

SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ) über den Bebauungsplan Nr. 46 B "Bebauung zwischen Gievitzer Straße und Heinrich-Seidel-Straße"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

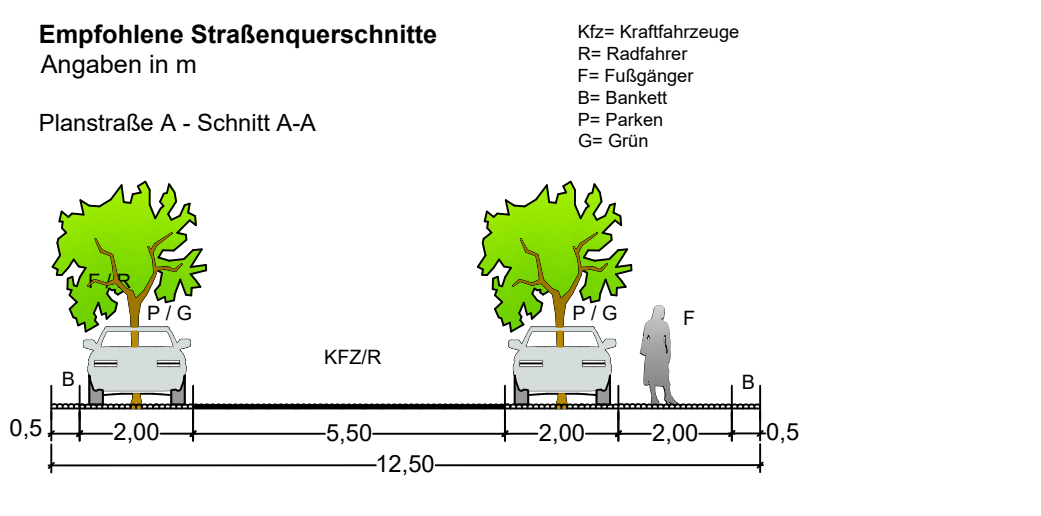
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
FF Firsthöhe in m als Höchstmaß über DHHN92
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22, 23 BauNVO)
DN zulässige Dachneigung

- MI 1** Mischgebiete, mit Rd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
FF Firsthöhe in m als Höchstmaß über DHHN92
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22, 23 BauNVO)
DN zulässige Dachneigung

Nutzungsschablonen

MI 1	o
GRZ 0,5	FF 81,0 m
DN ≤ 50°	
MI 2a+2b	o
GRZ 0,5	FF 81,0 m
DN ≤ 25°	
MI 3	a
GRZ 0,6	FF 81,0 m
DN ≤ 50°	

- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVG)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauVG)



4. Nachrichtliche Übernahmen

- LPB IV** Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB), z.B. zwischen LPB IV und LPB III

Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG)
 Im Geltungsbereich sind kontaminierte Bodenbereiche bekannt. Die weitere Verwendung der Böden und die Möglichkeit zur Versickerung des Regenwassers sind im Rahmen der Erschließung und Bebauung der Grundstücksflächen in Abstimmung mit den Behörden baubegleitend abzuklären und es sind ggf. entsprechende Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Zur Entsorgung vorzusender, belasteter Bodenabfälle ist entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Der Verbleib des Bodenabfalls ist zu dokumentieren.

Zu den Altablagern im Bereich des Bebauungsplans Nr. 46 B wurde ein Untersuchungskonzept durch die Hydro-Geologie-Nord PartGmbH, Hagenower Straße 73, 19061 Schwerin, erstellt (04.01.2023), auf das im Besonderen hingewiesen wird und das Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist. Das Untersuchungskonzept kann im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung, SG 50.01 - Stadtplanung/Wirtschaftsförderung/Baurecht, Zum Amstark 1, 17192 Waren (Müritz) eingesehen werden. Zusammenfassend wurde im Untersuchungskonzept folgende Bewertung abgegeben und Handlungsempfehlungen wurden abgeleitet.

Im städtischen Teil des Bebauungsplans wurden Boden- und Grundwasserkontaminationen im Bereich einer Altablagung festgestellt. Der aufgrund einer ehemaligen Deponie im städtischen Teil des Bebauungsplans 46 B vorliegende Altlastenverdacht hat sich im Zuge der orientierenden Untersuchungen erhärtet. Sowohl der Boden als auch das Grundwasser sind durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) belastet. Hierzu kommt eine Grundwasserbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und durch das Insektizid Dieldrin/Heptachlor (DDT). Die festgestellten Schadstoffkonzentrationen liegen insbesondere im Grundwasser meist nur geringfügig über den bewertungsrelevanten Prüfwerten.

Die Kontaminationen beschränken sich auf den Bereich einer Torfmine, in der stellenweise deponieähnliche Ablagerungen (u.a. Bauschutt) im Aufschichtungshorizont angetroffen wurden. Weidlich der Torfmine ist die Aufschichtung untauffällig mit nur vereinzelt angetroffenen Ziegelresten, und auch die Abstromstellen P1 und P3 sowie die durchgeführten Sickerwasserproben sind im Bereich zeigen auf Grundlage der Bewertungskriterien der BBoDSchV keine Grundwasserbelastung bzw. -spiegeländerung. Eine Ausbreitung der Grundwasserkontamination über den belasteten Bereich hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu beargen, allerdings fehlt eine Überwachung im direkten Abstrom des belasteten Grundwasserpegels P4.



- Grundwasserspiegel [3]
- Altlast [5]
- Bodenmischprobe
- Aufschichtete Baugrunduntersuchungen
- Torfmine [3]
- Überschreitung Vorsorgewert BBoDSchV
- 2018 [14]
- 2019 [15]
- Grenze Bebauungsplan 46 B
- keine Vorsorgebereichsbeschränkung

Abbildung 1: Bodenuntersuchungen nach BBoDSchV
 Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserantriebe P4 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingezeichneten Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserspiegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeurteilung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserantrieben durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

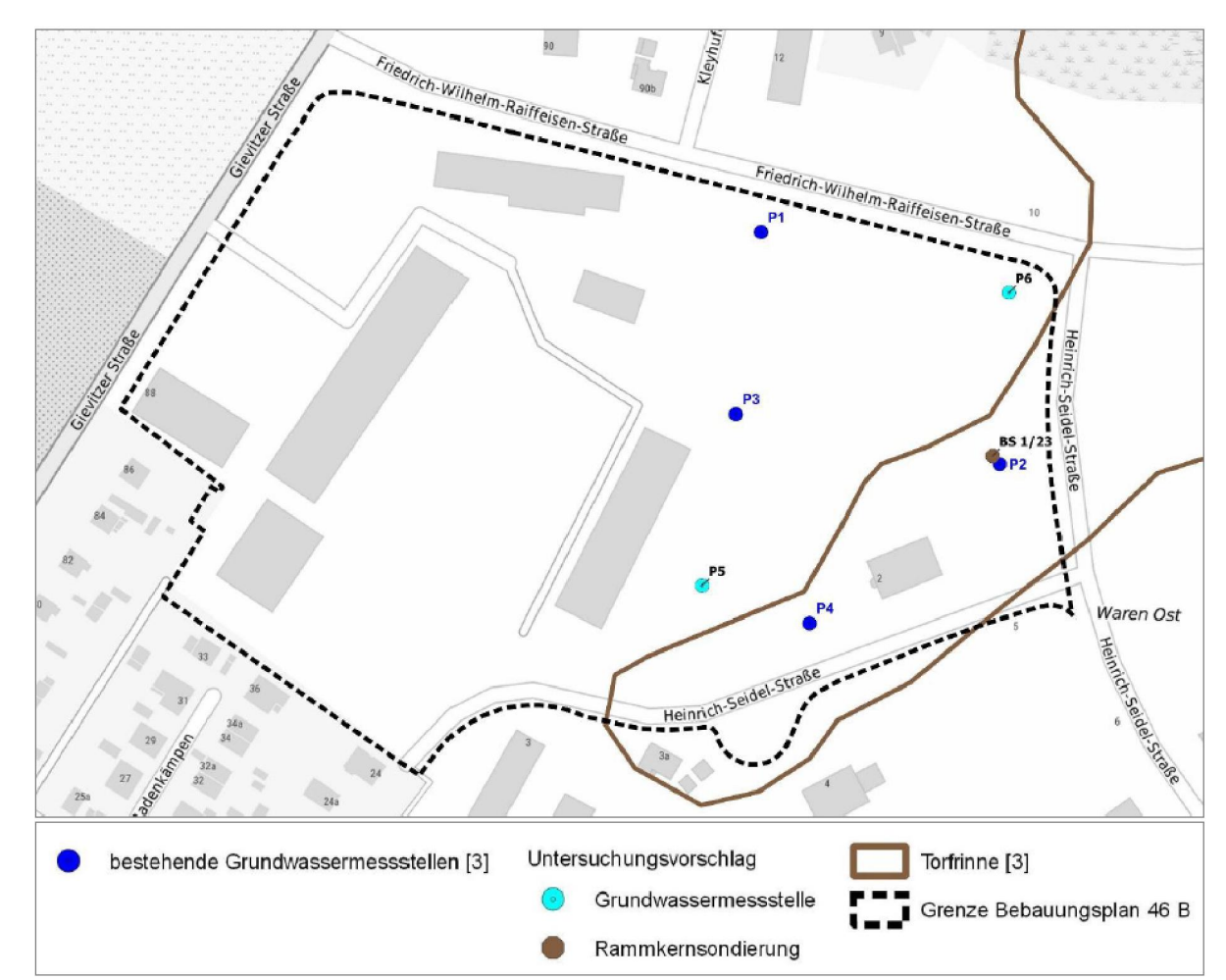


Abbildung 2: Untersuchungsstandorte

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden bei den orientierenden Untersuchungen keine Prüfwertüberschreitungen für die geplanten sensiblen Flächennutzungen Wohnbebauung und Kinderspielflächen festgestellt. Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans liegt jedoch eine Überschreitung des Vorsorgewerts für Benzol(a)pyren vor. Bei einem Bau von Kinderspielflächen sollte der als mögliche Sanierungsmaßnahme empfohlene Bodenabschutz in einer Mächtigkeit von ca. 0,5 m durchgeführt werden. An dem Grundwasserspiegel P2 wurde eine Schadstoffbelastung durch das Insektizid DDT festgestellt. Die Kontamination kann entweder aus dem Anstrom von außerhalb des Bebauungsplans oder von einem Eintrag über die Sickerwasser im Bereich des Messtaststandortes stammen. ... (Übersuchungskonzept Abiegung Waren Ost - Bebauungsplan 46 B der Stadt Waren, Hydro-Geologie-Nord PartGmbH, Hagenower Straße 73, 19061 Schwerin, 04.01.2023).

Hinweise

- Das Kompensationsdefizit für Eingriffe in Natur und Landschaft von 15200 Kompensationsflächenäquivalenten ist planweitlich zu 50 % durch die Erlaufsertung und Wiederverwendung von 5066 m² landschaftlich genutzten Flächen in der Gemarkung Kirch Gruenhausen, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Flur 2, Flurstücke 8, 9, 12 und 17/6 auszugleichen. 50 % des Ausgleichs wird - als Maßnahmen aus dem Landschaftsplan der Stadt Waren/Müritz - durch die Anpflanzung von Hecken und/oder die Anlage von Baumreihen zwischen Alt Falkenhagen und Jägerhof umgesetzt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermittelt Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisdenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Planungsdaten:
 Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Herrmann, Waren (Müritz), Stand: Mai 2017, Höhenbezugsystem DHHN92; Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V
 © GeoBasis DEM-V 2018; eigene Erhebungen.



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 01. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Baugesetzbuch der Stadt Waren (Müritz) vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 B "Bebauung zwischen Gievitzer Straße und Heinrich-Seidel-Straße" erlassen. Im Westen durch die Gievitzer Straße, im Norden durch die Friedrich-Wilhelm-Raffaisen-Straße, im Osten durch die Heinrich-Seidel-Straße sowie im Süden durch die Heinrich-Seidel-Straße und die Bebauung an der Straße Raden-Kämpen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1, 6, 13a BauNVO)
 Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 Als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur Boardinghäuser (Mitarbeiter-/Monteurs-/Arbeiterunterkünfte) zulässig, Hotels und Pensionen sind unzulässig. Tankstellen sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Vergnügungstätten sind ausnahmsweise unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauVG, §§ 16, 18, 19 BauNVO)
 2.1 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im MI 1 unzulässig. In den MI 2a ist die Überschreitung nur um max. 25 % zulässig. In den übrigen Gebieten ist die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % zulässig.
 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe wird in allen drei Mischgebieten auf 81,0 m ü. NN (DHHN92) festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.
 2.3 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen. Sitzstufen an dem Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 22 BauNVO)
 In den Baugebieten mit abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauVG)
 4.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Quadratmeter ist ein Strauch zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden.
 4.2 Auf die Hälfte der Grundstücksgrenzen sind Strauchhecken mit einer Mindestbreite von 2 m zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Alternativ dazu können je Grundstück mindestens 2 Bäume der Pflanzliste B und C gepflanzt werden.
 4.3 Straßenbegleitend sind Bäume der Pflanzliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung der Bäume in Straßennähe gilt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte beispielhaft sind und entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstücksbewegung verschoben werden können. Dabei ist ein Pflanzabstand von ca. 20 m einzuhalten. Die Bäume sind wind- und frostsicher zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbleib zu sichern. Alle Baumpflanzungen sind drei Jahre lang in der Entwicklungsphase zu halten.

- Pflanzliste A (Qualität verpflanzter Strauch 125/150)**
 Pflanzflächen (Corylus avellana)
 Haselstrauch (Prunus spinosa)
 Schlehe (Crataegus monogyna)
 Hundescheide (Rosa canina)
 Hartweige (Cornus sanguinea)
 Heckenrösche (Lonicera xylosteum)
Pflanzliste B (Qualität Hochstamm, StU10/12 cm, alte Sorten)
 Kulturapfel (Malus domestica)
 Birne (Prunus communis)
 Pflaume (Prunus domestica)
Pflanzliste C (Qualität Hochstamm, StU 18/20 cm)
 Esch (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Traubeneiche (Quercus petraea)
 Linden (Tilia cordata, Tilia platyphyllos)
 Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
 Ulmus glaber (Ulmus minor)

- 4. CEF-Maßnahmen 1 - artspezifische Nisthilfen:**
 Als Kompensation der Brutplatzverluste der Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze sind 12 Nisthilfen bauvorgezogen an geeigneten Strukturen im Bereich geeigneter Lebensräume anzubringen. Alle Nisthilfen sind so vorzusehen, dass sie nach der Beseitigung der jetzigen Habitatstrukturen zur nächsten Brutperiode für die Arten zur Verfügung stehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten.
4. CEF-Maßnahmen 2 - artspezifische Fledermauskästen:
 Als Kompensation der Verluste von Sommerarten von Fledermaus sind bauvorgezogen 12 Fledermauskästen an geeigneten Strukturen im Bereich geeigneter Lebensräume anzubringen. Alle Kästen sind so vorzusehen, dass sie nach der Beseitigung der jetzigen Habitatstrukturen zur nächsten Jungenaufzuchtperiode für die Arten zur Verfügung stehen. Die Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten.
4. CEF-Maßnahmen 3 - Anlage von Zaunsechsenhabitaten:
 An Rande des Plangebietes sind an sonnenspezierten ungestörten Stellen 5 Zaunsechsenhabitats aus Sand, Holz und Steinen zu errichten und zu pflegen. Vor Beginn der Erdarbeiten müssen die Ersatzhabitate fertig gestellt und die Individuen abgesammelt und umgesetzt werden. Die Zaunsechsenhabitate sind dauerhaft zu erhalten.

- 5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG)
 5.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet sein oder von Fenstern schutzbedürftiger Räume sind baulich abschließbare Außenwände (Schönbergberger Wintergärten) vorzusehen, sodass ein Beurteilungspegel Innen im abschließbaren Außenbereich tags von L_{1,7} ≤ 60 dB(A) und nachts von L_{1,7} ≤ 45 dB(A) bei teilgeöffnetem Außenbereich nicht überschritten wird. Die Berechnungen der Beurteilungspegel Innen bei teilgeöffneten Fassadenelementen nach VDI 2719 auszuführen, wobei der Korrekturfaktor K für das Frequenzspektrum des Außenbereiches und die Winkelkorrektur W mit 0 dB anzusetzen sind. Die Berechnung der Schalldämmung von teilgeöffneten Fassadenelementen hat gemäß des Berliner Leitfadens, Stand 2017 zu erfolgen oder es ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume Beurteilungspegel tags von L_{1,7} ≤ 60 dB(A) und nachts von L_{1,7} ≤ 45 dB(A) eingehalten werden.
 5.2 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in schutzbedürftigen Räumen Festverglasungen zulässig. Schutzbedürftige Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit ausreichender Lüftungsleistung auszustatten, so dass Fenster nicht zum Lüften geöffnet werden müssen.
 5.3 Bei schutzbedürftigen Räumen sind die Außenfassaden so auszuführen, dass die Anforderungen an die Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 erfüllt werden. Die Lüftungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.
 5.4 Bei der Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße sind die Korrekturwerte K₁ für das Verhältnis Fassadenelemente zu Grundfläche der schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. An den lärmabgewandten Fassaden geplanter Gebäude, dürfen die Bauschalldämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.
 5.5 Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße gemäß DIN 4109-1 heranzuziehen.

- 6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG)
 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Trink- und Brauchwasserentnahmestellen sowie die Tiefen- und Flachgeothermie unzulässig.
 6.2 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist bei der Errichtung von Kinderspielplätzen ein Bodenschutz in einer Mächtigkeit von 0,5 m vorzunehmen und die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodens nachzuweisen.
7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
 7.1 In den MI 2a und dem MI 2b ist das vierde Vollgeschoss ausschließlich als Staffelegeschoss zulässig. In dem östlichen MI 3 an der Heinrich-Seidel-Straße ist ein drittes Vollgeschoss ausschließlich als Staffelegeschoss zulässig. Staffelegeschosse müssen an mindestens zwei Gebäudesetzen um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen.
 7.2 Ab einer Dachneigung von mehr als 20° sind ausschließlich Ziegeldacheneindeckungen zulässig. Blütenmatten sind nur unter 10° Dachneigung zulässig. Bei Ziegeldacheneindeckungen gilt: es sind nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Verwendung von glasierten Dachziegeln oder anderen stark reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vorzuschneiden, ist unzulässig.

- 7.3 Für Bereiche mit Wohnbauweise gilt: Als Einfriedungen sind nur berrante Zaune sowie geschichtene Hecken oder Strauchhecken gemäß Punkt 4.2 aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen in 2er-Baumstellung zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung bzw. Rankgittern zu versehen und müssen einen Abstand zur Erschließungsstraße von mind. 3 m einhalten. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 7.4 Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 7.5 Wer vorzätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 10.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 B "Bebauung zwischen der Gievitzer Straße und Heinrich-Seidel-Straße" als Bebauungsplan nach § 13a BauGB beschlossen. Die ordentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.05.2017 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" erfolgt.
 Stadt Waren (Müritz), den (Siegel) Möller, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 01.11.2019 beteiligt worden.
 Stadt Waren (Müritz), den (Siegel) Möller, Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 18.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 B mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 11.11.2019 bis zum 13.12.2019 während folgender Zeiten im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Mo - Fr: 8:30 - 12:00; Di, 13.30 - 17:30; Do, 13:30 - 16:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschließung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 02.11.2019 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" bekannt gegeben worden.
 Stadt Waren (Müritz), den (Siegel) Möller, Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 B wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertretung hat am den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 B mit Begründung gebilligt und die erneute Veröffentlichung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Mo - Fr: 8:30 - 12:00; Di, 13:30 - 17:30; Do, 13:30 - 16:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist Gehegen zur Stellungnahme in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschließung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt und im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Stadt Waren (Müritz), den (Siegel) Möller, Bürgermeister

5. Der katastralmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der bürgerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Stadt Waren (Müritz), den (Siegel) Möller, Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 46 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 B wurde gebilligt.
 Stadt Waren (Müritz), den (Siegel) Möller, Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt.
 Stadt Waren (Müritz), den (Siegel) Möller, Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss und 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 im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist in in Kraft getreten.
 Stadt Waren (Müritz), den (Siegel) Möller, Bürgermeister

Übersichtplan
 Anzuck aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2018
SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ)
über den Bebauungsplan Nr. 46 B
"Bebauung zwischen Gievitzer Straße und Heinrich-Seidel-Straße"
 begrenzt im Westen durch die Gievitzer Straße, im Norden durch die Friedrich-Wilhelm-Raffaisen-Straße, im Osten durch die Heinrich-Seidel-Straße sowie im Süden durch die Heinrich-Seidel-Straße und die Bebauung an der Straße Raden-Kämpen
 Geänderter Entwurf
 Bearbeitungsstand 15.03.2024