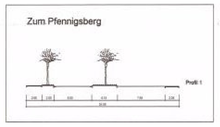
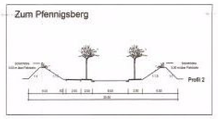
Satzung der Stadt **WAREN (MÜRITZ)** (Landkreis Müritz) über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Papenberg - 1. Baustufe" für das Gebiet ostwärts der Mecklenburger Straße und südlich vom Gelände der Gemeinschaftsgaragenanlage Papenberg, westlich der vorhandenen Bebauung von Panoramaring und Feißneckblick und nördlich der vorhandenen Bebauung von Feißneckblick, Godower Weg, Zu den Kirchtannen und Karl - Bartels - Straße.

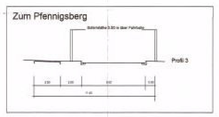
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertreterversammlung vom 15.12.2005 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet "Papenberg - 1. Baustufe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

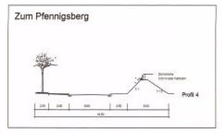
Planzeichnung (Teil A)

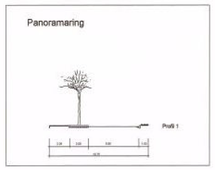
M 1:1000

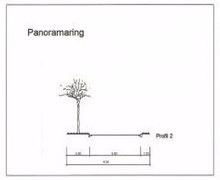


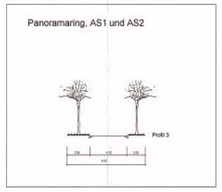


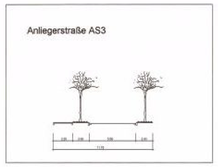


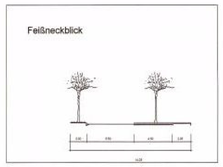


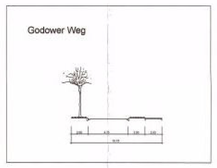


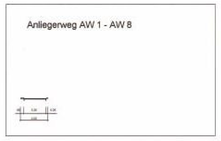


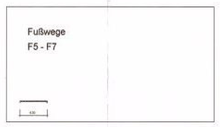












PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90
vom 18.12.1990 (BGBL: 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA – Allgemeine Wohngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- MK – Kerngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO
- MI – Mischgebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

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

- (0,60) – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, § 16 BauNVO
- 0,25 – Grundflächenzahl, § 16 BauNVO
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 BauNVO
- II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- o – offene Bauweise, § 22 Abs. 2 BauNVO
- a – abweichende Bauweise, § 22 Abs. 3 BauNVO
- Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
- P – öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Anpflanzgebot, Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7. Sonstige Planzeichen

- ST – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Waren zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,Lärmschutzwand, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- LPB II – Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, Lärmpegelbereiche II und IV, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung der Art unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 BauNVO
- Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzungen, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

8. Nachrichtliche Übernahme

- Wasserschutzzone III, § 9 Abs. 6 BauGB

9. Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
- 38/3 – Flurstücksnummer
- bestehendes Gebäude
- Sichtdreieck
- Lage der Straßenprofile

Text (Teil B)

1. 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 Verwaltungen	§ 4	Abs. 3	Nr. 3	BauNVO
Gartenbaubetriebe	§ 4	Abs. 3	Nr. 4	BauNVO
Tankstellen	§ 4	Abs. 3	Nr. 5	BauNVO

2. Nutzung des Mischgebietes
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

2.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe	§ 6	Abs. 2	Nr. 3	BauNVO
Gartenbaubetriebe	§ 6	Abs. 2	Nr. 6	BauNVO
Tankstellen	§ 6	Abs. 2	Nr. 7	BauNVO
Vergnügungsstätten	§ 6	Abs. 2	Nr. 8	BauNVO

2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, § 8 Abs. 3 BauNVO, nicht zulässig

3. Nutzung des Kerngebiets
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

3.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind

Vergnügungsstätten	§ 7	Abs. 2	Nr. 2	BauNVO

nicht zulässig

3.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind

Tankstellen	§ 7	Abs. 3	Nr. 1	BauNVO

nicht zulässig

3.3 Gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind im Kerngebiet im 2. und 3. Geschoss nur Wohnungen zulässig.

4. Gliederung des Kerngebietes
§ 6 und § 7 BauNVO

4.1 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Kerngebiet maximal 4.500 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe zulässig.

4.2 Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln sind im Kerngebiet nicht zulässig.

4.3 Innerhalb des Kerngebietes sind innenstadtrelevante Sortimente entsprechend der nachfolgenden Auflistung nicht zulässig:
Drogeriewaren, Parfümerien, Herren-, Damen- und Kinderoberbekleidung, Herren-, Damen- und Kinderwäsche, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalien, Schallplatten, optische Geräte, Bücher und Schreibwaren, Glaswaren und Porzellan, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (braune Ware) und Leuchten.

5. Geschossfläche
§ 9 Abs. 1 BauGB und § 20 BauNVO

Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

6. Höhenlage baulicher Anlagen

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,15 m bis 1,35 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude oder des jeweiligen Gebäudeabschnittes gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

7. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

8. Immissionsschutz

8.1 **Lärmpegelbereiche (LPB)**
Innerhalb der festgesetzten Flächen – Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – LPB – sind für die Außenbauteile oberhalb des Erdgeschosses, auf die der Schall einwirkt, folgende erforderliche Schalldämmmaße – R´w, res – einzuhalten:

LPB II:	R´w, res	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen
		35 dB	für Büroräume
LPB III:	R´w, res	35 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen
		30 dB	für Büroräume
LPB IV:	R´w, res	40 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen
		35 dB	für Büroräume

Die vorgenannten Anforderungen gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. An Außenbauteilen von Gebäuden, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Küchen, Bäder, Hauswirtschaftsräume). Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

8.2 **Schirmhöhen der Lärmschutzeinrichtungen**
Innerhalb der festgesetzten Flächen – Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – sind Lärmschutzwände mit einer Schirmhöhe von 3,00 m über der Oberkante der Straße „Zum Pfennigsberg" zu errichten und dauernd zu erhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 **Bäume**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm und einer Baumscheibe von min. 4 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

9.2 **Bäume auf den zukünftigen Grundstücken**
Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm und einer Baumscheibe von min. 4 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum je Grundstück zu pflanzen

9.3 **Bäume auf zukünftigen Stellplätzen**
Auf privaten Stellplatzanlagen ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm je angefangene fünf Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

9.4 **Sonstige Bepflanzung**
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für sonstige Bepflanzung sind als gegliederte natürliche Gehölzpflanzungen mit Sträuchern, 1 Stück je 1,5 m² Fläche zu bepflanzen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.

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

10.1 Die öffentlichen Grünflächen – Parkanlagen – sind als extensiv zu pflegende, naturnahe Parkanlagen zu entwickeln und dauernd zu erhalten.

10.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich F2 – F7 – sind nur in Schotterbauweise oder mit wassergebundener Decke zulässig.

10.3 Auf jedem Grundstück ist je eine Nisthilfe für Vögel herzustellen und dauern zu erhalten.

10.4 Grundstücksflächen, die als Gehweg, Kinderspielplatz oder Wäschetrockenplan genutzt werden, sind nicht in vollständig bodenversiegelnder Bauweise zulässig.

10.5 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für sonstige Bepflanzung sind als gegliederte natürliche Gehölzpflanzungen mit Sträuchern, 1 Stück je 1,5 m² Fläche zu bepflanzen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

1. Außenwände

1.1 Es ist nur Sichtmauerwerk, farbiger Putz und Glas zulässig.

1.2 Teilflächen sind bis zu 25 % aus anderen Materialien zulässig.

2. Dächer

2.1 Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.

2.2 Nebendächer sind nur bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.

2.3 Dachgauben sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m über der Dachgeschossfußbodenhöhe zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut.

2.4 Es ist nur eine Dacheindeckung mit roten und braunen Pfannen, Glas und Metalldeckung zulässig.

2.5 Die Ziffer 2.4 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.

3. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Solaranlagen

Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 1. und 2. zulässig.

5. Grundstückseinfriedigungen

Einfriedigungen sind an der Straßenbegrenzungslinie nur mit Mauern und standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen Verbindung mit standortgerechten lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

6. 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.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 11.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 29.01.2001 erfolgt.
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 22.08.2005 durchgeführt.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 25.08.2005 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.08.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.09. bis 14.10.2005 während folgender Zeiten Mo-Do 8.30-12.00 Uhr, Mo-Mi 13.30-16.00 Uhr, Do 13.30-17.30 Uhr und Fr 8.30-12.00 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 05.09.2005 im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2005 gebilligt.

Waren (Müritz), den 16.02.2006

gez. Rhein
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 11.01.2006 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 11.01.2006

gez. Kirchner
Leiter des Katasteramtes

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 16.02.2006

gez. Rhein
Bürgermeister

Der Beschluss der 3. Änderung 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 20.02.2006 ortsüblich 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 KV Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 20.02.2006 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 20.02.2006

gez. Rhein
Bürgermeister

Textsatzung der Stadt Waren (Müritz)

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe"

für das Gebiet ostwärts der *Mecklenburger Straße* und südlich vom Gelände der Gemeinschaftsgaragenanlage Papenberg, westlich der vorhandenen Bebauung von *Panoramaring* und *Feisneckblick* und nördlich der vorhandenen Bebauung von *Feisneckblick, Godower Weg, Zu den Kirchtannen* und *Karl-Bartels-Straße*.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 2. April 2008 folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe" vom 20.02.2006 als Textsatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

Artikel 1
Änderung der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe" der Stadt Waren (Müritz) vom 20.02.2006 wird wie folgt geändert.

1. Im Text (Teil B) wird ein neuer Punkt 11 eingefügt.

11. Ausnahmsweise ist bei den Grundstücken 2 bis 10 eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze um maximal 4 m und bei den Grundstücken 40 bis 49 eine Überschreitung der südlichen Baugrenze um maximal 4 m zulässig. Die Anforderungen an den Immissionsschutz gemäß Punkt 8.1 sind dabei einzuhalten.

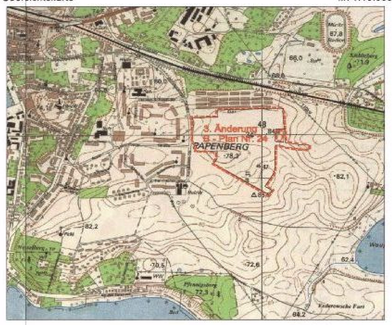
Artikel 2
Inkrafttreten

Diese 4. Änderung tritt mit der Veröffentlichung in Kraft.

Waren (Müritz), den 28.04.2008

gez. Rhein
Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:10.000



POLYGIS – Version
Entspricht der rechtskräftigen Satzung

Bearbeitet: ingenieurgesellschaft nord

Waren (Müritz), den 16.03.2004 / 26.07.2005 / 22.11.2005

Satzung der

Stadt Waren (Müritz)
(Landkreis Müritz)

über die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 24
„Papenberg – 1. Baustufe"