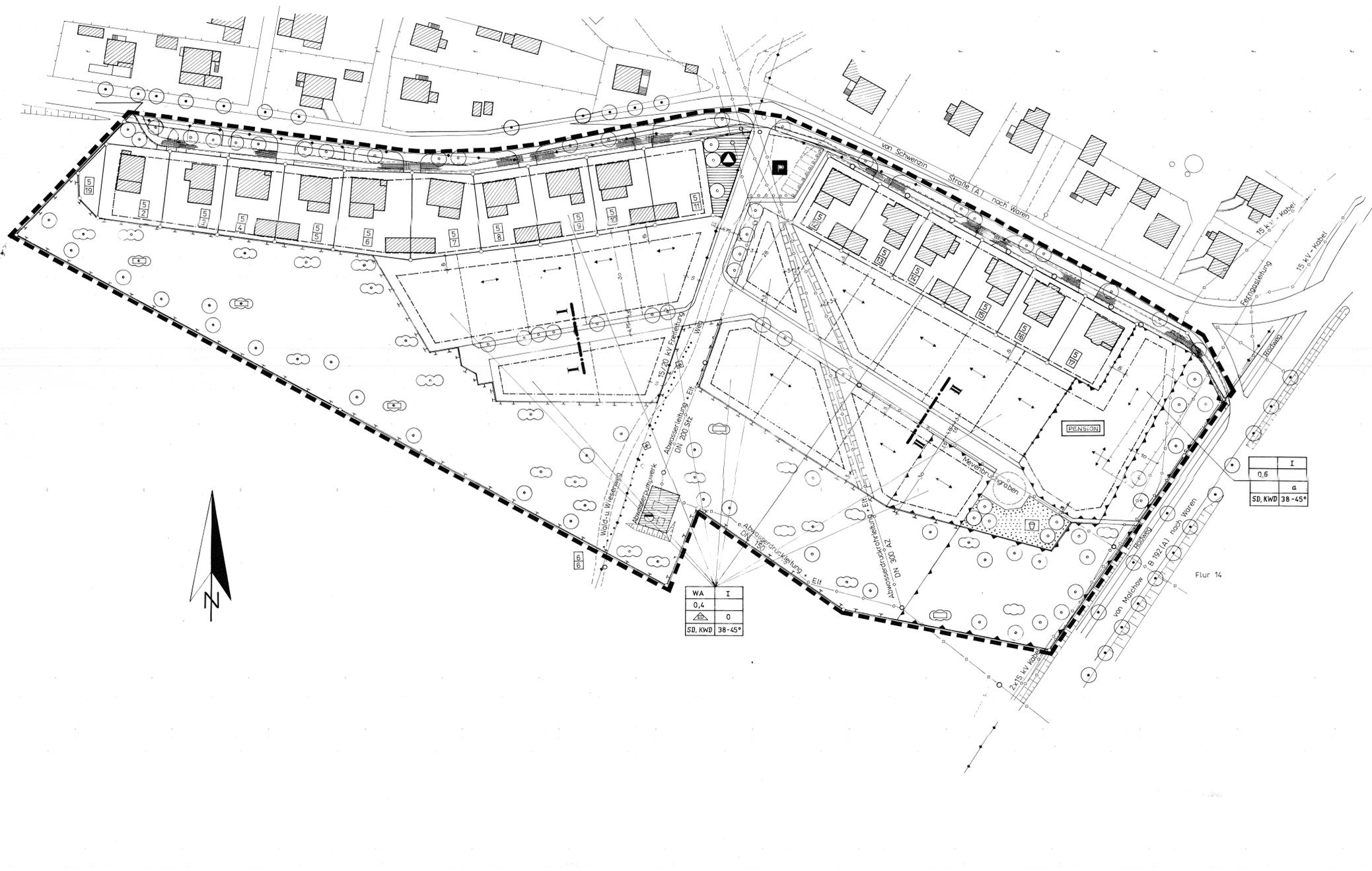


Teil A Planzeichnung M 1:500

Zeichenerklärung



FESTSETZUNGEN:	RECHTSGRUNDLAGEN:
1. Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO
2. Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl GZ 1 Zahl der Vollgeschosse D Drempel möglich	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 1 BauVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 0 offene Bauweise a Abweichende Bauweise: Baugrenzen gemäß zur B 192 mit einer Mindestlänge von 43,00 m mit Stütz- und Doppelstützen zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauVO
4. Flächen für den oberörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen — Sonstige oberörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen — Wandereweg	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB
5. Verkehrsflächen — Straßenverkehrsflächen — Straßenbegrenzungslinie — öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- entorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abwassergräben — Abfall	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB
7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen — oberirdisch — unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
8. Grünflächen — öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft — Mauerkräuter — Folia cordata — Spitzahorn — Betula pendula — Anpflanzungen von Bäumen — Anpflanzungen von Sträuchern — Sonstige Bepflanzung — Erhaltung von Bäumen — Erhaltung von Sträuchern — Erhaltung sonstiger Bepflanzung — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
10. Sonstige Planzeichen — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfor- derlich wird — Mit Leistungsfrechten für Ver- und Entsorgungsträger zu leistende Flächen — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltein- wirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz- gesetzes (Lärmbelastete Flächen) berogen. Sind Glasflächen größer, so sind diese durch Sprossen entsprechend optisch zu gliedern. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn es die Gesamtgestaltung des Gebäudes erfordert und der Gesamtcharakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 7 BauGB § 16 Abs. 5 BauVO
11. Nachrichtliche Übernahmen — vorh. Flurstücksgrenze 5/11 Flurstücksbezeichnung KWD SD 38° - 45° zulässige Dachneigung von/bis — Hauptfirstrichtung — geplante Grundstücksgrenze	

Teil B - Text

Festsetzungen:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Allgemeine Wohngebiete
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
3.0 Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen
- HAUPTLINIEN UND BAUGRENZEN
2.1 Ausnahmsweise ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuden, Mauerwerk, Loggien, Balkonen, Erkern, Treppenhäusern u. d. gegenüber den Baugrenzen in der max. Einzellänge von 6 bis max. 2,50 m zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
3.1 In Allgemeinen Wohngebiet sind nur folgende Höhen baulicher Anlagen zulässig:
- Höhe d. Erdgeschosfußbodens max. 80 cm über Standardterrasse im Nebensbereich
- Höhe des Erdgeschosfußbodens max. 1,20 m über Standardterrasse im Nebensbereich
- Traufhöhe: max. 4,0 m in WA-Bereich
- Firsthöhe: max. 9,50 m bzw. 10,50 m für Beherrschungsgiebel
- Drempel sind zulässig.
Bei einem Dachgeschossausbau mit einer Drempelhöhe bis 80 cm und einer Geschosshöhe von > 2,30 m ist eine Überschreitung der max. auszubauenden Grundfläche des Dachgeschosses von 2/3 zulässig.
- Freistehende Wohnanlagen dürfen die Höhe von 8 m betragen auf die mittlere Krone des dazugehörigen Verkehrsflures, nicht überschreiten.
- Nebenanlagen - einzeln stehende Wohngebäude und Anlagen sowie einzeln stehende Garagen sind nicht zulässig. Garagen und Nebenanlagen entspr. § 32 u. 24 BauGB sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- Stallplätze
Als öffentliche Stallplätze ist die Fläche unmittelbar an der Zufahrt zum Wohngebiet zu nutzen. In übrigen sind die Fahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück abzustellen. Dies gilt auch für den Pensionbetrieb.
- Begrünung
Vorhandene Bepflanzungen sind weitestgehend zu erhalten. Zulässig zu fällende Bäume sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.
Vorgeschlagen für Bepflanzungen werden:
- Traubeneichen - Quercus petraea
- Mauerkräuter - Folia cordata
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Birne
- Straucharten wie: Hasel, Trauben- und Vogelkirsche, Sand-, Schwarz- und Weißdorn, Pfaffenhütchen
Die Abgrenzung der Bepflanzungsfläche ist durch eine kontinuierliche Mauer- und Baumbeplanzung vorzunehmen. Dabei sind die Baumbeplanzungen gruppierweise anzuordnen. Die Zufahrtsstraße zum Wohngebiet ist, wo es möglich ist, mit Feldahorn und Traubeneichen zu bepflanzen. Alle Pflanzangebote sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bauvorhaben folgende Vegetationsperiode zu realisieren.
- Sichtdreieck
Das Sichtdreieck ist von jeder Bebauung und anderen sichtbehindernden Anlagen bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
4.1 Gestaltung der Außenwände
Es sind nur die Materialien Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz, Glasputz und Glas zulässig.
Das Material Sichtmauerwerk muß mindestens 25 % der Gesamtaufwendfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.
4.2 Gestaltung der Dächer
Es sind Satteldächer und Krüppelwäldcher mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig.
Die vorgegebene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Dachoberstand ist mind. 300 mm anzunehmen. Die Dachflächen sind in Ziegeldachdeckung (Ton oder Beton) in den Farben rot bis braun auszubilden. Materialien, die von der Ansicht her eine Mauerdeckungsähnlichkeit zeigen, sind zulässig.
Diese Forderung gilt nicht für überdeckte Stallplätze und Garagen. Diese können ausnahmsweise mit Flachdach ausgeführt werden.
4.3 Fensterflächen
Die geschlossene Glasfläche eines Fensters darf max. 0,5 m² betragen. Sind Glasflächen größer, so sind diese durch Sprossen entsprechend optisch zu gliedern. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn es die Gesamtgestaltung des Gebäudes erfordert und der Gesamtcharakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.
4.4 Festsetzungen zum Schallschutz
Der parallel zur B 192 ausgewiesene Standort ist durch besondere Umgebungsbeziehung nach § 9 Abs. 2 Nr. 9 BauGB nur für eine oberirdische Bebauung mit einer Mindestlänge des Baukörpers von 43 m als Pensionbetrieb zulässig. Als passive Schallschutzmaßnahme ist für die strahlungsgegenüber Seite der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 festgesetzt. Außerdem ist der überwiegende Teil der Sonnium für Pensionisten der strahlungsgegenüber Seite zuzuordnen.
Für die geplante Wohnbebauung, unmittelbar hinter der Pension, sind Fenster der Schallschutzklasse 1 für Wohnräume ausreichend.
Für Wohnräume der geplanten Wohnbebauung neben der Pension, unmittelbar an Spielplatz, sind Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.
Für die übrige geplante Wohnbebauung sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen zwingend festgesetzt.
Für den öffentlichen Handbereich, parallel zur B 192, wird eine intensive Begrünung und Bepflanzung zur Unterstützung der vorgesehenen Maßnahmen empfohlen.

Rechtsgrundlagen:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 4 Abs. 2 BauVO
- § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauVO
- § 23 Abs. 2 + 3 BauVO
- § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 16 Abs. 5 BauVO

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 10.11.1993 die erste Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.08.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die erste Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.08.1994 bis zum 25.09.1994 nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.09.1994 im Waren Wochenblatt und durch Aushang in der Zeit vom 16.08.1994 bis zum 26.08.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die erste Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.12.1994 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 07.12.1994 gebilligt.

Die Satzung der ersten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 21.04.95 Der Bürgermeister



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 20.06.1995 im Waren Wochenblatt und durch Aushang in der Zeit vom 20.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsverjährung (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 2 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.06.1995 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 12.07.95 Der Bürgermeister



Satzung der Stadt Waren (Müritz)
Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet Eldenholz-Gemarkung Waren, Flur 15

Främbel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2233), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (Verordnung-Vorparagraf vom 26. April 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für MV, S. 218)) hat die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) in der Sitzung vom 07.12.1994 die Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für den Eigenheilstandort 'Eldenholz' in Waren (Müritz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.