

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 20.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.08.2016 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" erfolgt.

Waren (Müritz), 16.02.2016  
gez. Möller -Siegel-  
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.08.2016 sowie am 30.11.2016 stattgefunden.

Waren (Müritz), 16.02.2016  
gez. Möller -Siegel-  
Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2017 beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren (Müritz), 22.02.2017  
gez. Möller -Siegel-  
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 15.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Waren (Müritz) mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2017 bis 07.04.2017 während folgender Zeiten im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:  
- Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr;  
- Mo., Mi., Do. 13.30 - 16.00 Uhr;  
- 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 das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.02.2017 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" örtlich bekannt gemacht.

Waren (Müritz), 27.02.2017  
gez. Möller -Siegel-  
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.07.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren (Müritz), 20.07.2017  
gez. Möller -Siegel-  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 76, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.07.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.07.2017 gebilligt.

Waren (Müritz), 20.07.2017  
gez. Möller -Siegel-  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 17.07.2017 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), 17.07.2017 -Siegel-  
Jeske  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Waren (Müritz), 20.07.2017  
gez. Möller -Siegel-  
Bürgermeister

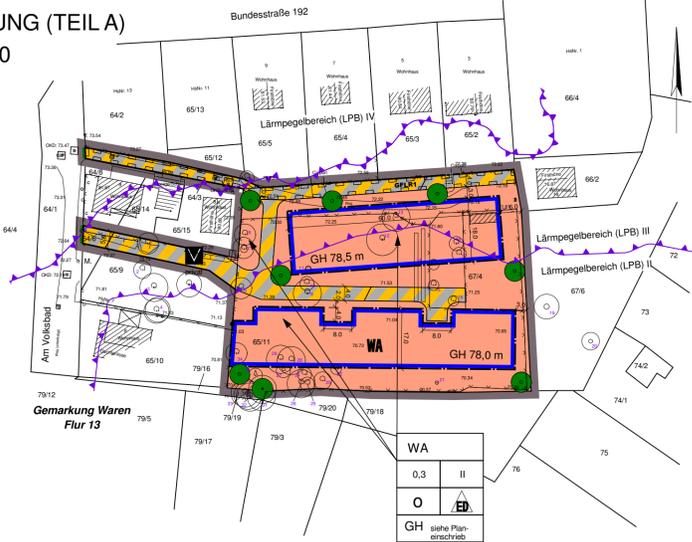
Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 76 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.07.2017 örtlich im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf 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. 76 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 31.07.2017  
gez. Möller -Siegel-  
Bürgermeister

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

a) allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

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

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

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsüberläufe) um bis zu 2,5 m überschritten werden.

c) Überschreitung GRZ (§ 19 (4) BauNVO)

Im WA darf die zulässige Grundfläche mit Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.3) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFLR 1: Die Flächen des GFLR 1 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 Versorgungsträger zu belasten.

I.4) Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Innerhalb ausgewiesener Lärmpegelbereiche sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest-Schalldämm-Maße R<sub>w,ext</sub> zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume 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 Gebäudeabschluss 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.

b) Für die geplante Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich III sollten bei der Grundrissgestaltung schallechnische Gesichtspunkte 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 schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

a) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A1 Innerhalb der WA-Gebiete sind an den angegebenen Stellen insgesamt 7 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote 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. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.  
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus „Fastigiata“, Corylus colurna (Baum-Hesse), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata "Paul's Scarlett" (Echter Rot-Dorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Gleditsia triacanthos, "Skyline" (Gleditschie), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyraeaster (Wild-Birne), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata „Greenspire“ (Linde).

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

II.1) Dachneigung  
Zulässig sind flache und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Neigung.

III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

III.1) 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.

III.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).

IV) Hinweise

Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Krone- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) oder dem Kompensationserlass MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstückbesitzer haben den Antrag rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde, der Stadt oder dem Landkreis zu stellen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 76 "Wohnbebauung Am Volksbad" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.  
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 jeweils einschließlich aller Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.07.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76 „Wohnbebauung Am Volksbad“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**Baugrenze**

**O** offene Bauweise

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

**Strassenbegrenzungslinie**

**V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich (privat)

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

**0,3** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**GH 78,5 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern DHHN92

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

**●** Bäume - Anpflanzen

**●** Bäume - Erhalt

SONSTIGE PLANZEICHEN

**GFLR** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**LBP III** Abgrenzung der zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche (vgl. TF I.4 zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB))

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Fassung vom 19.07.2017

**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund



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



**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 76 "Wohnbebauung Am Volksbad"**  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB