

für das Gebiet nördlich der Straße Am Wiesengrund, ostwärts der Kleingartenanlage Sonnenschein, südlich der Straße Buchenweg und westlich der stillgelegten Bahnlinie Waren-Malchin.

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBL. M - V, S. 102) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 06.09.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.55 -1. Teilabschnitt- \* Wohngebiet am Wiesengrund \*, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

## Planzeichnung ( Teil A )

M: 1:1000

## Zeichenerklärung

| Planzeichen          | Rechtsgrundlage   |
|----------------------|---|
| <b>Festsetzungen</b> |   |
| <b>WA</b>            | Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO   |
| 0,3                  | Grundflächenzahl, z.B. 0,3 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB   |
| I                    | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  |
| ED                   | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB   |
|                      | Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  |
|                      | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind z.B. Sichtdreiecke, Zufahrtsstraßen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB                |
|                      | Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB   |
|                      | Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  |
|                      | Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB   |
|                      | Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  |
|                      | Grünfläche, öffentlicher Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB   |
|                      | Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Waren zu bebauende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB                                  |
|                      | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen -sonstige Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB |
|                      | Anpflanzgebiet, Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB   |
|                      | Erhaltunggebiet, Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB  |
|                      | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  |

## Darstellung ohne Normcharakter

|        |  |
|--------|--|
| —      | bestehende Flurlücksgrenze                               |
| - - -  | in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt              |
| X      | künftig fortfallende Flurlücksgrenze                     |
| 186/6  | Flurlückbezeichnung                                      |
|        | bestehendes Gebäude                                      |
|        | künftig fortfallende Gebäude und Bauteile                |
|        | bestehende Schieber, Schächte und Hydranten              |
| 69.27  | bestehende Höhen über NN                                 |
|        | künftig fortfallende Bäume                               |
|        | Sichtdreieck   |
|        | Hecke  |
|        | Böschung   |
|        | Laubwald   |
|        | Nadelwald  |
|        | Gehölzfläche   |
|        | Fahnenmast   |
|        | Lampe  |
| 1 - 77 | Grundstücknummerierung                                   |
|        | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gesamtplanes |

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

Waren (Müritz), den 14.09.2006



*Rein*  
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 18.09.2006 ersichtlich 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 Erkösen 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), den 19.09.2006



*Rein*  
Bürgermeister

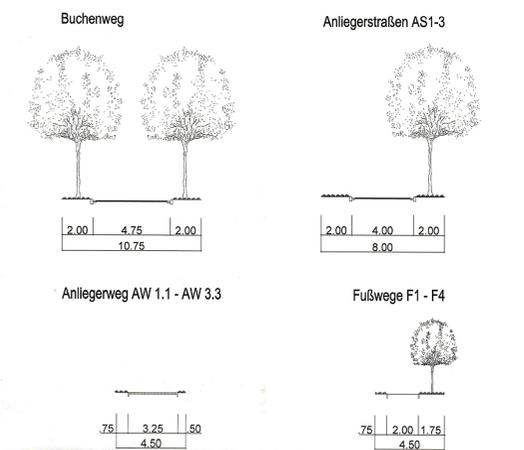
## Text ( Teil B )

- Nutzung des allgemeinen Wohngebietes** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO  
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:  
Anlagen für die Verwertung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO, § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.
- Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 3 BauGB  
Es ist nur eine Erdgeschossbodenhöhe von 0,15 m bis 0,50 m über der mittleren Gradientenoberfläche des zum Gebäude oder des jeweiligen Gebäudesechtes gehörenden Ströbenabschnittes zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Bäume** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- Bäume auf den zukünftigen Grundstücken**  
Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> ein standortgerechter heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von min. 4 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum je Grundstück zu pflanzen.
- Sonstige Bepflanzung**  
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für sonstige Bepflanzung sind als geländerechte, mehrjährige Gehölzhecken mit Sträuchern (60 - 100 cm), alle 8-12 m einen Heister (200 - 250 cm) und alle 10-15 m einen Hochstamm (12-14 cm SW) bei einem Pflanzverband von 1,00 m x 1,50 m zu bepflanzen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.
- Stellplätze und Garagen** § 12 BauNVO  
Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Nebenanlagen** § 14 BauNVO  
Nebenanlagen die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

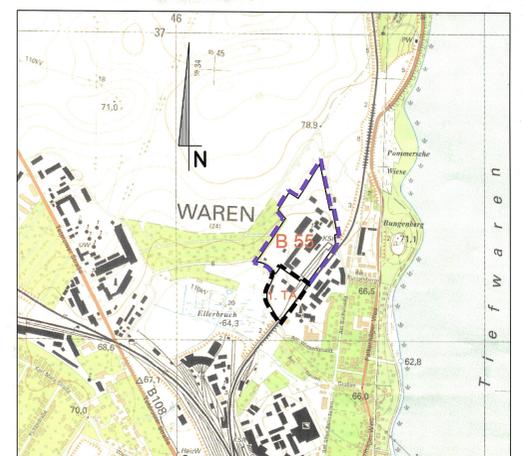
- Außenwände**
  - Es sind nur Sichtmauerwerk, farbiger Putz, Holz und Glas zulässig.
  - Tellflächen sind bis zu 25 % aus anderen Materialien zulässig.
- Dächer**
  - Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.
  - Nebendächer sind nur bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
  - Die Ziffern 2.1 und 2.2 gelten nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.
  - Es ist nur eine Dachneigung mit roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Pfannen und Glas zulässig. Auf den Grundstücken 43 bis 57 ist auch Reet als Dachneigung zulässig.
  - Die Ziffer 2.4 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 25° Neigung.
- Solaranlagen**  
Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 1. und 2. zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer die Außenwände, anders als in Ziffer 1 festgesetzt und die Dächer anders als in Ziffer 2 festgesetzt, ausführt.

## Straßenquerschnitte M 1:200



## Übersichtskarte

M: 1:10.000



Waren (Müritz), den 21.02.2006 / 15.08.2006 / 06.09.2006

Bearbeitet: *Jan*  
Bürgermeister

Waren (Müritz), den 21.02.2006 / 15.08.2006 / 06.09.2006

Satzung der  
**STADT WAREN (MÜRITZ)**  
(Landkreis Müritz)

über den  
**Bebauungsplan Nr. 55 -1. Teilabschnitt-  
\* Wohngebiet am Wiesengrund \***

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 10.11.2004 / 15.12.2005.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im "Waren Wochenblatt" am 29.11.2004 / 09.01.2006 erfolgt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.02.2006 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 06.04.2006 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 18.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 26.04.2006 bis zum 29.05.2006 während folgender Zeiten Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr, Mo-Mi 13:30-18:00 Uhr, Do 13:30-17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.04.2006 im "Waren Wochenblatt" ersichtlich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), den 30.05.2006



*Rein*  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken *13.96* wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lägerliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lägerliche Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den *13.09.06*



*Rein*  
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.09.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.09.2006 genehmigt.

Waren (Müritz), den 13.09.2006



*Rein*  
Bürgermeister