

Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

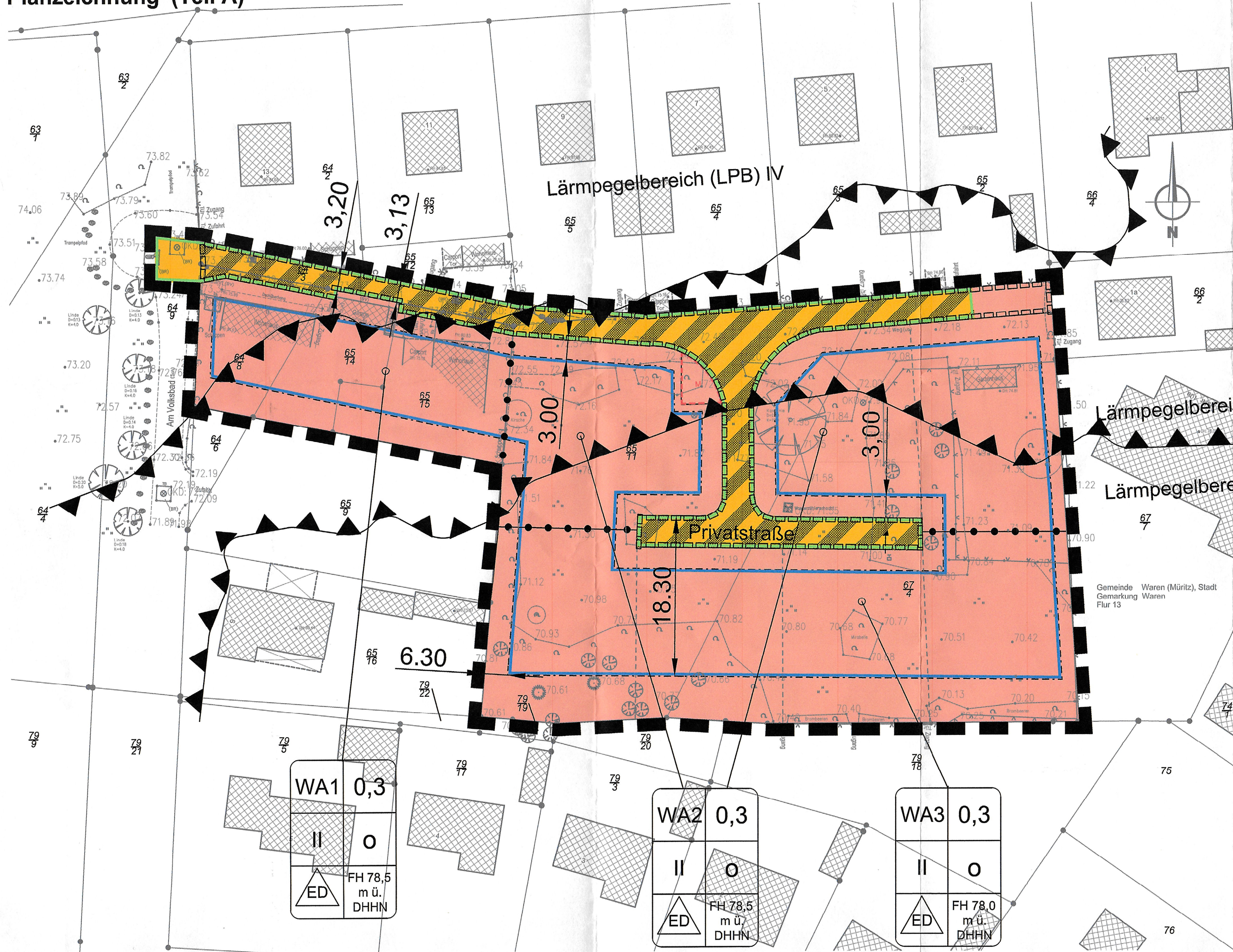
über den Bebauungsplan Nr. 87 "Wohnpark am Volksbad"



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S.344), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 09.10.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 "Wohnpark am Volksbad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M. 1 : 500

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,30 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II maximale Zahl der Vollgeschosse, II Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
FH 78,0 m ü. DHNN maximale Firsthöhe über Geländeoberfläche DHNN2016	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Mülltonnen und Wertstoffsammelbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen der baulichen Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

Böschung	
*5:1 bestehende Höhen über DHNN2	
bestehende Gebäude	
bestehende Flurstücksgrenze	
geplante Flurstücksgrenze	
Flurstücksbezeichnung	
bestehende Bäume	

3,00 Bemaßung

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 20.01.2022.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenen Wochenblatt" am 19.02.2022 erfolgt.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.02.2023 durchgeführt.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 11.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, wurden in der Zeit vom 02.04.2024 bis zum 03.05.2024 auf der Internetseite der Stadt unter www.waren-mueritz.de veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern einsehbar. Zusätzlich haben die Unterlagen in diesem Zeitraum während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo, Mi und Do 13.00-16.00 Uhr und Di 13.00-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.03.2024 im "Warenen Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), den 10.10.2024

Möller
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.10.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.10.2024 gebilligt.

Waren (Müritz), den 10.10.2024

Möller
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 22.11.2024 ist dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Waren (Müritz), den 22.11.2024

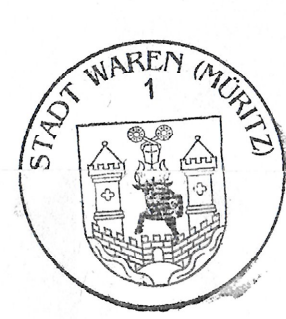
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 10.07.2026

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 04.05.2024 ortsüblich im "Warenen Wochenblatt" sowie im Internet unter www.waren-mueritz.de und auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V (<https://www.bauportal-mv.de>) alternativ <https://bplan.geodaten-mv.de>) 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 über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 04.05.2024 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 04.05.2024



Möller
Bürgermeister

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Einfamilienhäusern ist maximal eine Wohnung und in Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen zulässig.

3. Mindestgrundstücksgrößen

In diesem allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Mindestgrundstücksgröße: 550 m²

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten (z.B.: Schornsteine und Antennenanlagen) ist max. bis zu 2,50 m zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 10 sind zu beachten.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen. Mülltonnen und Wertstoffsammelbehälter sind zusätzlich auf den dazu festgesetzten Flächen zulässig.
5.2 Anlagen zur Kleintierhaltungszucht sind im Wohngebiet nicht zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden Flurstücke 64/2, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/12, 65/15, 66/2 der Flur 13 und der Flurstücke im Plangebiet sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungssträger zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Lärmpegelbereiche sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest-Schalldämm-Maße R_wres einzuhalten:

Lärmpegelbereiche	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterbringungsräume und Ähnliches	Bürosräume und Ähnliches
LPB I	35	30	-
LPB II	35	30	30
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u. a. Bäder, Hausarbeitsräume). Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Für die geplante Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich III sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der B 192 abgewandten Gebäudesseite liegen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schalldämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind zu ersetzen.
Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge- Birke), Carpinus betulus „Fastigiata“, Corylus colurna (Baum-Hassel), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Echter Rot- Dorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyrastrer (Wild-Birne), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata „Greenspire“ (Linde).

9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Die Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit vom 1. September bis 30. April erfolgen.
9.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzubeziehen, um auch in den darüber hinausgehenden Zeiträumen eine Tötung von Tieren auszuschließen. Bei der Baufeldfreimachung ist das Gebiet z.B. durch das Entfernen von Versteckmöglichkeiten wie Reisighaufen und Mahd (möglichst kurz) für die Tiere weitgehend unattraktiv zu machen.
9.3 Die aus Gründen des Artenschutzes bestehende Fällverbotszeit zwischen dem 01. März und 01. Oktober eines jeden Jahres ist zu beachten. Sofern Baumfällungen und/oder die Beseitigung von Sträuchern o.ä. vor dem 01. Oktober erfolgen sollen ist daher zusätzlich ein begründeter Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG einzureichen.

10. Örtliche Bauvorschriften

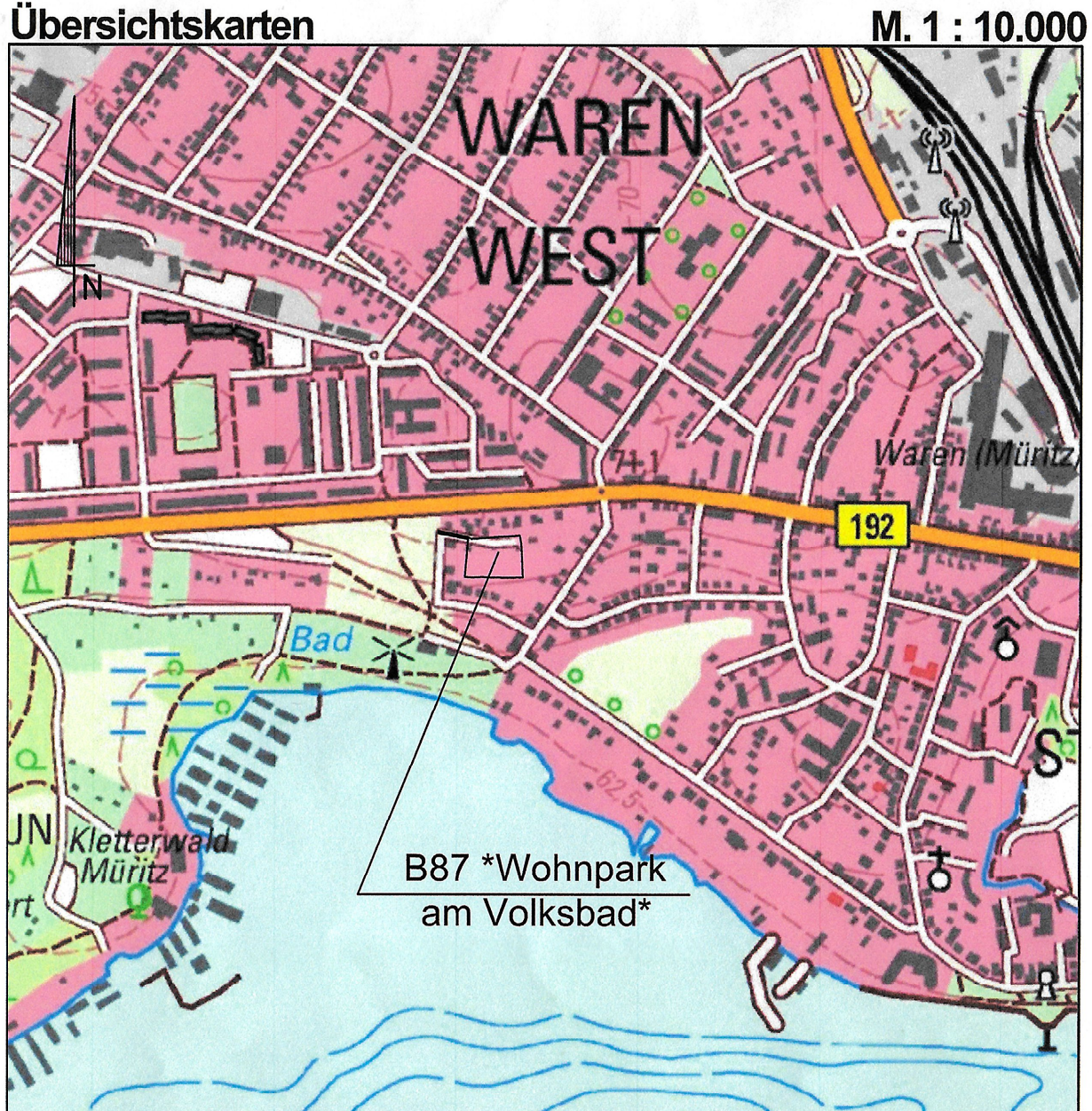
10.1 Das 2. Obergeschoss gilt auch dann als Vollgeschoss, wenn mindestens die Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2,30 m hat.
10.2 Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sind nur mit Mauern, standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
10.3 Grünordnung
Flächenhafte Stein-/ Kies- Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, außer bei technisch notwendigen Anlagen wie z.B. Traufstreifen, entlang von Gebäuden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Städtische Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende städtische Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Waren (Müritz)).
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz).

Hinweise

Regenwasser
Zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.
Baumschutz
Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) oder dem Kompensationserlass MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstückseigentümer haben den Antrag rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde, der Stadt oder dem Landkreis zu stellen.
Ökologische Baubegleitung
Vor der Baufeldfreimachung und während der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung durch eine Fachkraft heranzuziehen.
Erneuerbare Energien
Erneuerbare Energien werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausdrücklich nicht ausgeschlossen.



Waren (Müritz), August 2024/September 2024
ign
Ign Metzger Volgtänder Winter Lötlich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH
Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Satzung der
Stadt
Waren (Müritz)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den
Bebauungsplan Nr. 87
Wohnpark am Volksbad