



STADT WAREN (MÜRITZ)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 22.05.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 *Wohnbebauung Gerhart-Hauptmann-Allee 31* als Textbebauungsplan erlassen.

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 *Wohnbebauung Gerhart-Hauptmann-Allee 31*

Nördlich der Gerhart – Hauptmann - Allee,
Westlich des vorhandenen geschützten Biotops,
Südlich der Bebauung Schillerstraße,
Östlich der Bebauung der Walther-Rathenau-Straße

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Das Plangebiet erstreckt sich auf das Grundstück 218 in der Flur 24 der Gemarkung Waren und wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 216/23 und 217/1 der Flur 24
im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 217/6 der Flur 24
im Süden: durch die Gerhart-Hauptmann-Allee
im Westen: durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 219/3 und 219/4 der Flur 24
- 1.2 Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet.
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Es wird hierfür ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

2 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 3 BauNVO

- 2.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2.2 Als Art der baulichen Nutzung ist „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- 2.3 Zulässig ist ein Wohngebäude mit maximal einer Wohnung sowie Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen die dem Nutzungszweck des Gebietes oder dem Baugebiet selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen.
- 2.4 Folgende Arten von Anlagen und Nutzungen gem. § 3 Abs.2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Anlagen zur Kinderbetreuung
- 2.5 Folgende Arten von Anlagen und Nutzungen gem. § 3 Abs.3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO

- 3.1 Zulässige Grundfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
Es wird für das Flurstück eine maximal zulässige Grundfläche von 180 m² festgesetzt.
- 3.2 Gebäudehöhe - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
Es ist nur eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- 4.1 Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Folgende Baugrenzen werden gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt:
Es wird eine vordere Baugrenze in einem Abstand von 3 m und eine hintere Baugrenze in einem Abstand von 28 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.
Zur östlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 3m festgesetzt. Zur westlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze ohne Abstand festgesetzt.

5 Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Der Baumbestand außerhalb der überbaubaren Flächen ist zu schützen und dauernd zu erhalten. Baumfällungen geschützter Bäume sind zu beantragen und die Ersatzpflanzung entsprechend der Fällgenehmigung durchzuführen. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen.

Die Obstbäume, die als Höhlenbäume potentielle Lebensstätten geschützter Tierarten darstellen sind zu erhalten.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 6.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG

- 7.1 Zum Schutz gehölzbrütender Vögel dürfen Fällungs- und Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden (Arbeitszeitenregelung).
- 7.2 Sofern durch eine ökologische Baubegleitung eine Nutzung der Gehölze als Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen werden kann, ist eine Abweichung von der Arbeitszeitenregelung ausnahmsweise zulässig.

8 Hinweise

- 8.1 Sofern kein Anschluss an die zentrale Regenentwässerung erfolgt, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.
- 8.2 Die Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) sowie die Regelungen zum Baumschutz gemäß NatSchAG M-V sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 08.11.2017 als einfacher Text-Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 18.11.2017 und im Internet unter www.waren-mueritz.de, unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.08.2018 bis zum 04.09.2018 durchgeführt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a 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 Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 19.09.2018 den Entwurf des Textbebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Textbebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018 während folgender Zeiten

Mo.	:	8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
Di.	:	8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 17.30 Uhr
Mi.	:	8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
Do.	:	8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
Fr.	:	8.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 06.10.2018 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de, unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Während der Auslegung bestand die Gelegenheit zur Erörterung der Planung. Dabei ist auch mitgeteilt worden, dass das Planverfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Waren (Müritz), 06.06.2019



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Möller".

Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Textbebauungsplan wurde am 22.05.2019 von der Stadtvertretung als Satzung

beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.05.2019 gebilligt.

Waren (Müritz), 06.06.2019



Möller
Bürgermeister

Die Satzung über den Textbebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), 06.06.2019



Möller
Bürgermeister

Der Beschluss über den Textbebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Satzungstext auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.06.2019 ortsüblich im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de, unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ 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 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 17.06.2019



Möller
Bürgermeister

Lageplan

Anlage 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 "Wohnbebauung Gerhart-Hauptmann-Allee 31"

Gemarkung Waren, Flur 24

