WAREN (MÜRITZ)
HEILBAD

Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 21 * Warensberg *

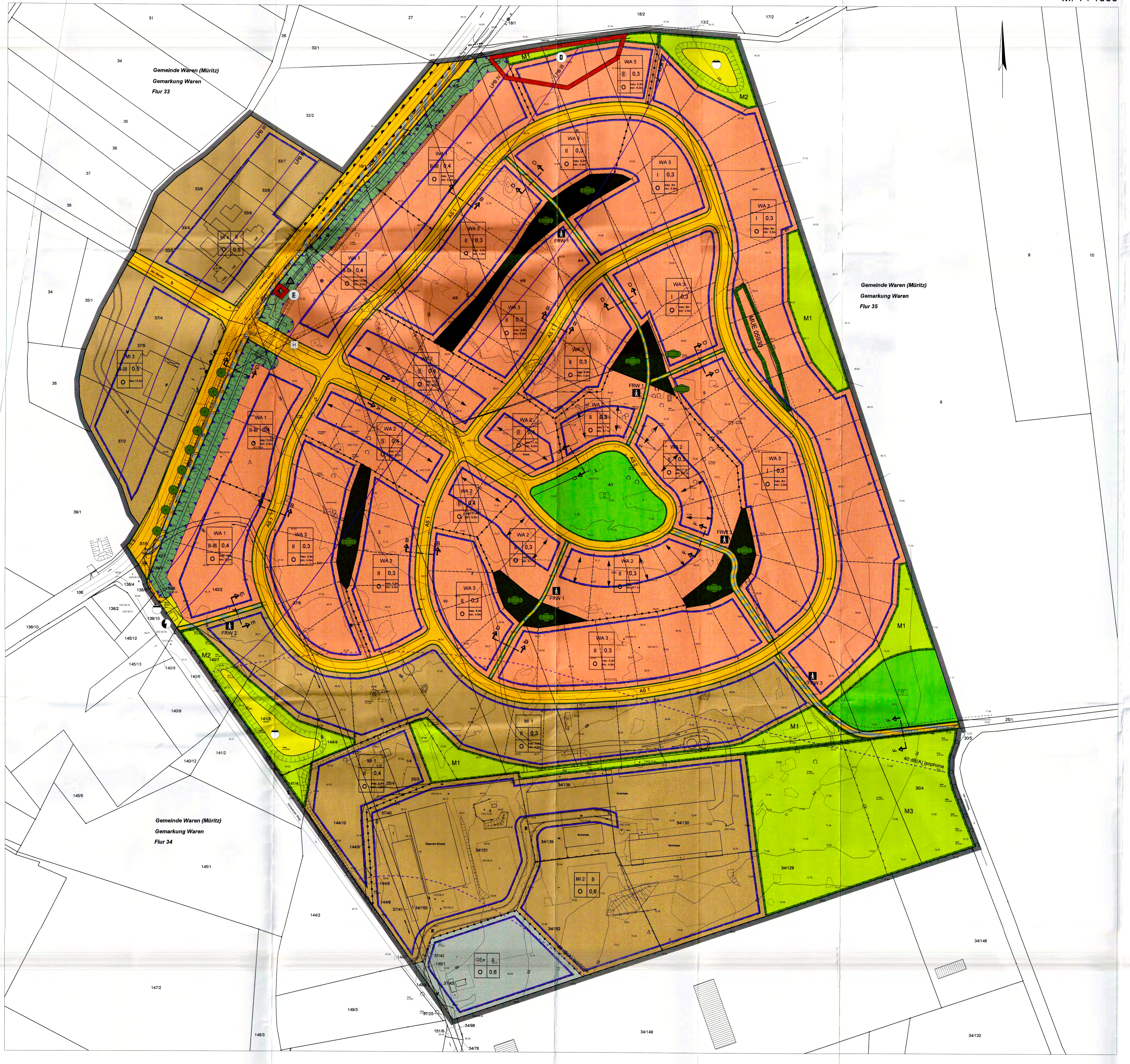
für den Bereich südlich und nördlich der Gievitzer Straße und östlich des Schwarzen Weges

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 19.07.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 *Warensberg*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 1000



Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

Planzeichen		Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
GEe	Gewerbegebiet, eingeschränkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
0,30	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. II Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
max. 10 m min. 8 m	maximale und minimale Gebäudehöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
←→	Hauptfirstrichtung, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
▬	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
▬	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
RW	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
◐	Versorgungsfläche Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
◓	Flächen für Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken und Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
🟩	öffentliche Grünfläche, öffentlicher Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
▨	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
▣	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
▭	mit Geh- ,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
▭	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwall	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
▲▲▲	Bereich ohne Zu- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB
▭	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier 20 m Verbotszone zur Errichtung baulicher Anlageen an freien Strecke der Landstraßen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 31 Abs. 1 StrWG-MV
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
●	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
●—●—●	Abgrenzung Art oder Maß der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
H	Haltestelle für Busse	§ 1 Abs. 4 BauNVO
▨	Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
E	Erhaltungsbereich: Erhaltung baulicher Anlagen; hier Trafogebäude	§ 172 Abs. 1 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

MUE 05930	Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (künftig fortfallend)	§ 5 Abs. 4 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB § 7 DSchG M-V
△	Geodätischer Festpunkt	§ 7 VermKatG M-V

Darstellung ohne Normcharakter

▨	bestehendes Gebäude	○	bestehender Laubbaum
A A	Querschnitt	Λ	bestehender Nadelbaum
LPB II	Lärmpegelbereich	⊗	zu fällender Baum
40 dB(A) Isophone	Isophone	40/20	Flurstücksbezeichnung
——	bestehende Flurstücksgrenze	64.22	bestehende Höhen über HN76
- - - -	zukünftige Flurstücksgrenze	▤	Lärmschutzwall

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig :

- Anlagen für die Verwaltung	§ 4 Abs. 3 Nr. 3	BauNVO
- Gartenbaubetriebe,	§ 4 Abs. 3 Nr. 4	BauNVO
- Tankstellen	§ 4 Abs. 3 Nr. 5	BauNVO

Im Bereich WA 1 an der Gievitzer Straße sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nicht ausnahmsweise zulässig, sondern allgemein zulässig :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

2. Nutzung und Gliederung des Mischgebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§1 Abs. 4 BauNVO
i.V. m. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig :

2.1 Für den Teilbereich MI 1

- sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen nicht störende Handwerksbetriebe	§ 6 Abs. 2 Nr. 4	BauNVO
- Tankstellen	§ 6 Abs. 2 Nr. 7	BauNVO
- Vergnügungsstätten	§ 6 Abs. 2 Nr. 8	BauNVO

2.2 Für den Teilbereich MI 2

- Wohngebäude, ausgenommen Wohnungen oder Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	§ 6 Abs. 2 Nr. 1	BauNVO
- Tankstellen	§ 6 Abs. 2 Nr. 7	BauNVO
- Vergnügungsstätten	§ 6 Abs. 2 Nr. 8	BauNVO

2.3 Für das Gebiet MI 3 und MI 4

- Tankstellen	§ 6 Abs. 2 Nr. 7	BauNVO
- Vergnügungsstätten	§ 6 Abs. 2 Nr. 8	BauNVO

2.4 Für die Mischgebiete MI 1,2 und 3

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² nicht zulässig § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Nutzung des Gewerbegebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Es sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw" nicht überschreiten:

Lw" Tag = 60 dB / m² ; Lw" Nacht = 45 dB / m² § 8 Abs. 2 Nr 1 BauNVO

4. Bauweise

§ 9 Abs. 1 BauGB

In der offenen Bauweise (o) müssen die straßenseitigen Außenwandflächen, Firste und Traufen von mehr als 20 m langen Gebäuden nach jeweils mindestens 20 m Fassadenlänge einen Versatz von mindestens 1 m aufweisen.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von +0,50 m bis -0,30 m über des jeweiligen Gebäudeabschnittes gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzten Gebäudehöhen, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe, nicht überschreiten oder unterschreiten.

7. Überbaubare Fläche

Maße der Baugrenzen

Für die Gebiete WA 3, MI 1, MI 2 und GEe werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Die Baugrenzen haben einen 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen sowie zu der Straßenbegrenzungslinie. Im Bereich MI 3 und MI 4 liegen die Baugrenzen 12 m zur Straßenbegrenzungslinie der Gievitzer Straße entfernt. Die Baufenster haben eine Tiefe von 41 m.
Im Bereich WA 2 liegen die Baugrenzen 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der ES entfernt, 3 m zu den Straßenbegrenzungslinien der AS 1 und AS 2 entfernt. Die Baufenster haben eine Tiefe von 20 m.
Im Bereich WA 1 sind die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der AS1 und 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der ES festgesetzt. Die Tiefe der Baufenster richtet sich nach der im Plan gekennzeichneten Isophone des Lärmpegelbereiches VI. Das südliche Baufenster des WA 1 führt mit einer Tiefe von 40 m in einem Abstand von 3 m parallel zum Fußweg FRW 2 entlang, 25 m Richtung Lärmschutzwall und ca. 8 m parallel zum Lärmschutzwall entlang der Isophone.

8. öffentliche Grünfläche, Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen dienen dem freizeitlichen und erholsamen Aufenthalt der Allgemeinheit. Innerhalb der Grünflächen soll ein Spielplatzangebot für Kinder verschiedener Altersklassen eingerichtet werden.
Die Grünflächen werden durch Pflanzungen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gestaltet.

9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmenflächen M1

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gegliederte natürliche, artenreiche, mehrreihige Gehölzhecken mit Sträuchern (60 - 100 cm), alle 8 - 12 m ein Überhälter (200 - 250 cm) bei einem Pflanzverband von 1.00 m x 1.50 m zu bepflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.

Maßnahmenflächen M2

Um die Regenrückhaltebecken ist im Abstand von 6 m die Bepflanzung mit Kopfweiden mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm vorzunehmen. Die Maßnahmenfläche um das Regenrückhaltebecken ist als Sukzessionsfläche zu belassen.

Maßnahemflächen M3

Die Fläche ist als extensiv bewirtschaftetes Offenland dauerhaft zu erhalten.

10.Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Südhang des Lärmschutzwalles

Der Südhang des Lärmschutzwalles ist als Ersatzhabitat für die Zauneidechse zu gestalten und dauernd zu erhalten. Auf der Fläche ist Trockenrasen zu entwickeln und dauernd zu erhalten. Flächenhafte Baum- und Strauchpflanzungen sind unzulässig.

Trafogebäude

Am Trafogebäude an der Gievitzer Straße sind 10 Nistkästen für Fledermäuse anzubringen und dauernd zu erhalten.

11.Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

11.1 Baumpflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11.1.1. An der Erschließungsstraße ES sind beidseitig mindestens 27 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Der Baumabstand sollte möglichst einheitlich um die 10 - 14 m betragen. Die Artauswahl ist der Pflanzliste zu entnehmen.

11.1.2. Am Fuß- und Radwegweg FRW3 sind einseitig mindestens 17 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von 8 m bis 10 m zu pflanzen.
Die Artauswahl ist der Pflanzliste zu entnehmen.

11.1.3. An der Anliegerstraße AS1 sind einseitig je 100 m Straßenlänge mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von 4 m² zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.
Dabei sind die Bäume einzeln, paarweise oder in Gruppen zu pflanzen bei einem variablen Baumabstand. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste zu entnehmen.
Ausgenommen von dem Anpflanzgebot sind die Straßenabschnitte im Gebiet WA1.

11.1.4 An der Südseite der Straße Am Werder sind einseitig mindestens 6 standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Der Baumabstand sollte möglichst einheitlich um die 10 - 12 m betragen. Die Artauswahl ist der Pflanzliste zu entnehmen.

11.2 Baumpflanzverbote

An der AS 1 im Gebiet WA1 sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

11.3 Bäume auf den zukünftigen Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen.

11.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen soll mit heimischen standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste bepflanzt, gepflegt und dauernd erhalten werden. Die Laubbäume oder Obstbäumen (je 12 - 14 cm StU) sollen alle 15 m- 20 m gepflanzt werden. Die Sträucher (60 - 100 cm) sind einzeln oder in Gruppen in einem lockeren Pflanzenverband zu pflanzen.

11.5 Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

12. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauernd zu erhalten.

13. Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor überdachten Stellplätzen und Garagen mindestens 5 m betragen.
Im WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im MI 3 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur auf der zur Gievitzer Straße zugewandten Seite.

14. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im MI 3 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur auf der zur Gievitzer Straße zugewandten Seite.

15. Immissionsschutz

15.1 aktive Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - sind Lärmschutzwälle mit einer Schirmhöhe von 3,00 m über der Oberkante des Radweges an der "Gievitzer Straße" zu errichten und dauernd zu erhalten.

15.2 passive Schallschutzmaßnahmen

Im Lärmpegelbereich II sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten: R´w 30 dB.
Im Lärmpegelbereich III sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten: R´w 35 dB.
Im Lärmpegelbereich IV sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten: R´w 40 dB.
Die vorgenannten Anforderungen gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.
An Außenbauteilen von Gebäuden, 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. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume).
Die Schlafräume und Kinderzimmer (bei Sichtverbindung zur Gievitzer Straße) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

16. Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

16.1 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Bewirtschafters der privaten Grünflächen zu belastende Fläche "B":

Auf der mit Geh- und Fahrrechten für den Bewirtschafter der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu belastende Fläche "B" dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

16.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des zu erschließenden Grundstücks zu belastende Fläche "E":

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 34/138; 34/139; 34/130 erhält für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche "E" das Recht diese jederzeit als Fuß- und Fahrweg zu nutzen sowie das Recht der Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen.

16.3 Mit Leitungsrechten zugunsten des Betreibers der Leitungstrasse auf der zu belastenden Fläche "V":

Auf der mit Leitungsrechten für den Betreiber der Leitungstrasse zu belastende Fläche "V" dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

17. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

17.1 Außenwände

17.1.1 Es sind nur Sichtmauerwerk, farbiger Putz, Holz und Glas zulässig.
17.1.2 Teilflächen sind bis zu 25% aus anderen Materialien zulässig.

17.2 Dächer

17.2.1 WA 1 und MI 3: Die Hauptdächer sind nur als Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.
WA 2: Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° - 45° zulässig.
WA 3: Die Hauptdächer sind als Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.
17.2.2 Nebendächer sind nur bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
17.2.3 Die Ziffern 17.2.1 und 17.2.2 gelten nicht für überdeckte Stellplätze, Garagen und Nebenanlage.
17.2.4 Es ist nur eine Dacheindeckung mit roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Pfannen, Schiefer und Glas zulässig.
17.2.5 Die Ziffer 17.2.4 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 25° Neigung.

17.3 Solaranlagen

Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 17.1 und 17.2 zulässig.

17.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer die Außenwände anders als in Ziffer 17.1 festgesetzt und die Dächer anders als in Ziffer 17.2 festgesetzt, ausführt.

Pflanzliste

Maßgeblich für die Pflanzenauswahl sind die in der folgenden Liste aufgeführten standortgerechten ökologisch wertvollen Arten, sowie zusätzlich hochstämmige Obstbäume:

Bezeichnung deutsch	botanisch
Großbäume über 20 m:	
Platane	Platanus acerifolia
Winterlinde	Tilia cordata
Silberlinde	Tilia tomentosa
Stieleiche	Quercus robur
mittelgroße Bäume 10 - 20 m:	
Feldahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Wallnuss	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Kleinbäume unter 10 m:	
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus prunifolia
Sal-Weide	Salix caprea
Echte Mehlbeere	Sobus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Sträucher:	
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Kornel-Kirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gemeine Liguster	Ligustrum vulgaris
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Bauern-Jasmin	Philadelphus coronarius
Felsenkirsche	Prunus mahaleb
Gewöhnliche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Johannisbeeren	Ribes (Arten und Sorten)
Wildrosen	Rosa rugosa/rugotida/pimpinellifolia
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Hinweise:

Für folgende Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen:

Für das Vergrämen und Fangen von Zauneidechsen und die Beräumung der Bauschutthalden mit nachgewiesenen Sommerquartieren von Fledermäusen und Eidechsen.

Monitoring

Für die Ersatzlebensräume der Zauneidechse und der künstlichen Nisthöhlen für Fledermäuse ist ein dreijähriges Monitoring durchzuführen, um zu Überprüfen ob die Umsiedelung erfolgreich war.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

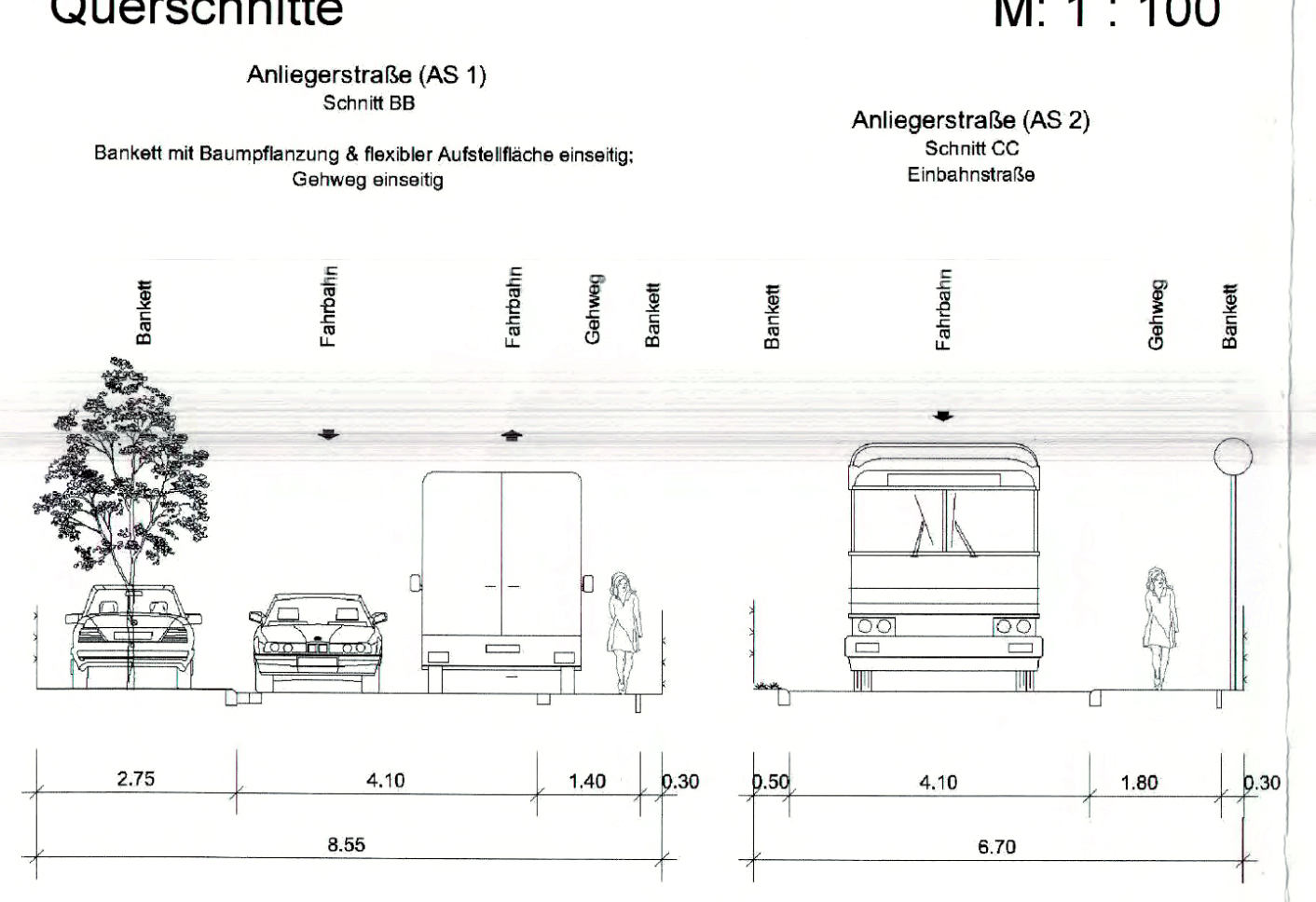
Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb der Satzungsgrenzen realisiert werden. Die Ersatzmaßnahmen erfolgen daher auch auf Flächen außerhalb des Satzungsgebietes. In der Anlage 11 "Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen - Anlage zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" sind die Kompensationsmaßnahmen zusammenfassend dargestellt.

Gesetzlich geschützte Bäume

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

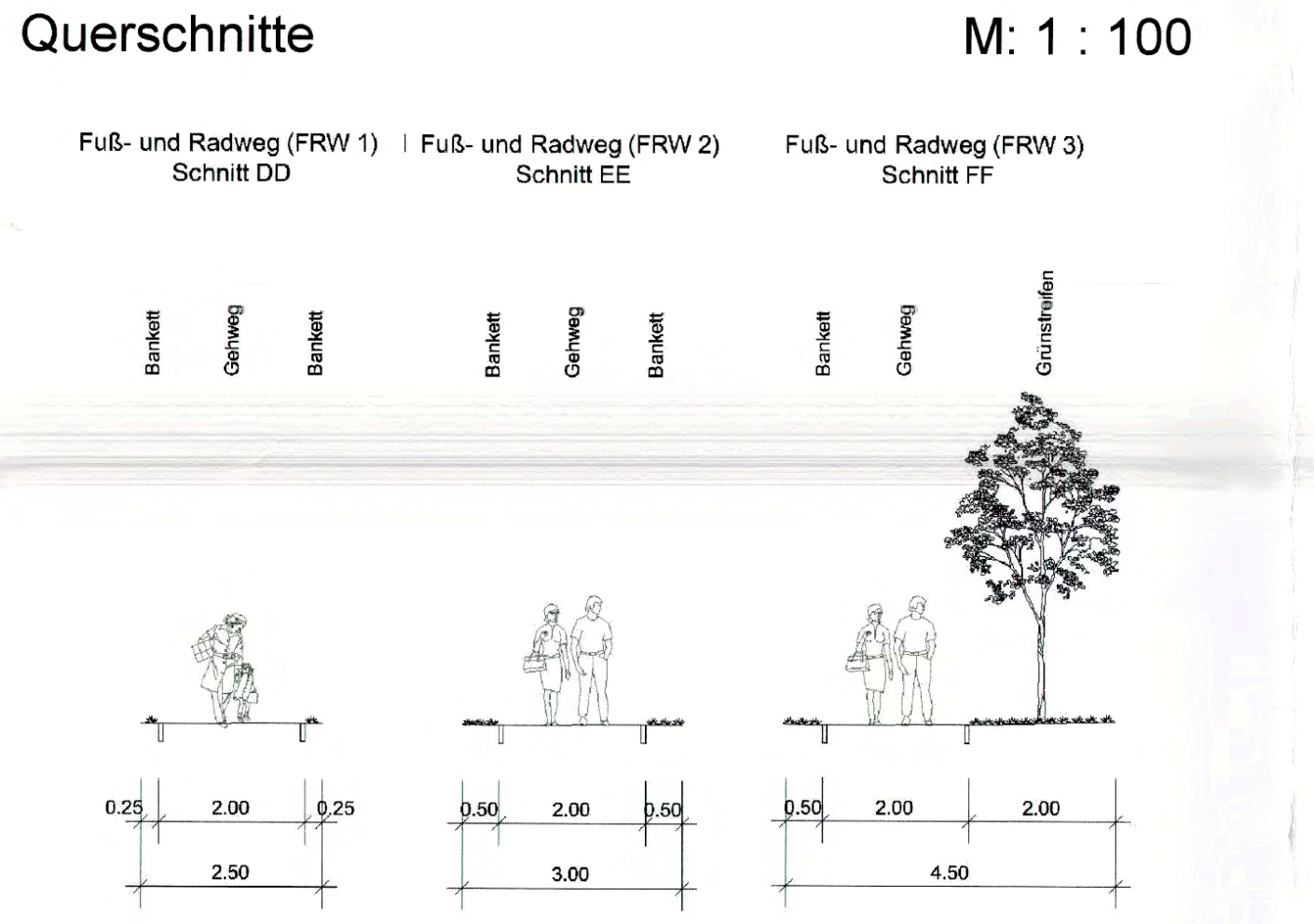
Querschnitte

M: 1 : 100



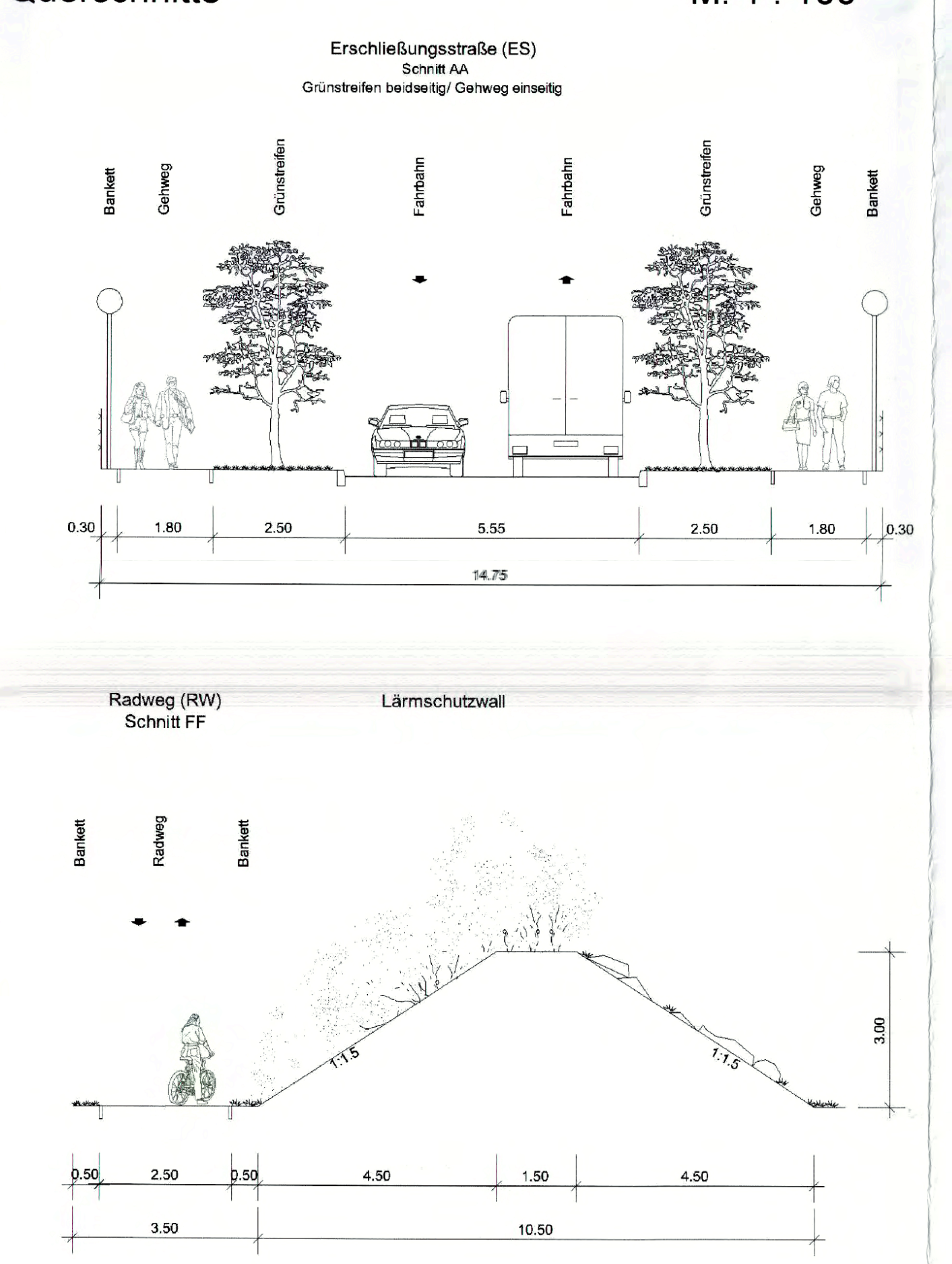
Querschnitte

M: 1 : 100



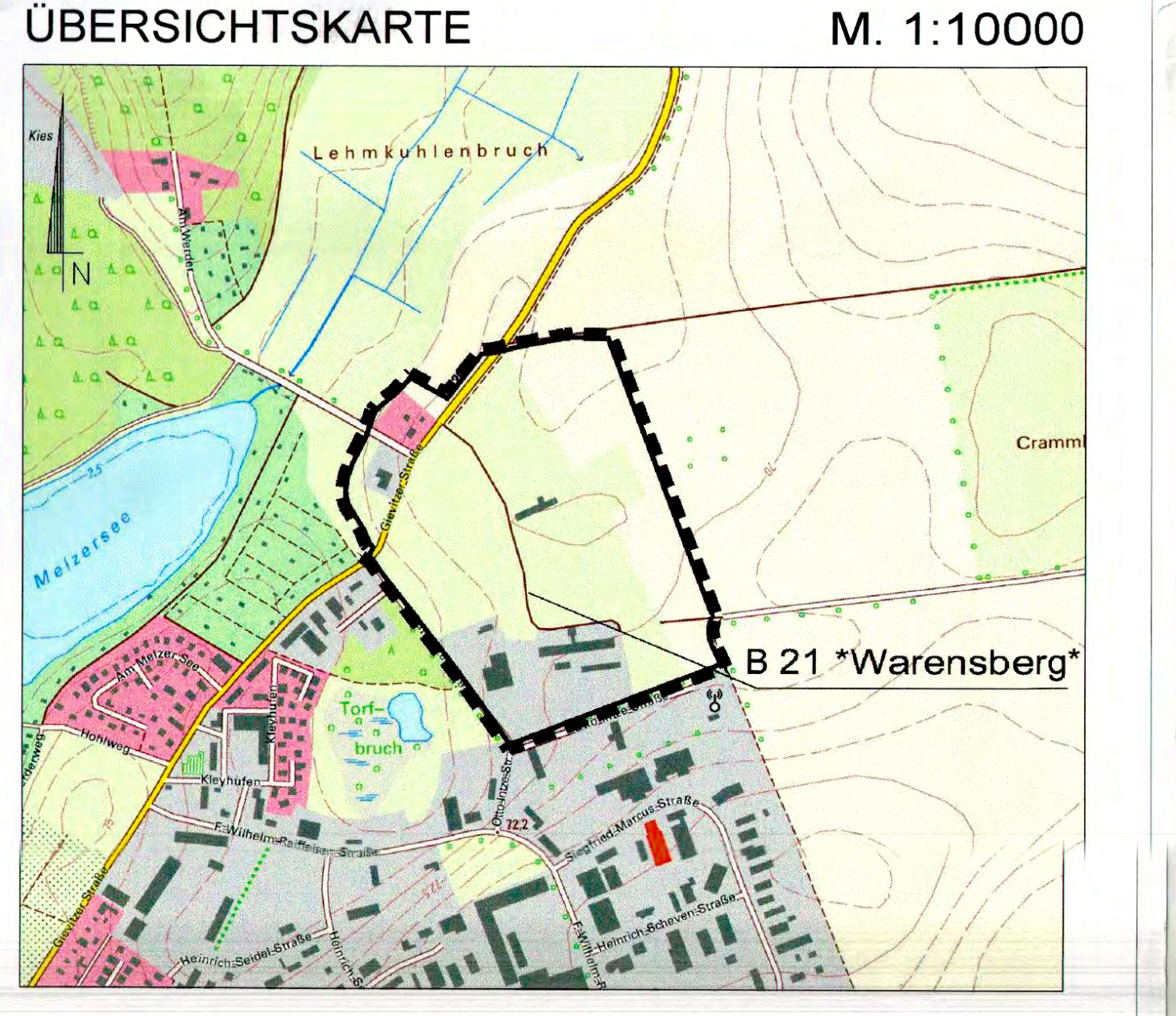
Querschnitte

M: 1 : 100



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:10000



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 30.09.2015.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 17.10.2015 erfolgt.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 22.06.2016 bis 22.07.2016 statt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.04.2016 durchgeführt.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 14.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 09.01.17 bis zum 10.02.17 während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo,Mi, Do 13.30-16.00 Uhr, Di 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.12.16 im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zur Änderung des Plans geführt haben, am 10.05.2017 geprüft. Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 10.05.2017 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.05.17 bis zum 12.06.17 während folgender Zeiten Mo-Fr. 8.00-12.00 Uhr, Mo, Mi, Do 13,30-16,00 Uhr, Di 13,30-17,30 nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.05.17 im "Warener Wochenblatt" öffentlich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.17 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren (Müritz), 20.07.2017

Möller
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, 31.07

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.07.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungssplan, 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

Möller
Bürgermeister

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

Waren (Müritz), 30.08.2017

Möller
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 09.09.17 ortsüblich im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 11.09.2017

Möller
Bürgermeister

ign waren GbR
Siegfried-Marcus-Str. 45 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6405-0 · Fax +49 3991 6405-10

ign+ architekten ingenieure

Waren (Müritz), den 27.03.2017 12.08.2017

Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den Bebauungsplan Nr. 21
* Warensberg *