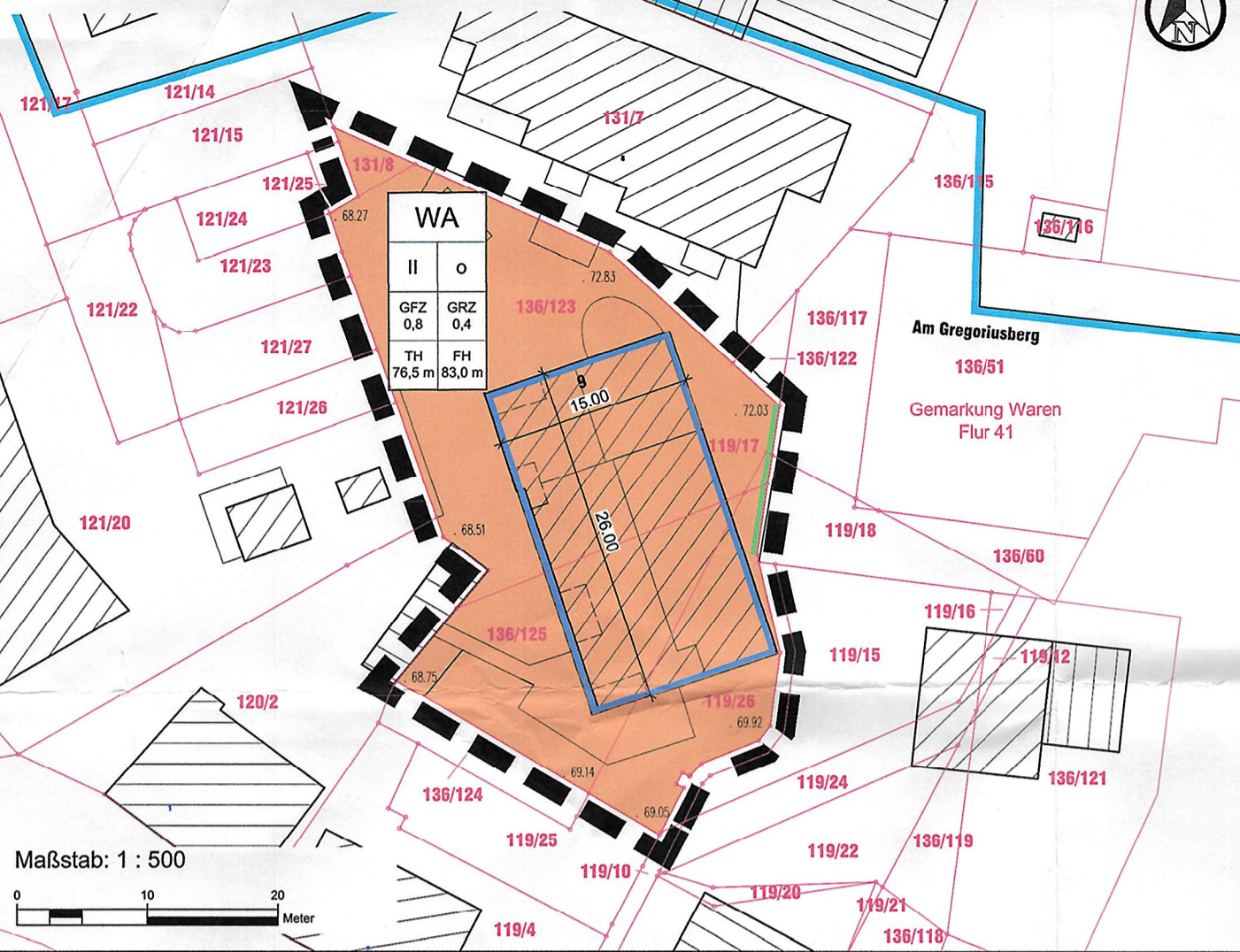


# PLANZEICHNUNG - TEIL A



## Planzeichenerklärung

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse	
TH 76,5 m	Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016	
FH 83,0 m	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016	

**3. Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	

**4. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie	
--	-------------------------	--

**5. Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	--	------------------

### II. Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen	
	Bemaßung in Meter	
	Kataster	

WA	
II	o
GFZ 0,8	GRZ 0,4
TH 76,5 m	FH 83,0 m

Nutzungsschablone

### III. Nachrichtliche Übernahme

	Wasserschutzgebiet III B der Wasserfassung Feisneck	§ 9 Abs. 6 BauGB
--	---	------------------

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1.104 m². Er erstreckt sich auf die Flurstücke 119/17, 119/26, 136/123 und 136/129 der Flur 41 innerhalb der Gemarkung Waren.

### Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom September 2022, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Waren (Müritz) vom 05.03.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 "Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9" der Stadt Waren (Müritz) gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 16.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9" beschlossen.

Mit Schreiben vom 30.04.2024 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 17.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 86 "Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung, wurde in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 auf der Homepage der Stadt Waren (Müritz) (<https://www.waren-mueritz.de/de/buergerservice-verwaltung/bekanntmachung/liik-bekanntmachungen-bau/>) sowie auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V (<https://www.bauportal-mv.de>) alternativ <https://bplan.geodaten-mv.de>) veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung, Zum Amtsbrink 1 in 17192 Waren (Müritz) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich eingesehen werden. Die Veröffentlichung mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Dauer der genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können; dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt an folgende Adresse: [planung-wifoe@waren-mueritz.de](mailto:planung-wifoe@waren-mueritz.de) werden sollen; dass Stellungnahmen auch bei der Stadt Waren (Müritz), Zum Amtsbrink 1 in 17192 Waren (Müritz) abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ist am 11.05.2024 im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), den 08.12.2025



Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 05.03.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 86 "Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.2025 von der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplans Nr. 86 "Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9" wurde mit Beschluss der Stadt der Waren (Müritz) vom 05.03.2025 gebilligt.

Waren (Müritz), den 08.12.2025



Der Bürgermeister

3. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubekanntmachung, den 28.05.2016



Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

4. Der Bebauungsplans Nr. 86 "Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird auf der Grundlage und entsprechend des Inhalts des Satzungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.03.2025 ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 05.06.2026



Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplans Nr. 86 "Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den .....

Siegel

Der Bürgermeister

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2, 3 und 4 BauNVO von bis zu 0,8 ist zulässig.
- Die Außenwände von Hauptgebäuden sind jeweils nach mindestens 15 m Fassadenlänge durch einen Versprung der Außenwandflächen und einen Höhenversprung von Traufen und Firsten von jeweils mindestens 0,5 m zu gestalten.
- Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind bis zu 4 PKW-Stellplätze zulässig.
- Die Höhe baulicher Anlagen für die Verwendung erneuerbarer Energien mit einer Grundfläche von nicht mehr als 30 m² darf die festgesetzte Höhe bis zu 2 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO).

**2. Örtliche Bauvorschriften** § 86 LBauO M-V

- Fassaden von Wohngebäuden sind mit weißer bis gelber Farbgebung zulässig.
- Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Satteldächer, Krüppelwalmoder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.
- Dacheindeckungen von Gebäuden sind als Pfannen mit roter, brauner oder oranger Farbgebung zulässig.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Hauptsatzung der Stadt Waren (Müritz)** in der aktuellen Fassung

## Hinweise

**Hinweis Wasserschutzgebiet:** Der Bebauungsplan Nr. 86 „Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9“ befindet sich in der zukünftigen Wasserschutzzone III B des des Wasserschutzgebiets der Wasserfassung Feisneck. Der Entwurf des Katalogs der Verbote und Nutzungsbeschränkungen sowie die Festsetzungen der zukünftigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

**Hinweis Erdarbeiten:** Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen und/oder Einlagerungen in die Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen sind oder sein können, entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind, bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege, für die fachgerechte Untersuchung, in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).



## Stadt Waren (Müritz)

### Bebauungsplans Nr. 86 "Wohnen Am Gregoriusberg Nr. 9"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung - Stand März 2025



MIKAVI Planung GmbH  
Mühlenstraße 28  
17349 Schönbeck  
[info@mikavi-planung.de](mailto:info@mikavi-planung.de)