

# Satzung der Stadt WAREN (MÜRITZ) (Landkreis MÜRITZ) über den Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Schwenzin" für das Gebiet westlich und ostwärts der Dorfstraße südlich der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Schwenzin.

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVBl. M - V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GVBl. M - V S. 690) wird nach Beschlussfassung der

Stadtvertreterversammlung vom 06.04.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 für das "Wohngebiet Schwenzin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

## Planzeichnung (Teil A)



## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Waren (Müritz) vom 02.10.2002.
- Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Waren Wochenblatt" am 04.11.2002 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 Bau-GB beteiligt worden.
- Die fachliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Bau-GB wurde am 09.06.2004 durchgeführt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 26.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auflegung bestimmt.
- Die von der Planung bearbeiteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2004 bis zum 09.08.2004 während folgender Zeiten Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mi - Mi 13.30 - 16.00 Uhr, Do 13.30 - 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 Bau-GB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auflegung ist mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auflegungszeit von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 28.06.2004 im "Waren Wochenblatt" öffentlich bekannt gemacht worden.
- Waren (Müritz), den 21.02.2006



Der letztendliche Bestand an Flurstücken am 24.02.06 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Die lichterliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lichterliche Darstellung des Gebäudefestbestandes konnte nicht überprüft werden. Begrenzungsflächen können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den 24.02.2006



Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.2005 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 06.04.2005 gebilligt.

Waren (Müritz), den 02.03.2006



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

Waren (Müritz), den 02.03.2006



Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer mit dem Dienstboden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.03.2006 öffentlich im Waren 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 Rechtsbehelfe (§ 219 Abs. 2 Bau-GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsprüfungen (§ 44 Bau-GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.03.2006 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 02.03.2006



## Zeichenerklärung

Zeichen	Rechtsgrundlage	
<b>WA</b>	§ 4	BauNVO
<b>GE</b>	§ 8	BauNVO
0,6	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
I	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
a	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
<b>GE1</b>	§ 1 Abs. 4 Nr. 2	BauGB
Regenrinne	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
Stadlerkennzeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
Stadlerkennzeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
Verengungsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	BauGB
Verengungsanlagen, Einseitig	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	BauGB
Verengungsanlagen, Pünktung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	BauGB
Hauptverengungsanlagen, oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13	BauGB
Hauptverengungsanlagen, unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13	BauGB
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25	BauGB
Einrichtung, Erhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 26	BauGB
Anpflanzung, Erhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 26	BauGB
Anpflanzung, sonstige Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 26	BauGB
Mit Gek. und Fahrm. zu befestigten Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7	BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4	BauNVO

## Nachrichtliche Übernahme

- Isolierten 5%
- Isolierten 10%
- Isolierten 15%

## Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbereichung
- bestehende Gebäude
- bestehende Höhenlinie über NN
- Schraffur

## Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau-GB § 4 BauNVO
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Gewerbegebiet
- Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften** § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
 

In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (die festgesetzten Immissionshöhen) im Rahmen des Schalleistungspegel (L<sub>eq</sub>) nicht überschreitet.

Berechnungsgrundlage ist die DIN 18003, Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren S.97. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, sofern durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der grundsätzlichere Immissionspegel in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten wird.
- Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau-GB und § 22 BauNVO
 

In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 2 Bau-GB
 

Es ist nur eine Erdgeschosshöhe von +0,30m bis -0,30m über der an der Straßenbegrenzungslinie gemessenen mittleren Höhe der an das Grundstück grenzenden Stadlerkennfläche zulässig.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau-GB
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten zu schützen und darauf zu erhalten. Ausnahmsweise kann eine Fällung der Einzelbäume innerhalb der überbauten Flächen zugelassen werden, wenn ihr Erhalt der beabsichtigten Nutzung entgegensteht und die Berücksichtigung die Erhaltungskosten zu funktionalen Einbußen und höheren Aufwendungen führt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau-GB
  - Bäume: Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und mit einer Baumhöhe von min. 4 qm Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
  - Bäume auf den zukünftigen Grundstücken: Auf jedem Grundstück ist je angelegter 1.000 qm ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und mit einer Baumhöhe von min. 4 qm Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum je Grundstück zu pflanzen.
  - Bäume auf den zukünftigen Stellplätzen: Auf privaten Stellplatzanlagen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm je angelegter 500 qm Stellfläche zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
  - Sonstige Bepflanzung: Pflanzflächen sonstige Bepflanzungen: In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrünung von Flächen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" - sonstige Bepflanzung - sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Heister 175 - 200 cm und als Sträucher 125 - 150 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm je angelegter 50 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau-GB
  - MG: Die in der Planzeichnung umgrüneten Flächen für sonstige Bepflanzung sind als gegliederte natürliche Gehölzplantagen mit Bäumen, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm, 1 Stück je 15 m Länge und Sträuchern, leichte Heister 80 - 100 cm und leichte Sträucher 70 - 90 cm, 1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche zu bepflanzen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.
  - MS: Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel einer Trockenrasengesellschaft mit Verbuchung zu überlassen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** § 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau-GB
 

Die festgesetzte Fläche bewahrt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie des Wasser- und Bodenverkehrs.

## Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

- Sichflächen der Außenwände**

Im allgemeinen Wohngebiet ist nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig. Teilflächen bis zu 20% der Gesamthöhe der Wandabmessungen sind aus anderen Materialien zulässig. Fenster- und Türöffnungen werden als Teile der jeweiligen Wandflächen übernommen.
- Dächer**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptdächer nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Nebendächer sind nur bis zu 20% der Grundfläche mit anderen Dachformen und -materialien zulässig. Für die Hauptdächer ist nur eine Dachneigung mit reiner Dachform und Glas zulässig. Für Nebendächer sind auch andere Materialien zulässig.
- Überdachte Stellplätze und Garagen**

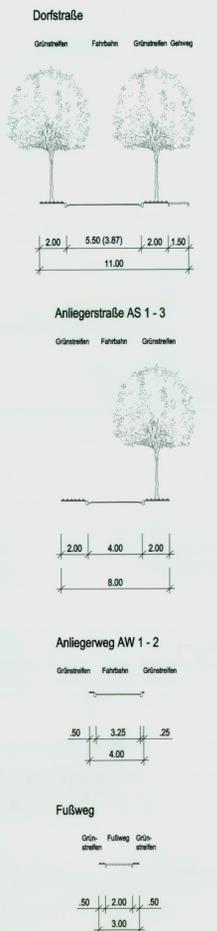
Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch abweichend von den ZR 1 und ZR 2 zulässig.
- Energiegewinnung**

Anlagen zur Energiegewinnung sind auch abweichend von den ZR 1 und ZR 2 zulässig.
- Grundstückseinfriedigungen**

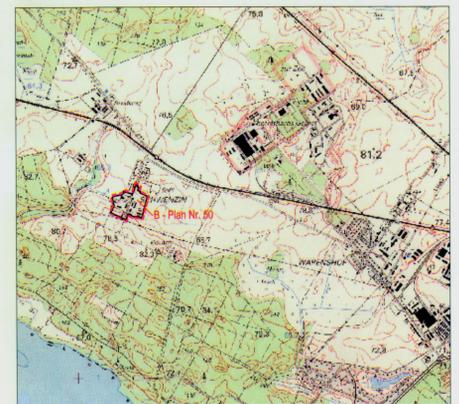
Grundstückseinfriedigungen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten, lebenden Hecken in Verbindung mit Einflößen bis zu einer Höhe von 0,70m zulässig. Dieses gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die hinter der Straßenfront der Gebäude liegen.
- Ordnungswiedrigkeiten**

Ordnungswiedrigkeiten nach § 84 Abs. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer
 
  - die Schrägen der Außenwände anders als in Ziffer 1 festgesetzt, ausführt,
  - die Dächer anders als in Ziffer 2 festgesetzt, ausführt.

## Straßenquerschnitte M. 1 : 200



## Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Beauftragt: Ingenieurbüro nord

Waren (Müritz), den 13.04.2004 / 06.04.2005

**Satzung der Stadt**  
**WAREN (MÜRITZ)**  
 (Landkreis Müritz)  
**Bebauungsplan Nr. 50**  
 "Wohngebiet Schwenzin"