

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 09.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.12.2016 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" erfolgt.

Waren (Müritz), Möller  
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am ..... stattgefunden.

Waren (Müritz), Möller  
Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 Bau GB mit Schreiben vom ..... beauftragt worden.

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

Waren (Müritz), Möller  
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Waren (Müritz) mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Bau GB  
- Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr;  
- Mo., Mi., Do. 13.30 - 16.00 Uhr;  
- Di. 13.30 - 17.30 Uhr und im Internet unter  
www.waren-mueritz.de/buergerservice-verwaltung/bekanntmachung  
öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gegeben werden können, am ..... durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Waren (Müritz), Möller  
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren (Müritz), Möller  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 80, 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

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 geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Waren (Müritz), Möller  
Bürgermeister

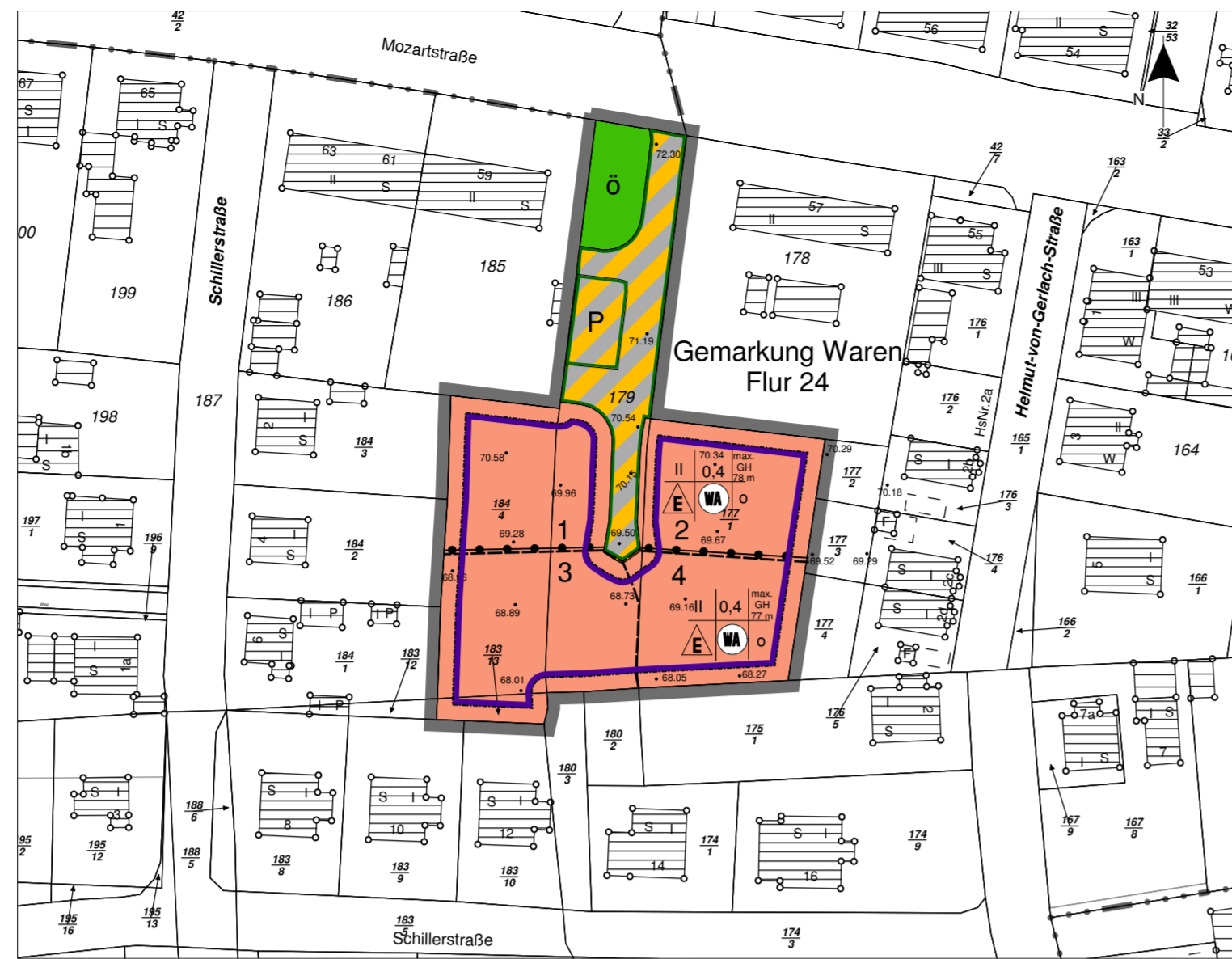
Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 80 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf 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 über den Bebauungsplan Nr. 80 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Waren (Müritz), Möller  
Bürgermeister

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 4, 6 BauNVO)

Entgegen § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die nach § 4 (2) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

### 2. Überschreitung Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (6) BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten) ausnahmsweise überschritten werden.

### 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

### 4. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlage (auch genehmigungsfreie) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die geplante Bebauung auf den Grundstücken 1 und 2 sollen 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.

### 6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

6.1. Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf jedem Grundstück ist zudem ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzbote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Auf anderer Grundlage (Baumschutzsatzung, gesetzlicher Baumschutz) für das Baugrundstück festgesetzte Pflanzungen sind anzurechnen. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen:  
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus „Fastigiate“, Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyrastrer (Wild-Birne), Robinia pseudacacia (Robinie), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata „Greenspire“ (Linde).

6.2. Entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken sind Strauchpflanzungen in einer Breite von 1 m anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind folgender Pflanzliste zu entnehmen: Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Corylus avellana (Hasel), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa corymbifera (Waldrose), Cornus sanguinea (Hartrieel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

### 7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

#### 7.1. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DStG 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.

#### 7.2. Städtische Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende städtische Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:  
- Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutze 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).

#### 8. Hinweise

8.1. 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, des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte oder der Stadt Waren (Müritz) zu stellen.

8.2. Für die Schmutzwasserentsorgung ist die Errichtung eines privaten Haus-Pumpwerkes auf den Grundstücken erforderlich. Das anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken versickern.

## SATZUNG der Stadt Waren (Müritz)

über den Bebauungsplan Nr. 80 "Wohnbebauung an der Mozartstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.  
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 „Mozartstraße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.  
Es gilt die BauNVO 2017.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkflächen

P

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

GH 78 m in Metern DHHN52

Abgrenzung unterschiedlicher max. Gebäudehöhen

GRÜNFLÄCHE ENTSPRECHEND (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

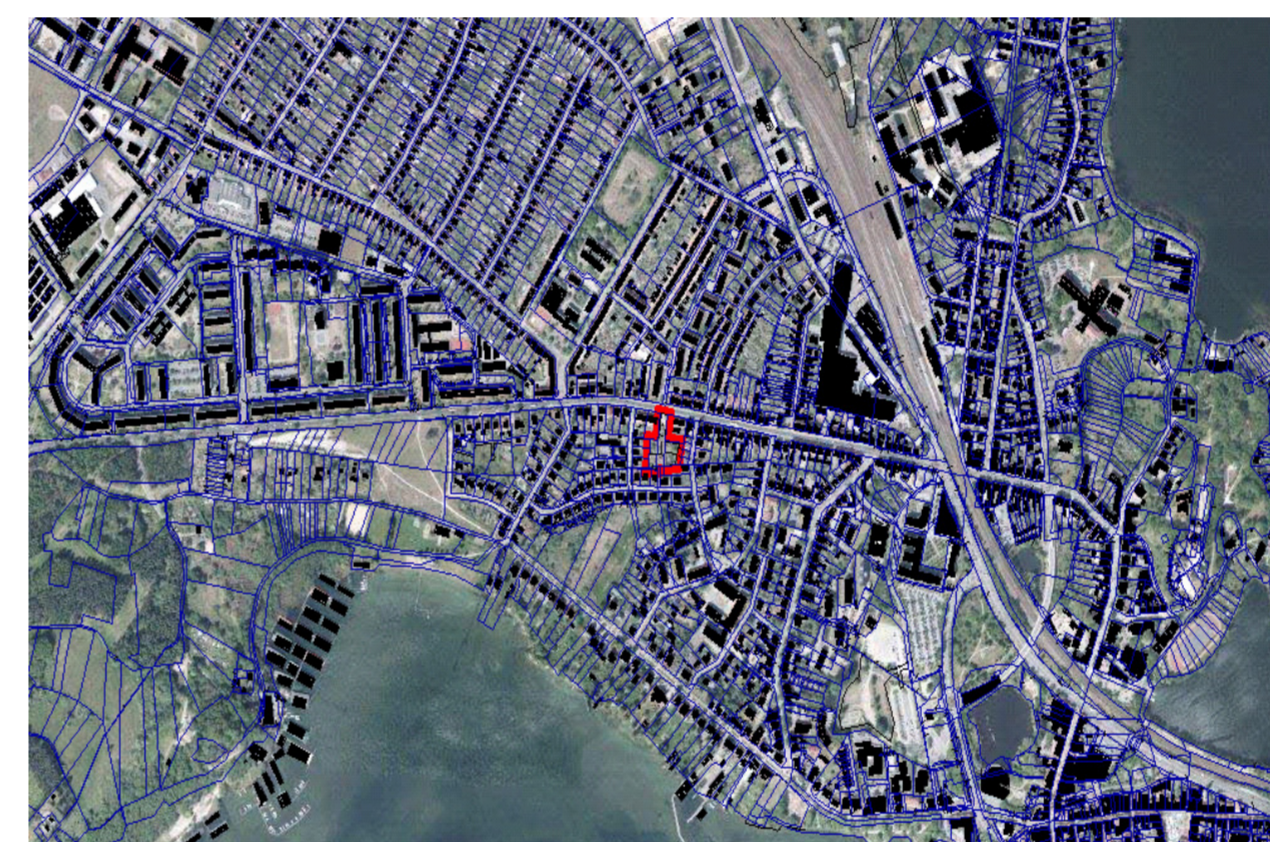
bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

zukünftige Grundstücksgrenzen

zukünftige Grundstücke

Höhenpunkte (in DHHN52)



Übersichtsplan unmaßstäblich

Bearbeitet: Stadt Waren (Müritz)  
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung  
Zum Amtsbrink 1, 17192 Waren (Müritz)  
Stand: 24. Oktober 2018



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



Bebauungsplan Nr. 80  
"Wohnbebauung an der Mozartstraße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB