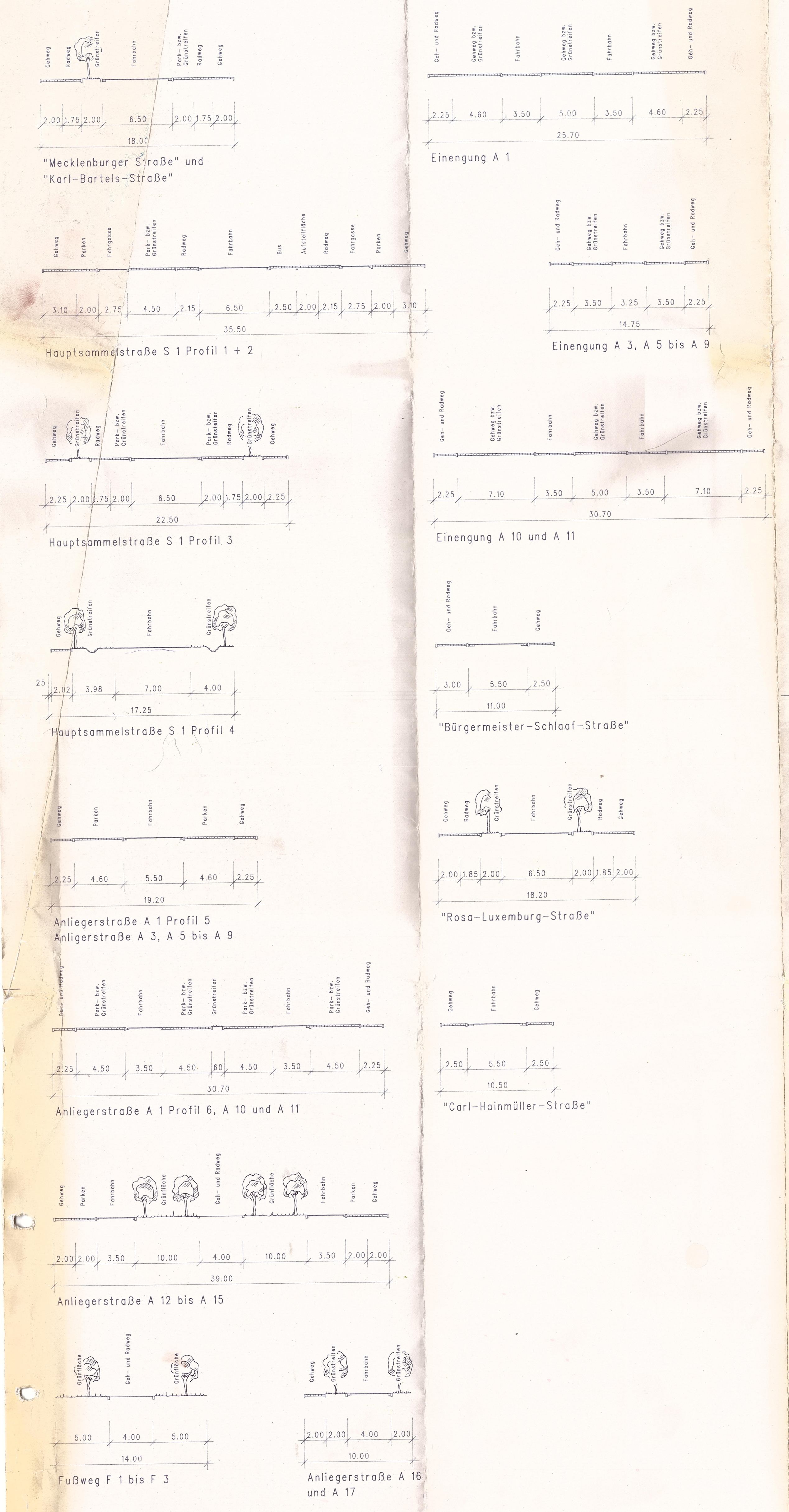
Satzung der Stadt WAREN (MÜRITZ) (Landkreis Müritz) über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 " Papenberg 1. Baustufe "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Abschaffung der Gerichtsferien vom 28. 10. 1996 (BGBL. I S. 1546) sowie nach § 86 der LBauO M – V vom 26. April 1994 (GVOBL. M– V S. 518, berichtigt S. 635) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertreterversammlung vom 25.06.1997 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau- Landesentwicklung des Landes Mecklenburg – Vorpommern folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet " Papenberg, 1. Baustufe ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

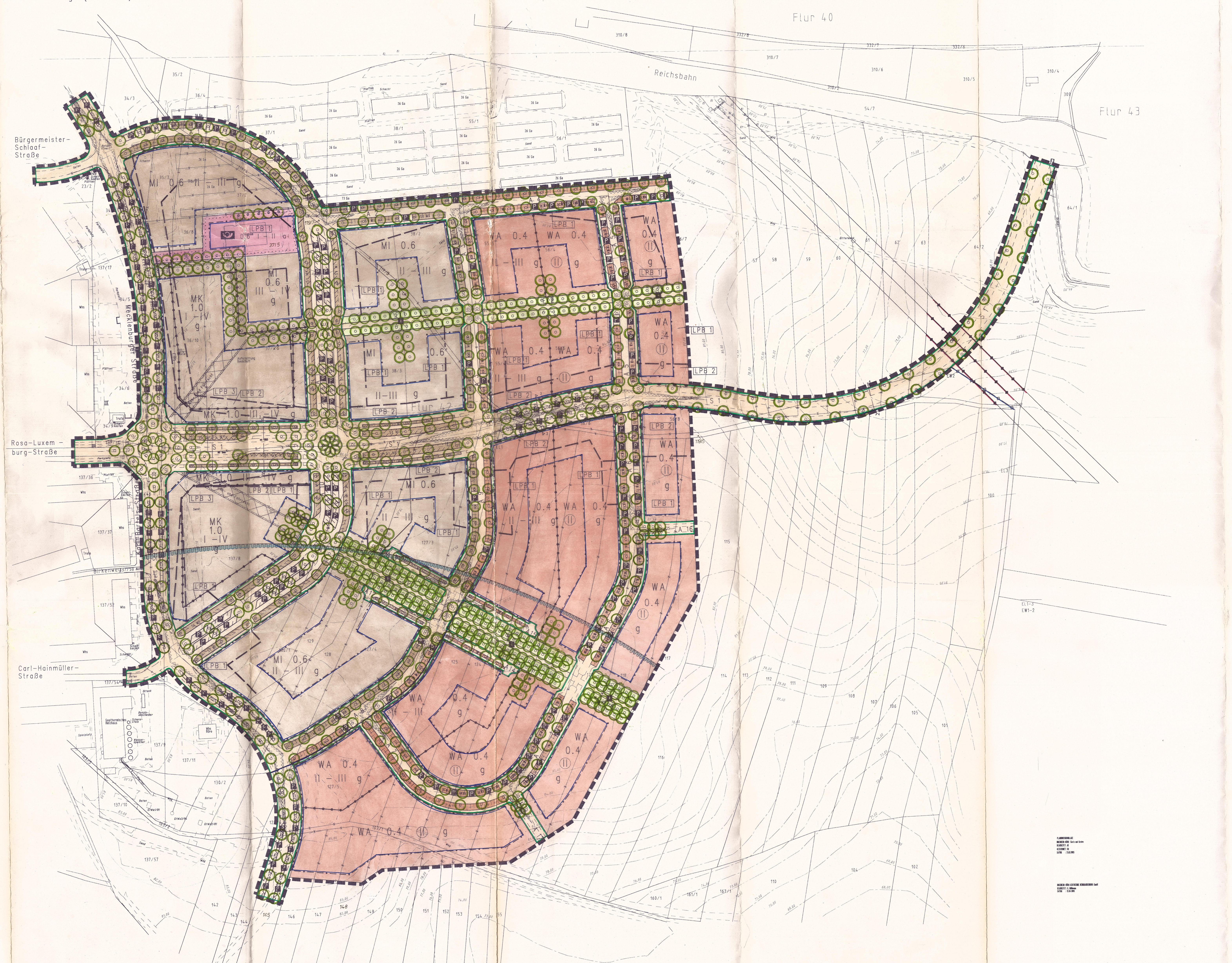
Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

Straßenquerschnitte M. 1 : 200



Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 1000



Zeichenerklärung

Für das Gebiet ostwärts der "Karl-Bartels-Straße" und der "Mecklenburger Straße", vom Gelände der Stadtwerke Waren bis zur "Bürgermeister-Schlaaf-Straße" und südlich vom Gelände der Gemeinschaftsgaragenanlagen Papenberg bis zum Gelände der Stadtwerke Waren, einschließlich der Straßentrasse aus dem Gebiet bis zum Durchlaß in der Bahnstrecke Berlin – Rostock bei der Gartenanlage Wiesenschlucht.

Text (Teil B)

1. Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für die Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume.

2. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes, § 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.

3. Nutzung des Mischgebietes, § 6 BauNVO

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

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

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

4. Nutzung des Kerngebietes, § 7 BauNVO

4.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

4.3 Gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind im Kerngebiet im 3., 4. und 5. Geschoß nur Wohnungen zulässig.

5. Gliederung der Misch- und Kerngebiete, § 6 und § 7 BauNVO

5.1 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Misch- und Kerngebieten Geschoßflächen für Einzelhandelsbetriebe insgesamt nur nach der folgenden Aufgliederung zulässig:
- im Mischgebiet 800 m² Geschoßfläche, davon max. 550 m² für Nahrungs- und Genußmittel;
- im Kerngebiet 8.700 m² Geschoßfläche, davon max. 1.600 m² für Nahrungs- und Genußmittel.

5.2 Innerhalb der Misch- und Kerngebiete sind innenstadtrelevante Sortimente bis zu 10 % der Geschoßfläche entsprechend der nachfolgenden Auflistung ausschließlich als branchenübliches Rand- und Nebensortiment von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben zulässig:
Drogerieartikel, 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.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, ausschließlich deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

7. 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.

8. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

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.

9. 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.

10. Immissionsschutz

Innerhalb der festgesetzten Flächen – Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – LPB – sind für die Außenbauteile, auf den auf die der Schall einwirkt, folgende erforderliche Schalldämmaße – R'w, res – einzuhalten:

LPB 1:	R'w, res	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
		30 dB	für Büroräume,
LPB 2:	R'w, res	35 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
		30 dB	für Büroräume,
LPB 3:	R'w, res	40 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
		35 dB	für Büroräume.

Die vorgenannten Anforderungen gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbungsstätten, 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, Hausarbeitsräume).
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 nichtausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11.1 Bäume
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einer Baumscheibe von min. 4 qm Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

11.2 Bäume auf den zukünftigen Grundstücken
Auf jedem Grundstück ist je angefangene 1.000 qm ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer Baumscheibe von min. 4 qm Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

11.3 Bäume auf den zukünftigen Stellplätzen
Auf privaten Stellplatzanlagen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum je angefangene fünf Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

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

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

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

12.3 Auf jedem Grundstück ist je eine Nisthilfe für Tag- und Nachtgreife sowie Fledermäuse herzustellen und dauernd zu erhalten.

12.4 Auf jedem Innenhof der Quatiere ist ein Lesesteinhaufen von min. 3 qm Größe, mit Lesesteinen von min. 0,50 m Durchmesser, als Lebensraum für Reptilien und Kleinsäuger anzulegen und dauernd zu erhalten.

12.5 Unbebaute Grundstücksflächen:

12.5.1 Unbebaute Grundstücksflächen sind, bis auf den Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Straßenfront der Gebäude, als extensiv zu pflegende, naturnahe Grünflächen zu entwickeln und dauernd zu erhalten.

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

13. Geh- und Fahrrecht, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Kerngebietes einschließlich des Anlieferverkehrs.
Die lichte Höhe muß im überbauten Bereich min. 4,50 m betragen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M – V

1. Außenwände

1.1 Es ist nur 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 ≧ 30 ° zulässig.

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

2.3 Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1.40 m über der Dachgeschoßfußbodenhöhe zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut.

2.4 Im Kerngebiet ist nur eine Traufhöhe von min. 8,40 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut, zulässig.

2.5 Im Mischgebiet ist nur eine Firsthöhe von maximal 12,00 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe bei zwei Vollgeschossen und maximal 14,90 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe bei drei Vollgeschossen zulässig.

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

2.7 Die Ziffer 2.6 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.

3. Solaranlagen

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

4. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nicht zulässig.

5. Grundstückseinfriedigungen

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

Verfahrensvermerke

DieStadtvertreterversammlung hat am 05. 03. 1997 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. 03. 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26. 03. 1997 bis zum 28. 04. 1997 während folgender Zeiten Mo – Do 9.00 – 12.00 Uhr, Mo – Mi 13.30 – 16.00 Uhr, Do 13.30 – 17.30 Uhr und Fr 9.00 – 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18. 03. 1997 im " Warener Wochenblatt " ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waren, den 23.09.1997

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 12.03.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, den 25.09.1997

i.V. Töller

Leiter des Katasteramtes

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25. 06. 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25. 06. 1997 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 25. 06. 1997 gebilligt.

Waren, den 23.09.1997

Bürgermeister

Die Genehmigung dieser 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 7.11.1997 Az.: VIII 230b -512.113 -56.072 (24/1.Ä.) – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Waren, den 8.01.1998

Bürgermeister

~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.~~

~~Waren, den~~

~~Bürgermeister~~

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren, den 26.01.1998

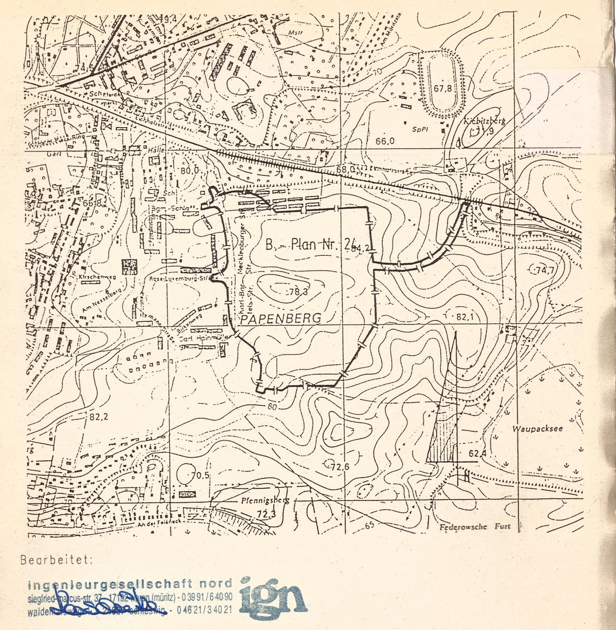
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 1. 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 2.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung vor 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, 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 3.02.1998 in Kraft getreten.

Waren, den 9.02.1998

Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1 : 10.000



Bearbeitet:

ingenieurgesellschaft nord ign
siegfried-marcus-str. 37 · 17192 waren (müritz) · 0 39 91 / 6 40 90
· 0 46 21 / 3 40 21

Waren, den 28. 01. 1997

Satzung der Stadt
WAREN
(Landkreis Müritz)
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24
" Papenberg 1. Baustufe "