

Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 * Neubau Wohngebäude Gerhart-Hauptmann-Allee 4 *



für das Gebiet des Grundstückes Gerhart- Hauptmann- Allee 4,
zwischen der Gerhart- Hauptmann- Allee und der Müritz.

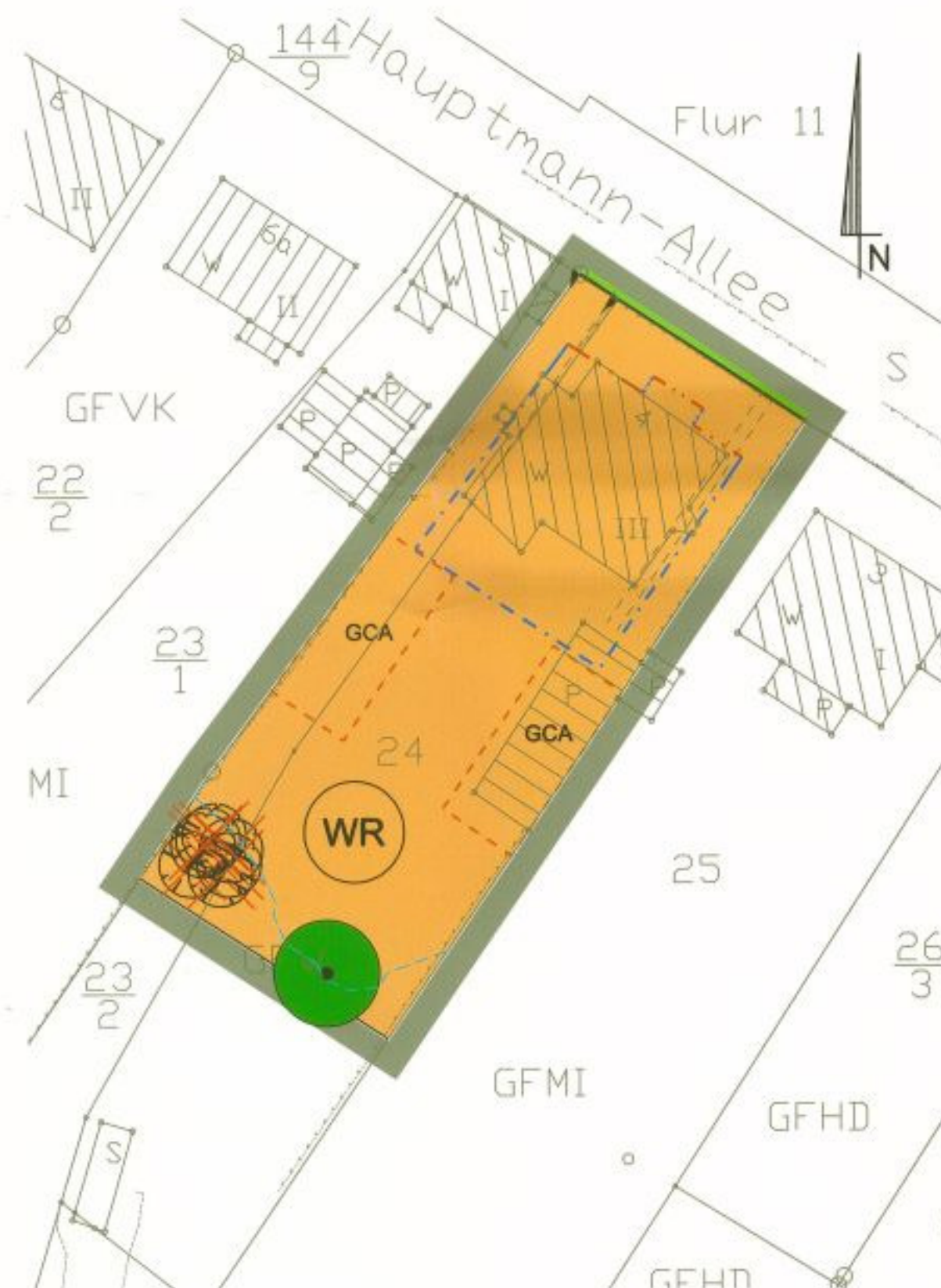
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBL. M-V, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GOVBL. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 21. Mai 2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 *Neubau Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Allee 4*, 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	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
 Reines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
 Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
 Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier Gemeinschaftsgarage mit integriertem Abstellraum	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
Kennzeichnung der nachrichtliche Übernahme	
 Gewässerschutzstreifen	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 29 NatSchAG M-V
Darstellung ohne Normcharakter	
 bestehende Flurstücksgrenze	
 Flurstücksbezeichnung	
 bestehende Gebäude	
 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 der Neubau eines Wohnhauses und seiner Nebenanlagen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
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 12 Wohnungen im Wohnhaus zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
Im reinen Wohngebiet sind für den Neubau des Wohnhauses 400 m² Grundfläche und IV Geschosse zulässig. Für den Neubau von Gemeinschaftsgaragen mit integriertem Abstellraum sind 200 m² Grundfläche und I Geschoss zulässig. Für die Zufahrten und Zugänge sind 380 m² Fläche und für sonstige befestigte Flächen 175 m² zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Es ist nur eine Firsthöhe bis zu 13,0 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Gehwegabschnittes zulässig.
- Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Der Neubau des Wohnhauses ist mit seitlichen Abstandsflächen in offener Bauweise zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen sind in abweichender Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung zulässig.
- Zufahrten** § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB
Es ist nur eine Zufahrt im festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Entwicklungsschritte sind durchzuführen. Der Baum ist vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen.
- Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist bei seinem Abgang durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Kompensationsmaßnahme
Als Kompensationsmaßnahme sind 4 Stück Fledermauskästen des Typs "Fledermaus-Ganzjahresquartier 1" in die Ost-, Süd- oder Westfassade des neuen Gebäudes einzubauen.

9.2 Monitoring
Die Kompensationsmaßnahmen sind auf ihren Erfolg hin im ersten, dritten und fünften Jahr durch einen Sachverständigen zu prüfen.

10. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

10.1 Dächer
Es sind nur Flachdächer zulässig.

10.2 Außenwände
Es sind nur Klinker, glatter Putz und Sichtbeton mit einem Anstrich in hellen Farbtönen sowie Glas, Holz und Faserzementplatten zulässig.

Übersichtskarte M: 1 : 10.000



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Waren (Müritz) vom 19.06.2013 als Bebauungsplan nach § 13 a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenener Wochenblatt" am 13.07.2013 erfolgt.

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.

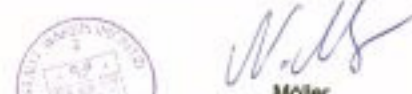
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.01.2014 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 18.12.2013 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 21.01.2014 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 27.01.2014 bis zum 28.02.2014 während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mi-Do 13.30-18.00 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 18.01.2014 im "Warenener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), den 28. Mai 2014


Moller
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 28.5.14 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 abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den 28.05.14


G. Herrmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.05.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.05.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.05.2014 gebilligt.

Waren (Müritz), den 28. Mai 2014


Moller
Bürgermeister

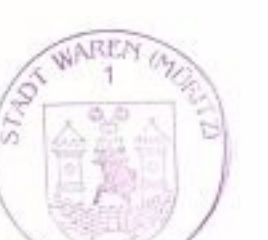
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Waren (Müritz), den 28. Mai 2014


Moller
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 07.06.2014 ortsüblich im "Warenener 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 07.06.2014 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 10. Juni 2014


Moller
Bürgermeister

ign waren GbR
Seefried-Marcus-Str. 45 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3951 4429-0 · Fax +49 3951 4429-10
Waren (Müritz), den 15.04.2014 / 21.05.2014
ign+architekten
ingenieure

Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73
* Neubau Wohngebäude
Gerhart-Hauptmann-Allee 4 *