

# Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



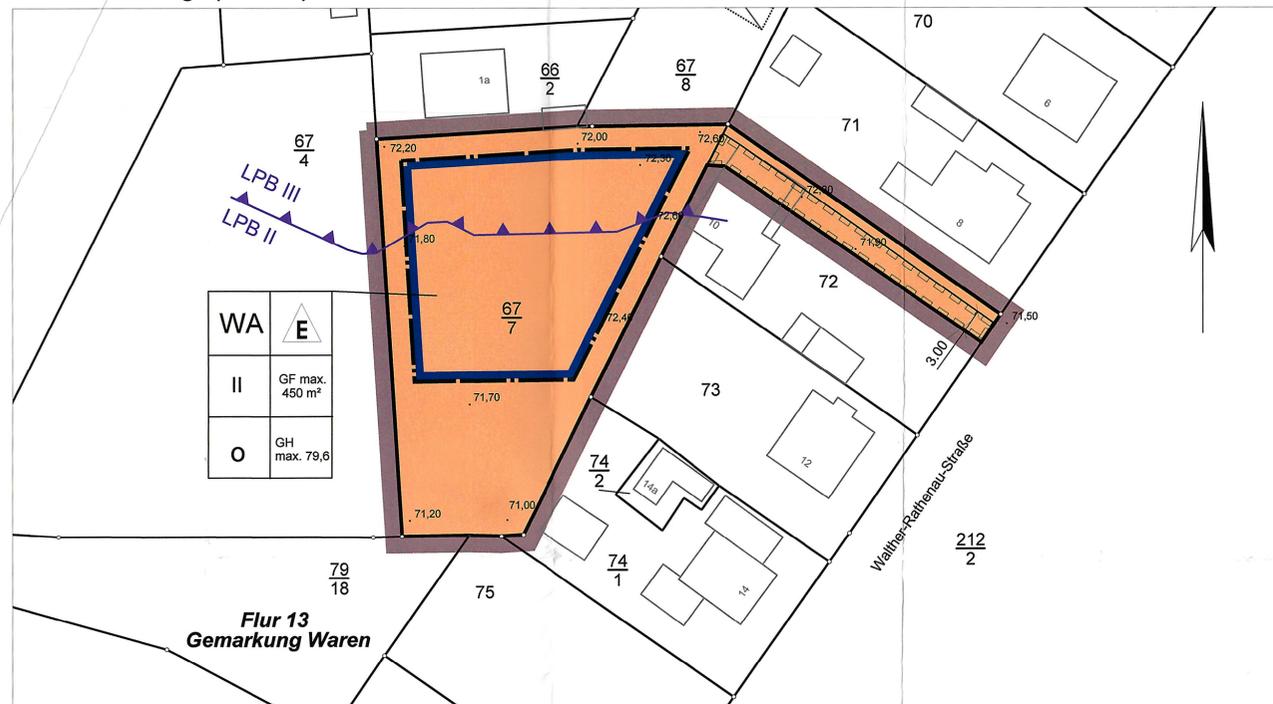
## über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 "Walther-Rathenau-Straße"

gelegen in der 2. Reihe der westlichen Bebauung der Walther-Rathenau-Straße mit den Flurstücken 67/7 und 72 (teilweise) der Flur 13, Gemarkung Waren

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.11.2019 (GVObI. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 16.12.2020 folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.  
Es gilt die BauNVO 2017.

### Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 500



WA	E
II	GF max. 450 m <sup>2</sup>
O	GH max. 79,6

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 06.11.2019 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 14.12.2019 und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) erfolgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 02.03.2020 bis zum 13.03.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet 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 durch Veröffentlichung am 22.02.2020 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 27.05.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung bestätigt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 06.07.2020 bis zum 07.08.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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 27.06.2020 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), 10.08.2020



Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.2020 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.12.2020 gebilligt.

Waren (Müritz), 17.12.2020



Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 12.3.2021 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 abgeteilt werden.

Rohdel, den 12.3.2021  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Waren (Müritz), 15.03.2021

Möller  
Bürgermeister

Der Beschluss über den vorhabenbezogenen 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 10.03.2021 im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) ortsüblich 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 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 2.2.03.2021

Möller  
Bürgermeister

### Hinweise

#### Artenschutz

- Die Baufeldberäumung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Vor der Baufeldberäumung sind Vergrämußmaßnahmen für Reptilien durchzuführen: Mahd in den Abend- oder sehr frühen Morgenstunden, an kalten Tagen oder unmittelbar nach Niederschlag, Entfernen des Mahdgutes und Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Gebüschen)
- Nach der Vergrämußung ist ein Reptilienschutzzaun an der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten

### Zeichenerklärung

#### Planzeichen

#### Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GF max. 450 m <sup>2</sup>	maximal zulässige Grundflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß II Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GH max. 79,6 m	maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN (DHHN 92)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
E	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
□	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
△	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Abgrenzung der zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### Darstellung ohne Normcharakter

—	bestehende Flurstücksgrenze
67/7	Flurstücksbezeichnung
72,00	bestehende Höhen über NHN (DHHN 92)
1	Gebäude mit Hausnummer

### Text (Teil B)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4	BauGB Bau NVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 1	BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 2	BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 3	BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 4	BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 5	BauNVO

#### 2. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhen von 79,6 m über NHN nicht überschreiten, ausgenommen sind untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine, Antennen, Photovoltaikanlagen und Fahrstühle. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten.

#### 3. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Auf dem Flurstück 67/7 sind Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### 4. Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die zukünftigen Grundstückseigentümer des Flurstückes 67/7 erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche das Recht diese jederzeit als Fuß- und Fahrweg zu nutzen sowie das Recht der Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen. Es dürfen keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

#### 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 12 und § 14 BauNVO  
Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugelbiet liegenden Grundstücke dienen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### Text (Teil B)

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Auf dem Flurstück 67/7 sind mindestens 3 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

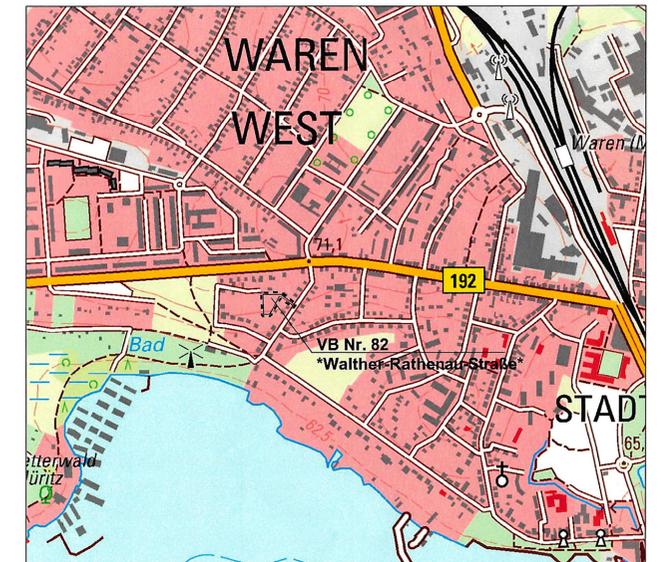
#### 7. Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
passive Schallschutzmaßnahmen  
Im Lärmpegelbereich II sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten:  
R<sub>w</sub> 30 dB.  
Im Lärmpegelbereich III sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten:  
R<sub>w</sub> 35 dB.  
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).  
Innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind die Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Zusätzlich wird empfohlen, Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer nicht in Richtung B 192 anzuordnen.

#### 8. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V  
Zulässig sind flache und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung.

### Übersichtskarte M: 1 : 10.000



Waren (Müritz), 16.12.2020

ign waren GbR  
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)  
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

ign+ architekten  
ingenieure

### Satzung der

STADT WAREN (MÜRITZ)  
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)



über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82  
"Walther-Rathenau-Straße"