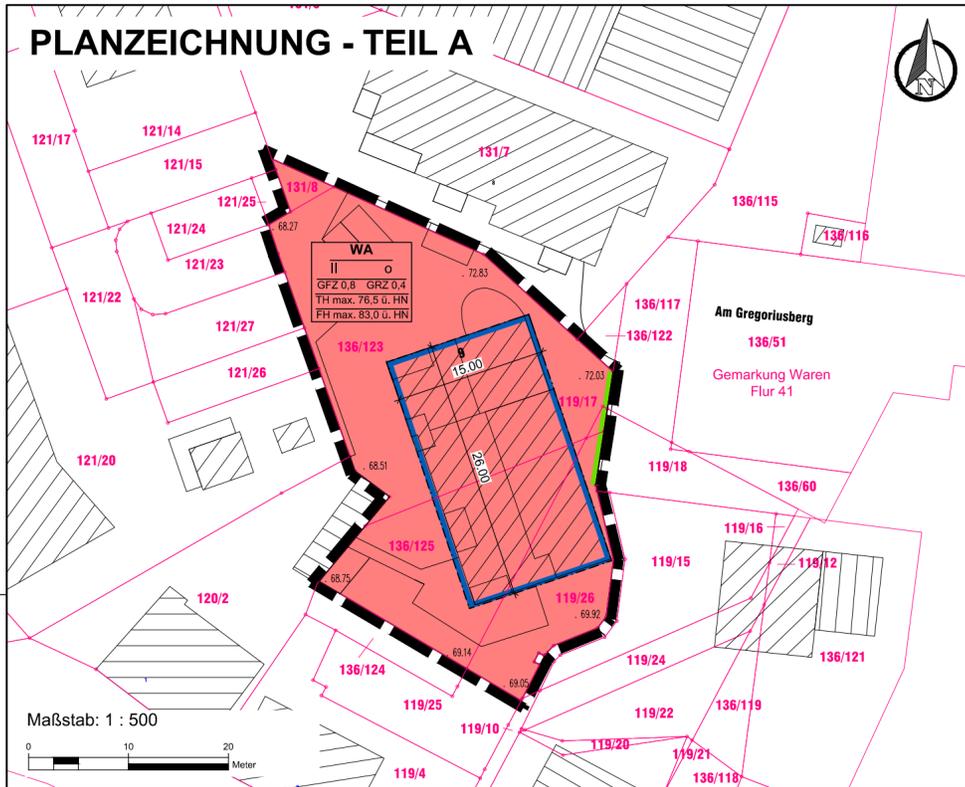


PLANZEICHNUNG - TEIL A



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 |
| WA Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl | |
| GRZ 0,4 Grundflächenzahl | |
| II Zahl der Vollgeschosse | |
| TH max. 76,5 m ü NHN Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 | |
| FH max. 83,0 m ü NHN 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

- | | |
|---|-----------------------------|
| 9 | vorhandene bauliche Anlagen |
| | Bemaßung in Meter |
| 136/125 | Kataster |
| WA
GFZ 0,8 GRZ 0,4
TH max. 76,5 ü. NHN
FH max. 83,0 ü. NHN | Nutzungsschablone |

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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Waren (Müritz) vom 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

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Sie ist hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
..... Siegel

- Die Stadtvertretung der Stadt Waren hat in ihrer Sitzung am 16.06.2019 die Aufstellung den Bebauungsplans Nr. 86 "Wohnen am Gregoriusberg Nr. 9" beschlossen.

Mit Schreiben vom 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 den Entwurf des Bebauungsplan 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 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, hat in der Zeit vom bis einschließlich während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung, Zum Amtsbrink 1 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs auf der Homepage der Stadt Waren (Müritz) unter <https://www.waren-mueritz.de/de/buergerservice-verwaltung/bekanntmachung/lik-bekanntmachungen-bau/> eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), den Siegel Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 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 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 gebilligt.

Waren (Müritz), den Siegel Der Bürgermeister

- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplans Nr. 86 "Wohnen am Gregoriusberg Nr. 9", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B) am Az.: genehmigt.

Waren (Müritz), den Siegel Der Bürgermeister

- Dere 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 ausgefertigt.

Waren (Müritz), den Siegel Der Bürgermeister

- 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

- 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).

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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Hauptsatzung der Stadt Waren (Müritz)** in der aktuellen Fassung

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



Stadt Waren (Müritz)

Bebauungsplans Nr. 86 "Wohnen am Gregoriusberg am Nr. 9"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf - Stand März 2024



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de