Satzung der Stadt Waren (Müritz) - Bebauungsplan Nr. 27 B ''Soletherapeutikum''

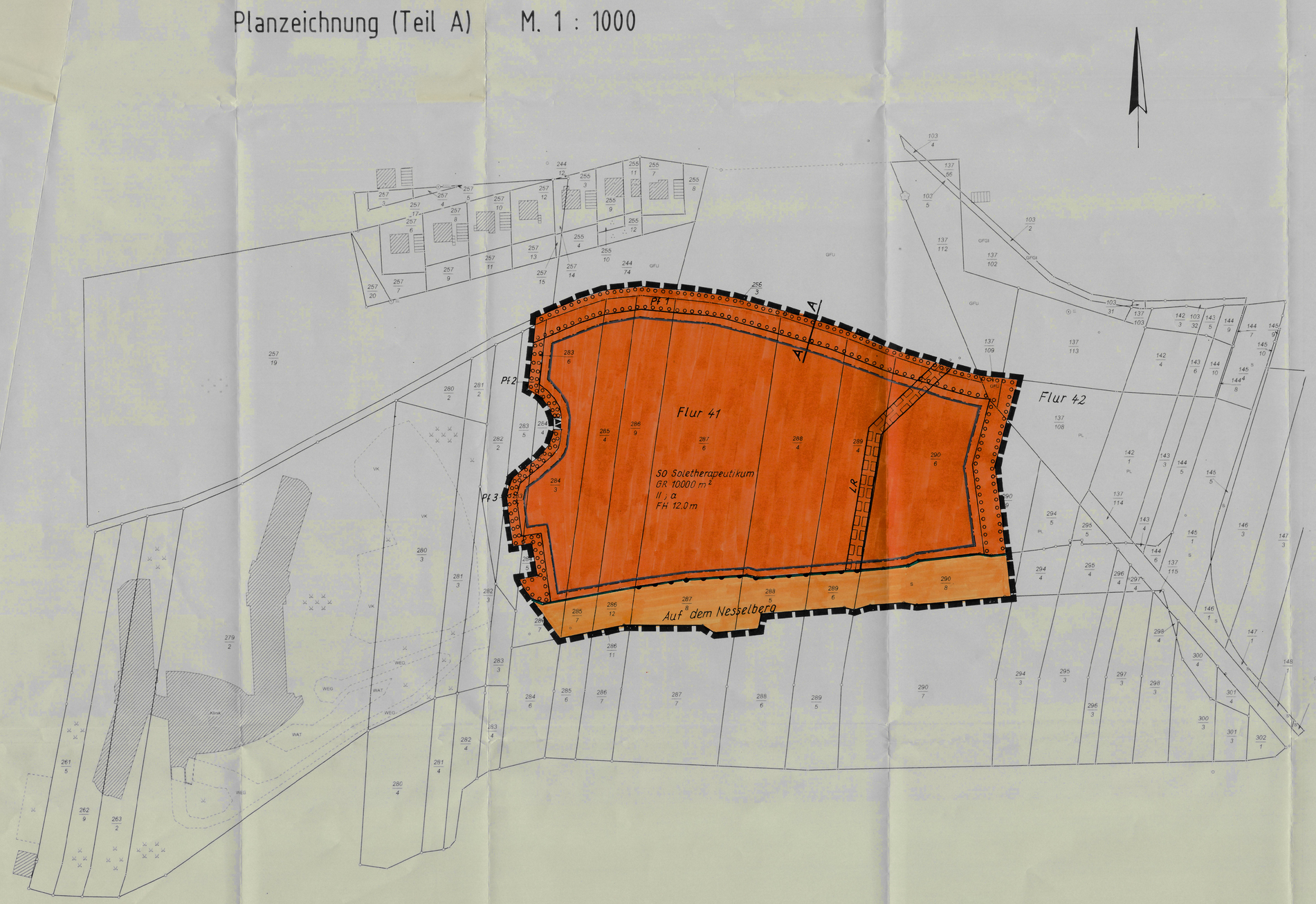
Landkreis Müritz

Für das Gebiet - gelegen in der Flur 41 und 42 der Gemarkung Waren - südlich der Wohnbebauung der Carl-Hainmüller-Straße, zwischen dem touristischen Parkplatz Nesselberg, der öffentlichen Straße Auf dem Nesselberg und der Fachklinik Waren (Müritz) - Zentrum für psychosomatische Rehabilitation und Verhaltensmedizin auf dem Nesselberg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl.I S.1818) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom 16.05.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.27 B "Soletherapeutikum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/1993

Planzeichnung (Teil A) M. 1 : 1000



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Soletherapeutikum — Sonstiges Sondergebiet Soletherapeutikum — § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GR 10.000 — Grundfläche z. B. 10.000 m² — § 16 Abs. 2 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2, BauNVO

12,0 m — Firsthöhe max. z.B. max. 12,0 m

Bauweise, Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich für Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen z. B. Pf 1 Pflanzfläche 1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsunternehmen – siehe Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

z. B. 287/6 — vorhandene Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Soletherapeutikum — § 11 BauNVO
zulässig sind:
- Thermal-Sole-Bad;
- Kurmittelhaus;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;
- Einrichtungen für Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für Verwaltung.

Ausnahmsweise kann 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Hausmeister zugelassen werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die angegebene Grundfläche wird als Maximalwert festgesetzt.

2. Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO

Die abweichende Bauweise wird im Sinne der offenen Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen — § 9 Abs. 2 BauGB / §§ 18 BauNVO

Die angegebene Firsthöhe bezogen auf die mittlere Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes von 12,0 m wird als Maximalwert festgesetzt.

4. Leitungsrecht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die im zeichnerischen Teil mit „LR" bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens Stadtwerke Waren GmbH festgesetzt.
Für das Leitungsrecht muss eine lichte Weite von 6,0 m sicher gestellt sein.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

  Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
- Pflanzfläche 1 (PF 1)
  Es ist auf der Pflanzfläche eine mindestens 6reihige Hecke anzulegen (1 Strauch je 2 m² / 1 Baum je 50 m²) gemäß Pflanzlisten 1, 2 und 3.
- Pflanzfläche 2 (PF 2) und Pflanzfläche 3 (PF 3)
  Es sind Anpflanzungen anzulegen (1 Strauch je 2 m² / 1 Baum je 50 m²) gemäß Pflanzlisten 1, 2 und 3).
- Auf der Stellplatzanlage ist für jeden angefangenen 6. Stellplatz ein heimischer Baum (16 – 20 cm Stammumfang) gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen.
- Zudem sind die Stellplätze mit einer Heckenanpflanzung einzugrünen. Vorzugsweise sind carpus betulus (Hainbuche), fagus sylvatica (Rotbuche) oder ligustum vulgare (Gemeiner Liguster) zu verwenden.
- Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
- Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Tragende Konstruktionen an Vordächern und geschlossene Wandflächen sind, soweit dies betriebstechnisch durchführbar ist, mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Die restlichen Flächen, die unbebaut und nicht als Pflanzflächen angelegt werden, sind zu 60 % als Wildblumenwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und zu 40 % als Extensivrasen zu pflegen (max. 2x im Jahr zu mähen oder zu beschneiden und nicht zu düngen).

Pflanzlisten

- Liste 1 – Heimische, standortgerechte, großkronige Bäume:
  (Größen: im Bestand Heistern 200/250 cm, auf Einzelstandorten Hochstamm 16/20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Cerasus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Weißweide
Tilia cordafa	Winterlinde

- Liste 2 – Heimische, standortgerechte, mittelkronige Bäume:
  (Größen: Heistern, 200/250 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

- Liste 3 – Heimische, standortgerechte Sträucher:
  (Größen: Str. 100/150 cm, o.B.)

Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rasa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Schneeball
Berberis vulgaris	Berberitze
Crataegus monogyna	Weißdorn
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Cytisus scoparius	Besenginster

- Liste 4 – für Begrünung von Stellplätzen:
  (Größen: Hochstamm 16/20 cm)

Pyrus pyraster	Holzbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Crataegus laev. Pl. Scarlet	Rotdorn

Sonstige Hinweise:

- Im Bereich der Leitungstrassen ist das Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Stadtwerke Waren GmbH abzustimmen.
- Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich zur Information vermerkt.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen. Darüber hinaus sind die Erläuterungen der Begründung zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen:

- Die folgenden Leitungen mit Schutzstreifen (Leitungsrecht) in einer Breite von 6 m werden nachrichtlich übernommen (Angaben Stadtwerke Waren GmbH):
  - Gasleitung DN160 PE
  - Trinkwasserleitung DN400 PVC
  - Steuerungskabel
- Der Planbereich befindet sich innerhalb der, auf Grund § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Schutzzone III des Wasserwerks an der Feisneck.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Auf Dächern anfallendes Regenwasser ist in Regenwassersammelanlagen zu sammeln und für die Bewässerung von Pflanzflächen bereitzuhalten. Vor Baubeginn ist die wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung des Niederschlagswassers bei der Unteren Wasserbehörde, dem Landrat des Landkreises Müritz, zu beantragen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 15. April 1998 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 B „Sport- und Freizeitzentrum" für das Gebiet Nesselberg.

Beschluss der Stadtvertretung vom 19. Oktober 2005 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 B „Sport- und Freizeitzentrum" für das Gebiet Nesselberg weiter zu führen als Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 B „Soletherapeutikum" der Stadt Waren (Müritz). Der Bebauungsplan Nr. 27 B „Soletherapeutikum" soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens " Soletherapeutikum " konzept- und betriebsunabhängig enthalten und die erforderlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen.

Der Beschluss vom 19.Oktober 2005 zur Änderung des Verfahrens und des Entwurfs wurde durch Veröffentlichung im Warener Wochenblatt am 01. November 2005 bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 28. Oktober 2005 beteiligt worden. 12.01.2006

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 15.12.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.01.06 bis zum 20.02.06 während folgender Zeiten:
Mo. – Fr. 8.00 bis 12.00 Uhr; Mo. – Mit 13.30 – 16.00 Uhr und
Don 13.30 – 17.30 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 9.01.06 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Während der Auslegung bestehtt die Gelegenheit zur Erörterung der Planung.

Waren (Müritz), den 22.02.2006 — Rhein, 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 überprüft werden.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den — Leiter des Katasteramtes des Landkreises Müritz

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) hat die Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.05.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.2006 gebilligt.

Waren (Müritz), den 17.05.2006 — Rhein, Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 B „Soletherapeutikum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B,) wird hiermit ausgefertigt.

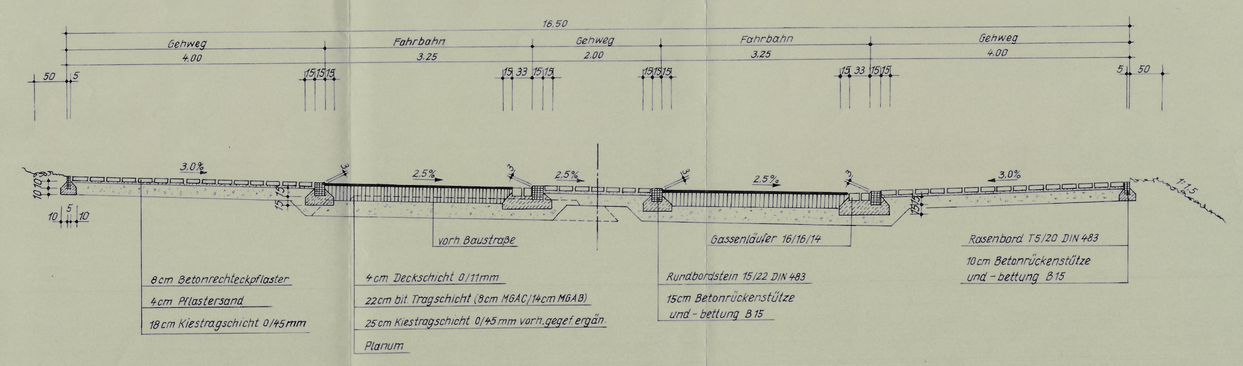
Waren (Müritz), den 23.06.2006 — Rhein, Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 27 B „Soletherapeutikum" 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, ist am 26.06.06 im „Warener 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 26.06.2006 in Kraft getreten.
Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs.5 Kommunalverfassung M-V wurde hingewiesen.

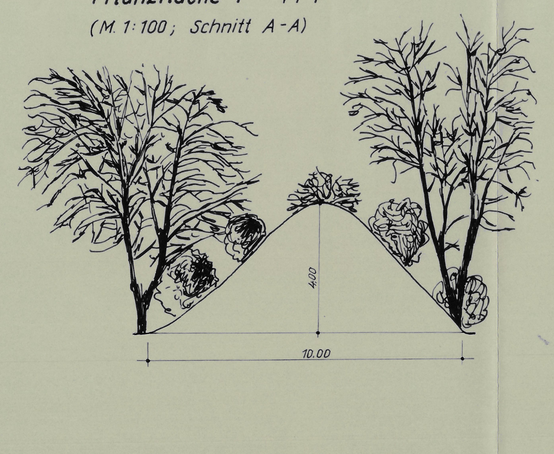
Waren (Müritz), den 27.06.2006 — Rhein, Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1 : 25.000

Regelprofil Straße „Auf dem Nesselberg"
(Nachrichtliche Übernahme; M. 1:50)



Pflanzfläche 1 Pf 1
(M. 1:100; Schnitt A-A)



Satzung der
Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz
über den Bebauungsplan Nr. 27 B

Soletherapeutikum