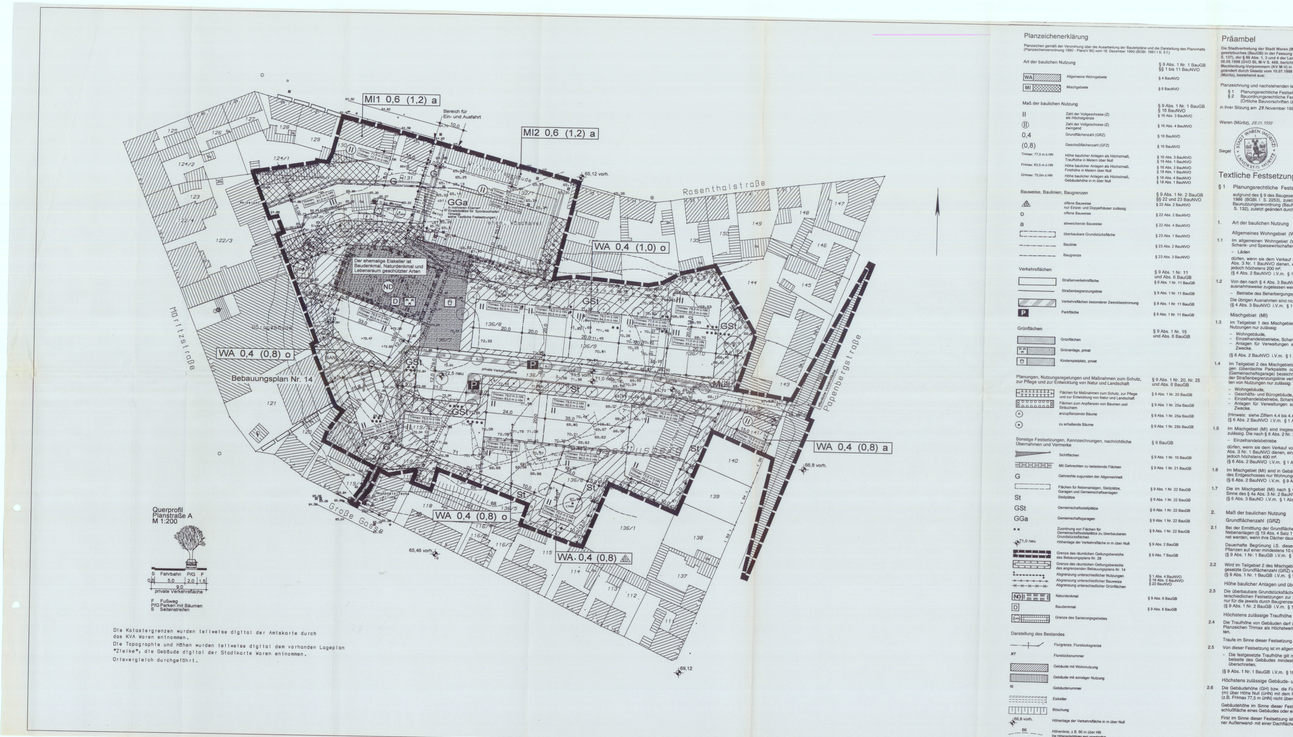


## Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. November 1981 (BGBl. 1981 I S. 3 1).

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Nr. 11 BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiete — § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO

- II — Zahl der Vollgeschosse (Z) — § 16 Abs. 4 BauNVO
- 0,4 — Zahl der Vollgeschosse (Z) zwingend — § 16 Abs. 4 BauNVO
- (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) — § 16 BauNVO
- Firsthöhe: 77,5 m ü NN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe — § 16 Abs. 3 BauNVO
- Traufhöhe: 65,5 m ü NN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe — § 16 Abs. 3 BauNVO
- Firsthöhe: 75,0m ü NN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe in Meter über NN — § 16 Abs. 3 BauNVO
- Traufhöhe: 65,0m ü NN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe in Meter über NN — § 16 Abs. 3 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO
- E — Einzelhäuser — § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED — Einzelhäuser/Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- GGa — Garagengeschoß — § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baulinie — § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB; § 5 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P — Parkfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

- Grünfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- GSt — Grünanlage, privat
- GSt — Grünanlagen, privat — § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Pflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- erhaltenswerte Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- zu erhaltende Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke — § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- Schutzfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- St — Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- GGa — Garagengeschoß — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Zuordnung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätzen zu Wohnbauflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 28 — § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 14 — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen — § 20 BauNVO
- Naturdenkmal — § 9 Abs. 6 BauGB
- Baudenkmal — § 9 Abs. 6 BauGB
- Grenze des Sanierungsgebietes

Darstellung des Bestandes

- Flurgrenze, Flurstücksgrenze
- 87 — Flurstücksnummer
- Gebäude mit Wohnnutzung
- Gebäude mit sonstiger Nutzung
- Gebäudenummer
- Garage
- Stützung
- Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NN
- 65,6 Höhenlinie, ü.NN
- 65,6 Höhenpunkt
- 65,12 Höhe des Straßenpunktes
- 65,12 Höhe des Gebäudepunktes

## Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren (Müritz), Landkreis Müritz, hat aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), des § 86 Abs. 1, 3 und 4 der Landesbauordnung M-V (BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.1998 (GVOBl. M-V S. 1091) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. November 1981 (BGBl. 1981 I S. 3 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1998 (GVOBl. M-V S. 636) den Bebauungsplan Nr. 28 „Gregoriusberg" in Waren (Müritz), bestehend aus:

Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen,

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 1 Abs. 3 BauNVO
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

in ihrer Sitzung am 29. November 1999 als Satzung beschlossen.

Waren (Müritz), 29.01.1999

Siegel

Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Bauleitplan-Gesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zugelassen höchstens 300 m² Geschoßfläche (GF) für Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbe (Nr.nr.1 § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen (i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Dürfen, wenn sie dem Verkauf von Lebensmitteln oder anderen Gütern des täglichen Bedarfs i.S.v. § 3 Nr. 3 Nr. 1 BauGB dienen, eine Verkaufsfläche (VF) von jeweils höchstens 80 m² haben, insgesamt jedoch höchstens 250 m².

§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1.2 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehenen Ausnahmen, können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die dürfen Ausnahmen nur ausnahmsweise unter folgenden diesen Bedeutungsgrad.

§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO

Mischgebiet (MI) — (§ 6 BauNVO)

1.3 Im Teilgebiet 1 des Mischgebiets (MI 1) sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sociale, kulturelle, sociale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Im Teilgebiet 2 des Mischgebiets (MI 2) sind in Verbindung mit einem Gebäude für Gemeinschaftsgarage (Garagengeschoß) zulässigen Nutzungen, wenn es Mischgebiete zu dienen, die Mischgebiete zu dienen, die Gemeinschaftsgarage bestimmten Fläche innerhalb einer Baulinie von 15 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie verbundenen Baugrenze, von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- Geschäfte und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sociale, kulturelle, sociale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(Hinweis: siehe Ziffern 4.4 bis 4.4.3, 7.3 und 7.4 Textliche Festsetzungen)
(§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 Im Mischgebiet (MI) sind insgesamt höchstens 900 m² Geschoßfläche (GF) für Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen.

Dürfen, wenn sie dem Verkauf von Lebensmitteln oder anderen Gütern des täglichen Bedarfs i.S.v. § 3 Nr. 3 Nr. 1 BauGB dienen, eine Verkaufsfläche (VF) von jeweils höchstens 100 m² haben, insgesamt jedoch höchstens 250 m².

§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1.6 Im Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sind nicht zugelassen.

§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Bei den Grundflächen zuzurechnen dürfen Grundflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO) nur mit der Hälfte ihrer Grundflächen angerechnet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) und zwar bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bis zu einer GRZ 0,8 Überschreiten werden.

Die zweite Begründung (§ 20 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) ist wohl eine Begründung mit trockenwitterbestimmten Pflanzen und einer nicht mehr vorhandenen Bodenversiegelung.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.2 Wird im Teilgebiet 2 des Mischgebiets (MI 2) eine Parkplatzfläche oder ein Parkhaus errichtet, darf die baubare grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

2.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen in Teilflächen mit unterschiedlichen Höhen bis zu 1,5 m aufgegliedert. Die Gebäudehöhe gemäß Textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 für die jeweils zugelassenen Nutzungen innerhalb der entsprechenden Teilfläche.

§ 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO

2.4 Höchstzulässige zulässige Traufhöhe (Th) (Firsthöhe)

Die Traufhöhe von Gebäuden darf die in Planzeichnung in Meter (m) über HöhenNull (UHN) mit den Planzeichen Trhöhe als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (S.B. Trhöhe 75,0 m (UHN) nicht überschreiten.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.

2.5 Von dieser Festsetzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahme zulässig:

- Die festgesetzte Traufhöhe (ist nicht für Gaubudenfeld mit einer Breite bis zu 3,5 m, die von der Gebäudestirnseite mindestens 4,5 m Abstand haben und die festgesetzte Traufhöhe bis 3 m überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 9 BauNVO

2.6 Höchstens zulässige Gebäude und Firsthöhe (Gitmaus und Firmaz)

Die Gebäudehöhe (GH) bzw. die Firsthöhe von Gebäuden (FH) darf die in der Planzeichnung in Meter (m) über HöhenNull (UHN) mit den Planzeichen Firsthöhe als Höchstwert festgesetzte Firsthöhe (S.B. Firmaz 77,0 m (uHN) nicht überschreiten.

Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage des höchsten Punktes der oberen Abschlußfläche eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles von mehr als 10 m Grundfläche.

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen oder einer Außenwand mit einer Dachfläche (Pultdach).

2.7 Von dieser Festsetzung ist folgende Ausnahme 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)

3. Bauweise — (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 In der offenen Bauweise (o) müssen die Außenwandlängen, Traufen und Firste von mehr als 20 m bei gegen Gebäuden nach jeweils mindestens 15 m Fassadentiefe auf mindestens 8 m Länge zurückgestaffelt werden. Die Gebäudelängen dürfen 50 m nicht und Außenwandlängen und die Höhenabwicklung von Traufen und Firsten nicht mindestens 2,5 m betragen.

3.2 In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der gesschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Dürfen jedoch für die Anlage von Eigängen oder Zufahrten ausnahmsweise bis höchstens 5 m seitlich Grenzabstand halten.

3.3 In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude höchstens 1,5 m hinter der an der Rosenthalstraße festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten — (§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.1 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen sei im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur auf überbaubaren oder dafür festgesetzten Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor überdachten Stellplätzen mindestens 2 m und vor Stellplätzen mindestens 1 m, neben oder hinter Garagen mindestens 1,5 m betragen.

4.3 Stellplätze, die im allgemeinen Wohngebiet (WA) in einem Abstand von weniger als 10 m von der Grenze zu benachbarten Grundstücken angelegt werden, müssen mindestens 1,5 m von der Grenze zu diesen Grundstücken entfernt sein oder durch eine mindestens 1,5 m hohe Grünanlage oder eine Mauer oder eine ebenso hohe Wand oder eine ebenso hohe Wand von mindestens 1,5 m Höhe zu versehen.

4.4 Im Teilgebiet 2 des Mischgebiets (MI 2) ist auf der mit dem Planzeichen "GGa" (Garagenhaftungsgrenze bezeichneten Fläche nur ein Garagengeschoß zulässig. Die Garagenhöhe darf Fahrbahn, mehrgeschossig für die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen für die Nutzungen im Teilgebiet 1 des Mischgebiets (MI 1) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzelhäuser, zulässig, jedoch nur in Verbindung mit einem der Rosenthalstraße zugewandten Gebäude oder Gebäudeteil für andere zulässige Nutzungen.

4.4.1 Ein- und Ausfahrt der Garagenhaftungsgrenze (GGa) sind nur in dem im Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig.

4.4.2 Der Abstand der Einsetzbäume für den Sportbrunnen im Einvernehmen mit der Stadt Waren (Müritz) gemäß Textlichen Festsetzungen Nr. 7.4 Textliche Festsetzungen mindestens 3 m und vor Garagen mindestens 1,5 m betragen. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt Waren (Müritz) im Einzelfall zulässig.

4.4.3 Die Festsetzungen der Ziffern 4.4 bis 4.4.2 gelten nicht, wenn alle notwendigen Einstellplätze für den Sportbrunnen im Einvernehmen mit der Stadt Waren (Müritz) an einem anderen Standort nachgewiesen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

5. Nebenanlagen — (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind nur im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn diese nicht zu Verkehrsflächen und oder dem Bebauung nicht zu schützen ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

6. Sichtdreiecke — (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Zufahrten sind von jeder Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung freizuhalten, die die Sicht in einer Höhe von 0,7 bis 3 m über der Fahrbahnoberkante behindert. Zulässig sind jedoch jede Art von Bepflanzung mindestens 2,5 m Höhe.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

7. Immissionsschutz an der Rosenthalstraße (MI 1 und MI 2) — (§ 9 Abs. 1 BauGB)

7.1 In den Teilgebieten 1 und 2 des Mischgebiets (MI 1 und MI 2) sind bei der Errichtung neuer Gebäude, die zum Wohnen oder Übernachten Nutzungen dienen, alle Maßnahmen zu treffen, Einzelfenster Außenbauteile ausreichendes Schalldämmung gemäß DIN 4109 zu schaffen dürfen.

- die Gebäudestellung, die Gebäudetiefen, die Grundrißgestaltung, zum schützender Einrichtungen und die Anordnung der von Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen,
- durch die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der von Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume.

7.2 Außenfassaden, insbesondere Fenster, Tür, Wand und Dach der schallabsteinden Seiten von besonders lärmgefährdeten Aufenthaltsräumen müssen mindestens 35 dB (A) Schallschutz im Hochbau (Normen 18005, Teil 3, nach anhängen Schallschutzanforderungen auszubilden.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung dürfen Vorkehrungen an Gebäuden und die Anordnung der Grundrißgestaltungen nach VDI 2719.

7.3 Bei der Errichtung einer Gemeinschaftsgarage (überdachte Parkplatzfläche oder Parkhaus, mehrgeschossig) im Teilgebiet 2 des Mischgebiets (MI 2) ist der Ein- und Ausfahrtsbereich von der Rosenthalstraße mindestens 15 m zu Gebäuden zu errichtenen, daß sich Schallemissionen nur zur Rosenthalstraße ausbreiten können. Die Ausfahrt ist so zu errichten, daß sich Schallemissionen nur zur Gradmesser Warze und Gerichtsstraße ausbreiten können. Die Ausfahrt ist mindestens 15 m von Gebäuden zu errichten.

(Hinweis: siehe Ziffern 1.2,2, 4.4, 4.4.1 und 7.4 Textliche Festsetzungen)

7.4 Die Nutzung der Gemeinschaftsgarage (überdachte Parkplatzfläche oder Parkhaus, mehrgeschossig) im Teilgebiet 2 des Mischgebiets (MI 2) ist beschränkt auf die Tagesstunden (06.00 bis 22.00 Uhr).

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung — (§ 9 Abs. 1 BauGB)

von Natur und Landschaft

Hinweis: Der nach Bebauungsplan Nr. 28 Waren (Müritz) vorgesehene Ausgleichsbedarf wird wie folgt festgesetzt:

- von grünflächen — 20000 — auf Textliche Fläche
- über — von biotoptypen — (8214) — auf Textliche fläche
- Sb — von biotoptypen — (8214) — auf Textliche fläche

Die Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt festgesetzt:

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt festgesetzt: