# Satzung der Stadt Waren (Müritz)

## Landkreis Müritz

# über den Bebauungsplan Nr. 64
# * Feldstraße *

für das Gebiet ostwärts der Feldstraße, südlich der Turnhalle Feldstraße,
westlich des Spielplatzes Mecklenburger Straße und nördlich der Grundschule Papenberg.

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ( BGBL. I, S. 2414 ), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 ( BGBL. I, S. 2585, 2617 ), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2006 ( GVOBL. M-V, S. 102 ), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 23.02.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 * Feldstraße *, 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 | | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| **Festsetzungen** | | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO |
| 0,3 | Grundflächenzahl | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| I - II | Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 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 |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Anpflanzgebot, Einzelbäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Erhaltungsgebot, Einzelbäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| St | Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, z. B zugunsten Grundstück Nr. 4 | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| LPB II | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, Lärmpegelbereiche II bis IV | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| **Kennzeichnung der nachrichtlichen Übernahme** | | |
| D | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen | § 2 Abs. 2 DSchG M-V |
| **Darstellung ohne Normcharakter** | | |
| 1 | Nummerierung Grundstücke | |
| | bestehende Flurstücksgrenze | |
| | Flurstücksbezeichnung | |
| | bestehende Gebäude | |
| | künftig fortfallende Einzelbäume | |
| 77.8 | bestehende Höhen | |
| WW | Wohnweg | |
| WS | Wohnstraße | |
| A A | Lage des Straßenquerschnittes | |

## Text ( Teil B )

### 1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 4 Bau NVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig :
- Gartenbaubetriebe — § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen — § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

### 2. Höhelage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m über oder unter den nachfolgend festgesetzten Erdgeschoss-fußbodenhöhen zulässig:

| | |
|---|---|
| Grundstück 1 | 73,25 müHN |
| Grundstück 2 | 72,90 müHN |
| Grundstück 3 | 74,60 müHN |
| Grundstück 4 | 74,30 müHN |
| Grundstück 5 | 75,00 müHN |
| Grundstück 6 | 75,70 müHN |
| Grundstück 7 | 76,70 müHN |
| Grundstück 8 | 76,30 müHN |
| Grundstück 9 | 76,90 müHN |
| Grundstück 10 | 77,35 müHN |
| Grundstück 11 | 78,50 müHN |
| Grundstück 12 | 79,45 müHN |
| Grundstück 13 | 79,60 müHN |
| Grundstück 14 | 79,30 müHN |
| Grundstück 15 | 77,15 müHN |
| Grundstück 16 | 76,00 müHN |
| Grundstück 17 | 75,60 müHN |

### 3. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 BauGB

Es ist nur eine Firsthöhe bis zu 8,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.

### 4. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Eine Änderung der bestehenden Geländeoberfläche der Baugrundstücke ist nur durch Abgrabungen bis zu 0,50 m und Aufschüttungen bis zu 0,30 m zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von min. 6 m² (3x2 m) Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

### 6. 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.

### 7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

7.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken 1 - 3 und 5 - 17 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
7.2 Auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind nur Stellplätze zugunsten des Grundstückes 18 zulässig.

### 8. Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Außenbauteile

Innerhalb der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -LPB- sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. sowie für Büroräume folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung des Außenbauteiles (erf. R'w res) gemäß DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- 11/1989 einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Wohnräume u.ä. | Büroräume u.ä. |
|---|---|---|
| LPB II | 30 dB | 30 dB |
| LPB III | 35 dB | 30 dB |
| LPB IV | 40 dB | 35 dB |
| LPB V | 45 dB | 40 dB |

Schlafräume sind möglichst auf der von der Bahnstrecke und der Mecklenburger Straße abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Sofern dieses nicht möglich ist, sind deren Außenbauteile im LPB IV mit den Anforderungen des LPB V auszuführen.

8.2 Lüftungseinrichtungen

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist entsprechend den jeweils maßgebenden Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- 11/1989 auszulegen.

8.3 Außenwohnbereiche

Hausnahe Außenwohnbereiche, wie Terrassen, sind auf der von der Bahnstrecke und der Mecklenburger Straße abgewandten Seite zu errichten. An den West- und Ostseiten der hausnahen Außenwohnbereiche sind Schallschirme vorzusehen. Die Schallschirme müssen die Sichtlinie zu den Schallquellen unterbrechen, fugendichte Anschlüsse zum Gebäude und anderen Bauteilen haben und dürfen ein Flächengewicht von 10kg/m² nicht unterschreiten.

### 9. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

9.1 Dächer

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 45° zulässig.
Es ist nur eine Dacheindeckung in den Farben rot bis braun und grau bis anthrazit zulässig.

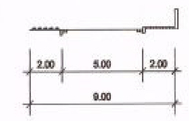
9.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M -V handelt, wer die Dächer anders als in Ziffer 8.1 festgesetzt, ausführt.

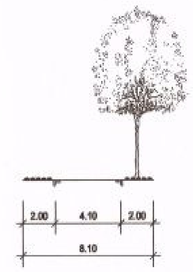
## Straßenquerschnitte

M: 1 : 200

**Schnitt A - A**
Wohnstraße
(WS)



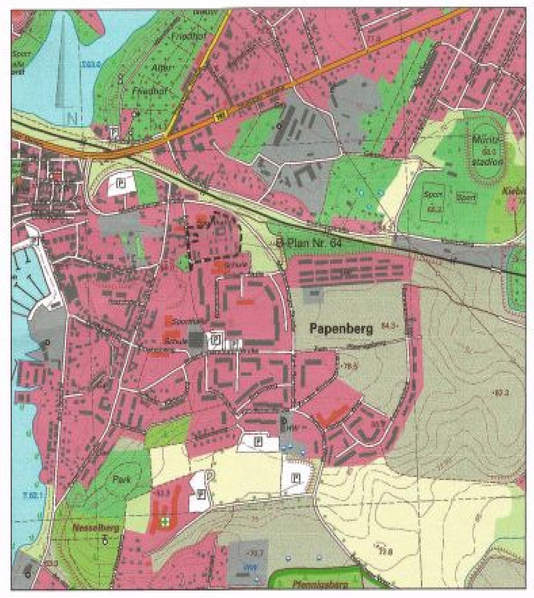

**Schnitt B - B**
Wohnstraße
(WS)




**Schnitt C - C**
Wohnweg
(WW)

## Übersichtskarte

M. 1 : 10.000




Bearbeitet:

ingenieurgesellschaft nord
siegfried-rosenow-straße 18 - 17192 waren (müritz)
postfach 3162 - 17180 waren (müritz)
fon: 0 39 91 / 64 09-0 fax: 0 39 91 / 64 09-16

Waren (Müritz), den 09.12.2009

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 16.07.2008 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.02.2009 stattgefunden.

Von 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 18.02.2009 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 03.03.2009 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 09.03.2009 bis zum 14.04.2009 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 26.02.2009 im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), den 10.06.2010

Rhein
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 15.06.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäude-bestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den 15.06.2010

Leiter des Katasteramtes

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungs-plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.02.2010 gebilligt.

Waren (Müritz), den 10.06.2010

Rhein
Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den 10.06.2010

Rhein
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 19.06.2010 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 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 19.06.2010 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 21.06.2010

Rhein
Bürgermeister

Satzung der

STADT WAREN (MÜRITZ)

(Landkreis Müritz)

über den
Bebauungsplan Nr.64
* Feldstraße *