

# Satzung der Stadt Waren (Müritz)

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

#### \* Papenberg I. Baustufe \*



für das Gebiet ostwärts der Mecklenburger Straße, nördlich der Straße Zum Pfennigsberg, westlich des Panorama-Ring.

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 21. März 2012 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 \*Papenberg I. Baustufe\*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

### Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 1000



### Zeichenerklärung

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. II Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
-----	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
-----	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-----	Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-----	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
●	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO
●	Erhaltunggebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmpegelbereiche III	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB II	Lärmpegelbereich II	nach DIN 4109
-----	Lärmschutzwall	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
SH 3,00 m SH 3,50 m	Schirmhöhe Lärmschutzwall-Lärmschutzwand-Kombination in m	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

### Darstellung ohne Normcharakter

①	Nummerierung Grundstücke
-----	zukünftige Flurstücksgrenze
-----	Flurstücksbearbeitung
FW	Fußweg
AW	Anliegerweg
AS	Anliegerstraße
-----	Straßenquerschnitt
-----	Sichtdreiecke

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.2012 gebilligt.

Waren (Müritz), den 31.05.2012

Rhen  
Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den 31.05.2012

Rhen  
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 09.06.2012 ortsüblich im "Warenner Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 11.06.2012

Rhen  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 16.07.2008.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenner Wochenblatt" am 30.08.2008 erfolgt.

Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 02.11.2011 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 05.12.2011 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 12.12.2011 bis zum 13.01.2012 während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo-Mi 13.30-16.00 Uhr, Do 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.12.2011 im "Warenner Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), den 31.05.2012

Rhen  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 07.06.11 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerechte Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerechte Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

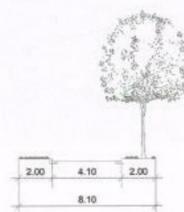
Waren (Müritz), den 07.06.2012

i.v. Kow  
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes  
Regionalstandort Müritz

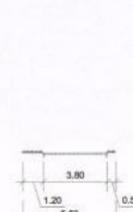
### Straßenquerschnitte

M: 1 : 200

#### Schnitt A - A Anliegerstraße (AS)



#### Schnitt B - B Anliegerweg (AW)



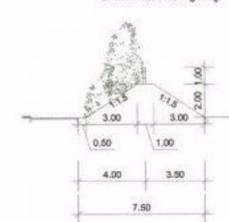
#### Schnitt C - C Fußweg (FW)



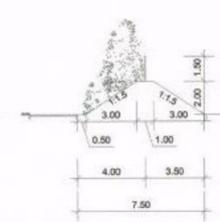
#### Schnitt D - D Fußweg (FW)



#### Schnitt E - E Querschnitt Lärmschutzwall L=60 m Mecklenburger Str. L=100 m Zum Pfennigsberg



#### Schnitt F - F Querschnitt Lärmschutzwall L=76 m im Kreuzungsbereich



### Text (Teil B)

#### 1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

#### 2. Höhenlage baulicher Anlagen

- § 9 Abs. 3 BauGB
- Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,15 m bis 0,50 m über der mittleren Gradientenlinie des zum Gebäude oder des jeweiligen Gebäudeschnittes gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

#### 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 3.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> (2x2 m) Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- 3.2 Auf jedem Grundstück ist je angelegener 600 m<sup>2</sup> ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen.

#### 4. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauernd zu erhalten.

#### 5. Immissionsschutz

- 5.1 Lärmpegelbereiche (LPB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB - sind passive Lärmschutzmaßnahmen des LPB III der DIN 4109 außerhalb der Erdgeschosses vorzusehen.
- Für betroffene Fassaden des LPB III sind folgende erforderliche Schalldämmmaße - R<sub>w</sub>, res nach DIN 4109 - einzuhalten:
- LPB III R<sub>w</sub>, res 35 db für Außenaltersräume in Wohnungen zur Mecklenburger Straße und Zum Pfennigsberg
- Die Anforderungen sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und ggf. mit Korrekturfaktoren zu versehen.
- 5.2 Lüftungseinrichtungen
- Alle außerhalb der Erdgeschosses angeordneten Schließräume an den zur Mecklenburger Straße und Zum Pfennigsberg angeordneten Fassaden sind mit schalldämmenden Lüftungselementen gemäß VDI - Richtlinie 2719 auszustatten.
- 5.3 Schirmhöhen der Lärmschutzeinrichtungen
- Innerhalb der festgesetzten Flächen - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - sind Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände mit einer Schirmhöhe von 3,00 m bis 3,50 m über der Oberkante der Straße "Zum Pfennigsberg" und "Mecklenburger Straße" zu errichten und dauernd zu erhalten.

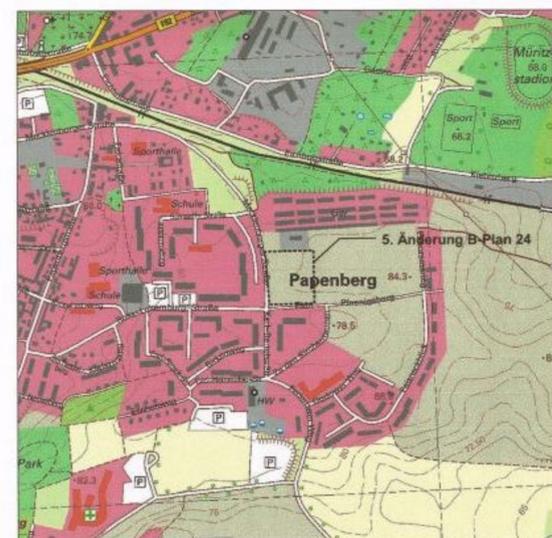
#### 6. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V

- 6.1 Dächer
- 6.1.1 Für die Grundstücke 1 bis 12 sind die Hauptdächer nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.
- 6.1.2 Nebendächer sind nur bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
- 6.1.3 Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m über der Dachgeschossfußbodenhöhe zulässig, gemessen im Schrägpunkt der Außenwandschichten mit der Dachhaut.
- 6.1.4 Die Ziffer 6.1.3 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.
- 6.1.5 Für die Grundstücke 1 bis 12 ist nur eine Dachbedeckung mit roten und braunen Pflänen, Glas und Metalldeckung zulässig.
- 6.2 Aussenwände
- 6.2.1 Für die Grundstücke 1 bis 12 ist nur Sichtmauerwerk, farbiges Putz und Glas zulässig.
- 6.2.2 Teilflächen sind bis zu 25% aus anderen Materialien zulässig.
- 6.3 Solaranlagen
- Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 6.1 und 6.2 zulässig.
- 6.4 Grundstückseinfriedungen
- Für die Grundstücke 1 bis 12 sind Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie nur mit Mauern und standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen in Verbindung mit standortgerechten, lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- 6.5 Garagen und überdachte Stellplätze
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.6 Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 BauO M-V handelt, wer die Dächer anders als in Ziffer 6.1 festgesetzt und die Außenwände anders als in Ziffer 6.2 festgesetzt, ausführt.

### Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



Bearbeitet:

Ingenieurgesellschaft nord  
ign

Waren (Müritz), den 13.09.2011

Satzung der  
STADT WAREN (MÜRITZ)  
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über die 5. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 24  
\* Papenberg I. Baustufe \*

