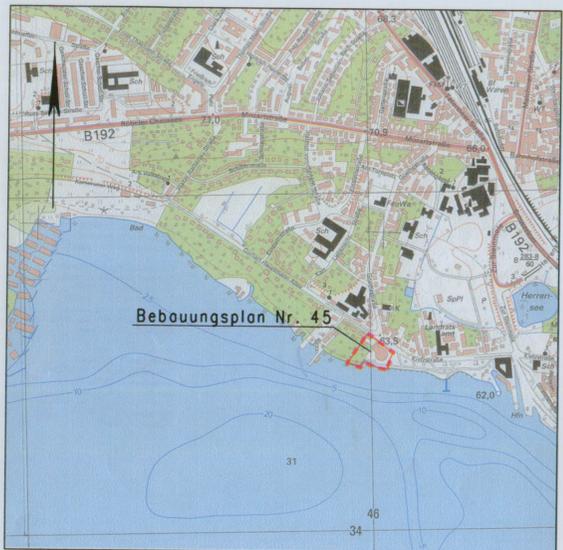


"Uferwanderweg"

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

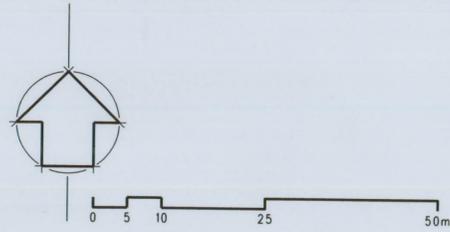
- Sichtflächen der Außenwände**  
Es ist nur Sichtmauerwerk, heller Putz und Glas zulässig. Teilflächen bis zu 20% der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen sind aus anderen Materialien zulässig. Fenster- und Türöffnungen werden als Teile der jeweiligen Wandflächen übermessen.
- Dächer**  
Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5°-30° zulässig. Nebendächer sind nur bis zu 20% der Grundfläche mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig. Für geneigte Haupt- und Nebendächer ist nur eine Metalldeckung und Glas zulässig. Für Flachdächer und Nebendächer mit einer Neigung unter 5° sind nur Gründächer zulässig.
- Garagen und Stellplätze**  
Garagen sind nur auf der Westseite des Grundstückes innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind nur auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
- Energiegewinnung**  
Anlagen zur Energiegewinnung sind auch abweichend von den Ziff. 1 und 2 zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer  
- die Sichtflächen der Außenwände anders als in Zif. 1 festgesetzt, ausführt  
- die Dächer anders als in Zif. 2 festgesetzt, ausführt  
- die Garagen und Stellplätze anders als in Zif. 3 festgesetzt, ausführt.

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Bearbeitet: ingenieurgesellschaft nord ign waren  
Sitz: 14-März-Platz - 17182 Waren (Müritz)  
Telefon: 3942-1100 (Müritz)  
Telefax: 3942-1100 (Müritz) / 3942-1100-10  
Waren, den 22.02.2002 / 17.05.2005

Satzung der Stadt WAREN (MÜRITZ) (Landkreis Müritz) über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 "Grandhotel"



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren (Müritz) vom 20.03.2002.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenener Wochenblatt" am 08.04.2002 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 10.04.2002 durchgeführt.  
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 20.03.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2002 bis 17.05.2002 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 08.04.2002 im "Warenener Wochenblatt" ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung nach Schluss genehmigt.

Waren (Müritz), den 07.07.05



Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 08.07.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und logerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den 08. Juli 2005

*[Signature]*

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

Waren (Müritz), den 07.07.05



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.07.05 ortsüblich im Warenener Wochenblatt bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 11.07.05 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 12.07.05



*[Signature]*  
Bürgermeister