



# Stadt Waren (Müritz)



## Luftkurort

**Text-Bebauungsplan Nr. 65  
- Gebiet zwischen Richterstraße und Strandstraße -**

**Anlage zur Satzung:**

Lageplan

**Satzung der Stadt Waren (Müritz)**  
**über den**  
**Text- Bebauungsplan Nr. 65**  
**„Gebiet zwischen Richterstraße und Strandstraße“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585,2617) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 12.04.2011 folgende Testsatzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „Gebiet zwischen Richterstraße und Strandstraße“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**  
§9 Abs. 7 BauGB

- (1) Das Plangebiet befindet sich direkt in der historischen Altstadt der Stadt Waren (Müritz) (Flur 5, Gemarkung Waren).  
Der räumliche Geltungsbereich wird definiert durch die folgenden Begrenzungslinien:  
im Norden: - durch die nördliche Grenze der Flurstücke 233/4 und 233/5 der Flur 5;  
im Osten: - durch die Richterstraße;  
im Süden: - durch die Treppenanlage vom Alten Markt zur Strandstraße;  
im Westen: - durch die Strandstraße.
- (2) Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan (Anlage) gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**  
**Festsetzung der Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO

- (1) Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Allgemein zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- (3) Folgende Arten von Anlagen und Nutzungen gem. § 4 Abs.3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  2. Anlagen für Verwaltungen
  3. Gartenbaubetriebe
  4. Tankstellen

**§ 3**  
**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 23 BauNVO

- (1) Es wird als Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt.
- (2) Für die Baugrundstücke des WA 1-Gebietes sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung zur Abgrenzung der unterschiedlichen Geschossigkeit bezieht sich auf die derzeit bestehenden Flurstücke und wird wie folgt festgesetzt:
- das Flurstück 217/2 befindet sich teilweise im WA 1- Gebiet; es gehört jedoch zur Strandstraße 9;
  - das Flurstück 215/1 befindet sich komplett im WA 1-Gebiet;
  - für die nachfolgenden Flurstücke wird die Abgrenzungslinie zwischen dem WA1- und dem WA 2 – Gebiet konkret festgesetzt als Abstand von der jeweiligen westlichen Flurstücksgrenze:

- Flurstück 217/2 - 5,70 m
- Flurstück 214/1 – 10,20 m
- Flurstück 213/1 – 11,00 m
- Flurstück 212/1 – 11,50 m
- Flurstück 211/1 – 11,70 m
- Flurstück 210/1 – 11,80 m
- Flurstück 209/1 – 12,50 m
- Flurstück 208/1 – 13,40 m
- Flurstück 207/1 – 14,30 m
- Flurstück 206/1 – 16,20 m
- Flurstück 205/1 – 17,50 m
- Flurstück 204/1 - 16,20 m.

(3) Gebäudehöhe – maximal zulässige Firsthöhe (FH max.)  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

1. Zum Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Stadtsilhouette sollen maximal zulässige Gebäudefirsthöhen festgesetzt werden.

Für die Gebäude auf folgenden Flurstücken, innerhalb des WA 1-Gebietes, wird die max. Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

Die in der Tabelle festgesetzten Straßenhöhe im WA 1-Gebiet bezieht sich auf die rechte Seitenecke des Gebäudes über HN. Bezugspunkt bildet der Standpunkt „Richterstraße mit Blickrichtung auf die Gebäude bzw. Grundstücke des Plangebietes“.

Straße	Flurstücke Flur 5 Gemarkung Waren	Straßenhöhe (gemessen an rechter Seitenecke der Gebäude üHN)	Max. Firsthöhe in m
Richterstraße 1	205/1 und 204/1	72,51	13,50
Richterstraße 2	206/1	72,55	13,25
Richterstraße 3 (zur Zeit unbebaut)	207/1	72,55	11,25
Richterstraße 4	208/1	72,51	9,40
Richterstraße 5	209/1	72,47	8,40
Richterstraße 6	210/1	72,38	7,80
Richterstraße 7	211/1	72,06	7,50
Richterstraße 8	212/1	71,94	8,10
Richterstraße 9	213/1	71,70	8,30
Richterstraße 10	214/1	71,47	7,40
Richterstraße 11	215/1	71,20	9,95
Strandstraße 9	217/2	70,74	9,20
Richterstraße 12	218/1	69,90	9,20
Richterstraße 13 (zur Zeit unbebaut)	220/1	69,25	8,50
Richterstraße 14	222/1	68,49	7,10
Richterstraße 15	223/2	67,89	8,00
Richterstraße 16	227/1	67,26	9,50
Richterstraße 17	228/1	67,00	9,70
Richterstraße 17 a (zur Zeit unbebaut)	229/1	66,70	9,70
Richterstraße 18 (zur Zeit unbebaut)	233/2; 233/4 und 233/5	66,50	9,50

2. Für Gebäude innerhalb des WA 2-Gebietes werden die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Gebäudehöhen als maximal zulässige Gebäudefirsthöhen festgesetzt. Für die unbebauten Grundstücke wird die jeweils angrenzende Höhe als maximale Gebäudefirsthöhe festgesetzt.

3. Die Gebäude der Strandstraße 5, Strandstraße 6, Strandstraße 6a, Strandstraße 7 und Strandstraße 8 gehören zum WA 1-Gebiet. Für diese Gebäude werden die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Gebäudehöhen als max. zulässige Gebäudefirsthöhen festgesetzt.

#### **§ 4**

### **Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise/Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22; 23 BauNVO

- (1) Folgende Baulinie wird gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt:  
Für die an der *Richterstraße* liegenden Grundstücke Richterstraße 1 bis 18 ist eine Baulinie direkt entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze festgesetzt.
- (2) Für das Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- (3) Die Gebäude sind mit der Längsseite parallel der angrenzenden Erschließungsanlage zu errichten -  
traufständig.

#### **§ 5**

### **Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Flurstück 225/1 der Flur 5, Gemarkung Waren wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

#### **§ 6**

### **Nachrichtliche Übernahme**

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Die Stadtsilhouette ist als Denkmalensemble und das Gebäude Richterstraße Nr. 12 als Baudenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) geschützt.
2. Das Plangebiet befindet sich zudem im geschützten Bodendenkmal „Altstadt Waren“.

#### **§ 7**

### **Hinweise**

Es gelten die Festsetzungen der Baugestaltungssatzung der Stadt Waren (Müritz) vom 11.09.1991 (in Kraft getreten 22.01.1992), zuletzt geändert durch die 1. Änderung zur Baugestaltungssatzung vom 29.11.2001 (in Kraft getreten 23.12.2001), der Erhaltungssatzung der Stadt Waren (Müritz) vom 11.04.1991 (in Kraft getreten 27.06.1991), zuletzt geändert durch die 2. Änderung zur Erhaltungssatzung vom 13.12.2001 (in Kraft getreten 01.01.2002) sowie die Werbesatzung der Stadt Waren (Müritz) vom 12.11.1991 (in Kraft getreten 25.06.1992), zuletzt geändert durch die 2. Änderung zur Werbesatzung vom 10.12.2009 (in Kraft getreten 20.12.2009).

## **Verfahrensvermerke**

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 11.12.2008 als einfacher Text-Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 20.12.2008 erfolgt.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 15.09.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.10.2010 bis zum 19.11.2010 während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo-Mi 13.30-16.00 Uhr, Do 13.30-17.30 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 09.10.2010 im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Während der Auslegung besteht die Gelegenheit zur Erörterung der Planung. Dabei ist auch mitgeteilt worden, dass das Planverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Waren (Müritz), 22.11.2010

gez. Rhein  
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.04.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 12.04.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.04.2011 gebilligt.

Waren (Müritz), 03.05.2011

gez. Rhein  
Bürgermeister

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

Waren (Müritz), 03.05.2011

gez. Rhein  
Bürgermeister

Der Beschluss über den Text- 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 21.05.2011 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 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 23.05.2011

gez. Rhein  
Bürgermeister