VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 - VOLKSBAD - STADT WAREN (MÜRITZ)

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M. 1:1.000

Kartengrundlage :

Amtlicher Lage- und Höhenplan
Stadt Waren (Müritz), Aug. 1994

Torressin & Partner
Gesellschaft f. Ingenieurvermessung und Geoinformatik

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestimmungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO NATURBAD — Sondergebiet, daß der Erholung dient - Naturbadgebiet (§10 BauNVO)

SO RUDERSPORT — Sonstiges Sondergebiet - Rudersportgebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 490 qm — Grundfläche als Höchstmaß

TH 5,70 m — Höhe der Traufe als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze, Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkplätze

Fußgängerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt/Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Parkanlage

Private Dauerkleingarten

Öffentliche Spielfläche

Öffentliche Badestelle

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Standort mit Pflicht zur Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB)

Standort mit Pflicht zur Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB)

Standort mit Pflicht zur Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b) BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektro/Trafostation

oberirdische Hauptversorgungsleitung

unterirdische Hauptversorgungs- bzw. Hauptabwasserleitung

Wasserflächen

H — Zweckbestimmung Hafen

V — Zweckbestimmung Vorflutgraben

Flächen für Landwirtschaft

Landwirtschaft

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

ND 100 m — Naturdenkmal - hier Geschützter Baum

100 m - Gewässerschutzzone

LB Rohrlicht — **Rohrlichtbestand**

Darstellungen ohne Normcharakter

Private Eigentümergarten

Hauptwanderweg

FRW — Fuß- und Radweg

FW — Fußweg

Freizuhaltende Sichtdreiecke

Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V

Firstrichtung als Vorgabe

DN 0-15° — zulässige Dachneigung von bis

PD SD — zulässige Dachformen : Pultdach Satteldach

Zeichen der Vermessungskarte

Flurstücksgrenze und -nummer

Gebäude, Bestand

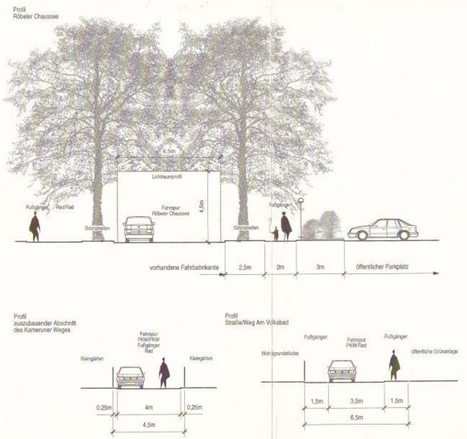
vorhandener eingemessener Baum

vorhandene eingemessene Geländehöhe in m ü.HN

Nachrichtlicher Hinweis des Landesamtes für Bodendenkmalpflege nach § 7 Abs. 6 BauGB

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmale bekannt sind, bedarf es der genauen Bauvorhaben an entsprechende Bedingungen und Auflagen festlegen zu können. Diese Unterlagen sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zur Einvernehmensherstellung einzureichen.

STRASSENPROFILE M.1:100



TEIL B : TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB :

1.1. Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO :

1.1.1. Naturbadgebiet:
(1) Das Naturbadgebiet dient ausschließlich der Betreibung eines Naturbades.
(2) Zulässig sind :
- Räume für Bademeister und Rettungsdienst,
- Umkleideräume,
- Sanitäranlagen.
(3) Ausnahmsweise zulässig sind :
- 1 Laden für Badekosmetik, Getränke und Imbiß mit max. 50 m² Grundfläche.

1.2. Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO :

1.2.1. Rudersportgebiet :
(1) Das Rudersportgebiet dient der Unterbringung und der Betreibung eines Rudersportvereins.
(2) Zulässig sind :
- Lagergebäude, Werkstätten,
- Vereinsräume wie Büro, Versammlungsraum, Küche und die erforderlichen sanitären Anlagen,
(3) Ausnahmsweise zulässig sind :
- 1 Hausmeisterwohnung,
- Behälterbergungseinrichtungen für Vereinsgäste.

2. Flächen für den Verkehr gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB :
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten freizuhaltenden Sichtdreiecke an den Einmündungen zur Rüberler Chaussee sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen maximal bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB :
(1) Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Badestelle und der Zweckbestimmung Öffentliche Sport- und Spielfläche sind mit Rasenflächen und Brauch- und Baumpflanzungen zu erhalten.
(2) Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Auf Dächern anfallendes Regenwasser ist in Regenwassersammelanlagen zu sammeln und zur Bewässerung von Pflanzflächen zu verwenden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB :
(1) Zu Gunsten der Allgemeinheit wird ein Gehrecht in einer Breite von 2 m über das Flurstück 80/17 festgesetzt.
(2) Zu Gunsten der Anlieger der Bootsschuppenanlage südlich außerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein Gehrecht in einer Breite von 1,5 m über das Flurstück 32 der Flur 13 und das Flurstück 1/15 der Flur 63 der Gemarkung Waren festgesetzt.

5. Flächen zum Anpflanzen bzw. mit der Bindung für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) :

5.1. Erhaltungsgebote
(1) Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Badestelle und auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Stämme : 2 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang,
Sträucher : 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm Höhe.
(2) Im Wurzelbereich (= Traufbereich + 1,50 m) zu erhaltender Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) unzulässig.
(3) Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ zu sichern ist.
(4) Entfallende Gehölze im Bereich geplanter Gebäude bzw. des Parkplatzes dürfen erst kurz vor Baubeginn gefällt werden. Vorher ist eine Verpflanzung zu prüfen.
(5) Für zu erhaltende Bäume sind Bebauungs- und Wurzelraumschädliche in Geh-/Radwege einzubauen.

5.2. Anpflanzungsgebote
(1) Die Standorte mit dem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sind ausnahmsweise geringfügig verschiebbar, wenn Belange der Verkehrsfindung und der Leitungsführung berührt werden. Im Bereich sind die straßenbegleitenden öffentlichen Planzstreifen mit von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten, um die Pflanzungen und den langfristigen Bestand der geplanten Baumstandorte zu gewährleisten. Bei Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von mindestens 3 m zu einzuhalten. Bäume in befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen ist. Ausnahmsweise können bei einer wesentlichen Erschwerung der Zufahrtssituation geringere Abstände und kleinere Baumscheiben zugelassen werden.
(2) Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden :
Bäume :
Hochstämme (großkronig), 3 x verpflanzt, 20 - 25 cm Stammumfang,
Hochstämme (kleinkronig), 4 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang,
Sträucher, 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm Höhe.
(3) Für Pflanzungen Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Badestelle und an den Rändern der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Spielfläche sind folgende Gehölzarten zu verwenden :
Bäume :
- gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior),
- Stiel-Eiche (Quercus robur),
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa),
- Baumweiden (Salix spec.).
Sträucher :
- Bauern-Jasmin (Philadelphus coronarius),
- Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris),
- Pfaffenhütchen (Pfaffenhütchen ovalis),
- Tataren-Heckenkirsche (Lonicera tatarica),
- Gold-Johannisbeere (Ribes aureum),
- Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum),
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Hasel (Corylus avellana),
- Kirschpflaume (Prunus cerasifera),
- Kornelkirsche (Cornus mas),
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Hartriegel (Cornus alba),
- Wildrosen (Rosa canina, R. multiflora, R. rubiginosa, R. rubrifolra, R. spinosissima).
(4) Für Pflanzungen an den Rändern der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage (Magerrasen) sind folgende Gehölzarten zu verwenden :
Bäume :
- Stiel-Eiche (Quercus robur).
- Winter-Linde (Tilia cordata)
Sträucher :
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides),
- Wildrosen (Rosa spec., nicht Rosa rugosa),
- Ginster (Genista spec.),
- Besenginster (Sarothamnus scoparius).
(5) Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche an der Rüberler Chaussee sind je angefangene 4 Parkplätze eine klimkronige Winter-Linde (Tilia cordata 'Rancho') oder Roßdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') zu pflanzen.
Für die Pflanzung von Sträuchern sind im Bereich der Öffentlichen Parkfläche die unter (3) genannten Arten zu verwenden.
(6) Die Alleeen an der Rüberler Chaussee ist durch Pflanzung von großkronigen Winter-Linden ((Tilia cordata 'Greenspire') zu ergänzen.
(7) Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Private Dauerkleingärten und Private Eigentümergärten sind bei Neuanpflanzungen von Hecken, die als Einfriedungen bzw. als Ergänzung von Zäunen dienen, die folgenden Arten zu verwenden :
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Rot Buche (Fagus sylvatica),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Hochwachsende Ziergräte (Chasmomeles speciosa).

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V :

6.1. Sonderausgebiete Naturbad und Rudersport
(1) Die Fassadenverkleidung ist als Holzverschalung herzustellen.
Bei einem Anstrich der Holzschalung sind schwach pigmentierte, erdfarbene oder farblose Lasuren zu verwenden. Als Erdfarben gelten hier Farbtöne von gelb über ocker bis braun.
(2) Deckende Farbanstriche auf Fassadenteile haben sich auf Ausbauelemente wie Fenster, Türen usw. zu beschränken.
(3) Sockelbereiche von Gebäuden sind bis maximal 35 cm über Geländе nur in Beton, Sichtmauerwerk aus Feldsteinen oder Ziegel zulässig.
(4) In der Fassade sind ausschließlich Hochfenster und -türen zu verwenden.
(5) Die Dacheindeckung ist als extensiv begrüntes Dach bzw. in Zinkblech oder Bitumenpappe herzustellen.
Im Rudersportgelände ist ausnahmsweise auch die Ausführung mit roten oder grauen Dachziegeln bzw. Dachsteinen zulässig.
(6) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

7. Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkplätze - ist entlang der ausgewiesenen Grünfläche - private Eigentümergärten - ein Abstand von 5,00m zu den Parkplätzen einzuhalten.
Dieser Abstand wird durch den Fuß- und Radweg mit entsprechender Begrünung gebildet.

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18. Dezember 1991
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 7.1.92 bis zum 21.1.92 und durch Abdruck im Warener Wochenblatt vom 22.1.92 erfolgt.
Waren, den 6.5.1997
Siegel — Der Bürgermeister

2. Die Anfrage an das Amt für Raumordnung und Regionalplanung Neubrandenburg ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
Waren, den 6.5.1997
Siegel — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.6.93 durchgeführt worden.
Waren, den 6.5.1997
Siegel — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6.9.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Waren, den 6.5.1997
Siegel — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 28.2.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Waren, den 6.5.1997
Siegel — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.3.96 bis zum 22.4.96 während folgender Zeiten Mo.-Fr. 8.00 - 12.00 u. 13.00 - 16.00 Uhr
Di. 9.00 - 12.00 u. 13.00 - 17.00 Uhr
Fr. 9.00 - 12.00 Uhr
nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.3.96 im Warener Wochenblatt und in der Zeit vom 12.3.96 bis zum 29.4.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Waren, den 6.5.1997
Siegel — Der Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am 06.06.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Rückschlüsse der dargestellten Grenzlinien des Grenzpunkts gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur anhand der Katasterunterlagen möglich ist. Eventuell vorliegende Grenzpunkte können nicht geprüft werden.
Waren, d. 06.06.97
Siegel — Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.11.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Waren, den 6.5.1997
Siegel — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.11.96 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 6.11.96 gebilligt.
Waren, den 6.5.1997
Siegel — Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.10.1993 - Az. 311 2301-312.12 - 2.12 - 74.042 (16) - gem. § 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 246 (16) BauGB mit Maßgaben und Auflagen erteilt.
Waren, den 16.10.1997
Siegel — Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen (Maßgaben und Auflagen) sind von der durch den Beschlußbeschluß der Stadtvertretung vom 21.04.1997 erfolgt. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.97, Az.: 311 2301-312.12 - 2.12 - 74.042 (16) - mitgeteilt.
Waren, den 29.05.2000
Siegel — Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Waren, den 29.06.2000
Siegel — Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 25.06.2000 im Warener Wochenblatt und in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.06.2000 in Kraft getreten.
Waren, den 25.06.2000
Siegel — Der Bürgermeister

Stadt Waren (Müritz)
vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 19
- Volksbad -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 6.11.1996 ..... und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet : Volksbad - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Rechtsgrundlagen :

§ 2 Abs. 2 und § 5 Abs 1 und § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),

§ 86 LBauO M-V v. 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)