

# Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70

## \* Sanierung und Erweiterung Gerhart- Hauptmann- Allee 28 \*



für das Gebiet des Grundstückes Gerhart- Hauptmann- Allee 28,  
zwischen der Gerhart- Hauptmann- Allee und der Müritz.

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 12 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 15. Februar 2012 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 \* Sanierung und Erweiterung Gerhart- Hauptmann- Allee 28 \*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

### Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 500



### Zeichenerklärung

#### Planzeichen

#### Festsetzungen

Planzeichen	Rechtsgrundlage
<b>WR</b>	Reine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Grünfläche, private Gärten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Erhaltungsgebot, Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Geb-, Fahr- und Leitungsrecht - zugunsten Flurstück Nr. 1/3 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Kennzeichnung der nachrichtliche Übernahme

	Umgränzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB § 7 DSchG M-V
	Gewässerschutzstreifen § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 29 NatSchVG M-V

#### Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze
	bestehende Flugrenze
	Flurstücksbearbeitung
	bestehende Gebäude
	geplantes Gebäude
	bestehende Höhen über NN
	bestehende Bepflanzung
	künftig fortfallender Baum

### Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO  
Im festgesetzten reinen Wohngebiet ist nur die Sanierung der vorhandenen Villa mit einem verbundenen Neubau als Wohngebäude zulässig.  
Nach § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Es sind maximal 4 Wohnungen in der Villa und maximal 4 Wohnungen im Neubau zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
Im reinen Wohngebiet sind in den Teilflächen maximal  
Villa 185 m<sup>2</sup> Grundfläche, 455 m<sup>2</sup> Grundfläche  
IV Geschosse, V Geschosse § 2 Abs. 6 LBO M-V  
zulässig.  
In der privaten Grünfläche sind als Nebenanlagen nur 50 m<sup>2</sup> GR für einen Bootschuppen und 55 m<sup>2</sup> GR für eine Garage/ Abstellraum zulässig. Ausnahmsweise sind weitere 50 m<sup>2</sup> GR nur für Abstellräume zulässig. Weitere Garagen, Stellplätze und Gartenhäuser sind nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
Für die Villa ist nur eine Traufhöhe bis zu 72,85 m ü.NN und eine Firsthöhe bis zu 79,85 m ü.NN zulässig.  
Für die Treppenhäuser ist nur eine Traufhöhe bis zu 79,15 m ü.NN zulässig. Für den Neubau ist nur eine Traufhöhe bis zu 77,30 m ü.NN zulässig.
- Erhaltungsgebot** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften** § 86 LBO M-V
  - Dächer**  
Für die Villa ist nur ein Mansarddach mit einer Dachdeckung aus entschlackten nicht glänzenden Dachziegeln zulässig. Für den Neubau ist nur ein Flachdach zulässig.
  - Außenwände**  
Es sind nur glatter Putz und Sichtbeton mit einem Anstrich in hellen Farbtönen sowie Glas und Holz zulässig. Der Glas- und Holzanteil für die Villa darf maximal 20% der Fassadenfläche betragen. Der Glas- und Holzanteil für den Neubau darf maximal 45% betragen.
  - Erneuerbare Energien**  
Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf den Dachflächen und an den Fassaden zulässig.
  - Zufahrt, Stellplätze und Vorgartengestaltung**  
Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Gerhart- Hauptmann- Allee und der Straßenfront der Gebäude ist ein gebietsspezifischer Vorgarten mit einer Zufahrt und maximal 4 Stellplätzen anzulegen und dauernd zu erhalten. Nach § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### Übersichtskarte



### Bearbeitet:

ingenieurgesellschaft nord  
**ign**  
am Stadthaus 46 - 17138 Waren (Müritz)  
Postfach 3182 - 17138 Waren (Müritz)  
Tel: 03941 64 54-0 Fax: 03941 64 54-10

Waren (Müritz), den 27.09.2011

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

über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70  
\* Sanierung und Erweiterung Gerhart- Hauptmann- Allee 28 \*

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 29.06.2011.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Waren Wochenblatt" am 02.07.2011 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- 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 Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 29.06.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 11.07.2011 bis zum 12.08.2011 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 02.07.2011 im "Waren Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2.11.2011 geprüft und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3.11.2011 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14.11.2011 bis zum 23.11.2011 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 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 5.11.2011 im "Waren Wochenblatt" erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 03.05.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die legerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und legerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Waren (Müritz), 03.05.2012

Öffentlich bestellter Vermessungsgeometer



Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.02.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.02.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.02.2012 gebilligt.

Waren (Müritz), 02.05.2012

Rhein



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

Waren (Müritz), 02.05.2012



Rhein

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 12.05.2012 ortsüblich im "Waren 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 ist mit dem Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 14.05.2012



Rhein

Rhein

