

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A * Wohnbebauung Feisneck *



für das Gebiet der ehemaligen Spanplattenproduktion, nördlich der vorhandenen Bebauung der Specker Straße, zwischen der Straße Am Seeufer und der Feisneck.

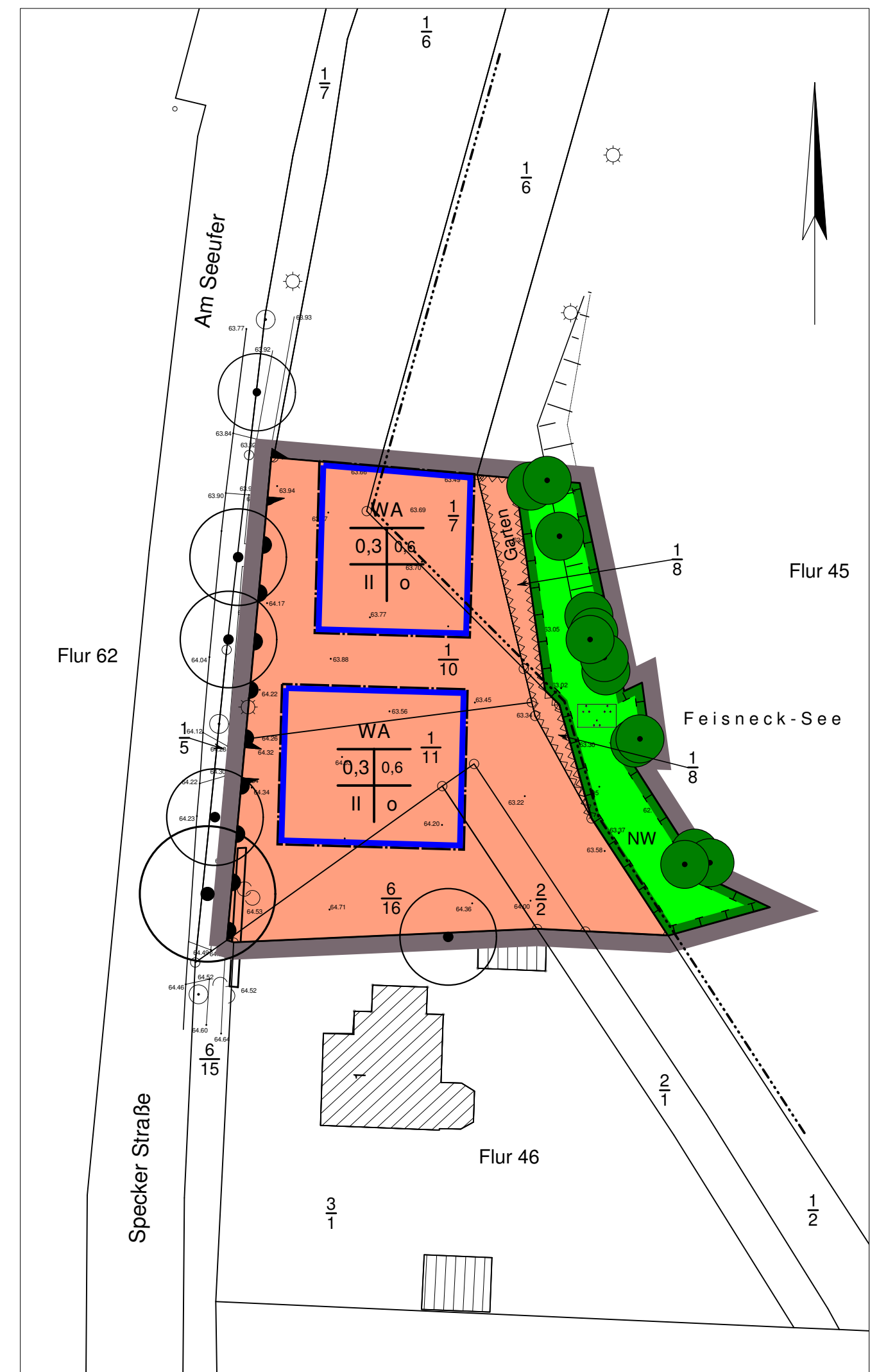
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I, S. 1509) , sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. 04. 2006 (GVObL. M-V, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. 05. 2011 (GVObL.M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 22.08.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A *Wohnbebauung Feisneck *, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 500

Zeichenerklärung



Zeichen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,6	Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Einfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	öffentliche Grünfläche, Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
●	Erhaltungsbäume, Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
□	Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, Garten § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
—	bestehende Flurgrenze
—	bestehende Flurstücksgrenze
6/16	Flurstücksbezeichnung
13,19	bestehende Höhen
	Böschung

Text (Teil B)

- Nutzung des allgemeinen Wohngebietes** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig und dürfen einen Anteil von 50% der Geschossfläche nicht überschreiten:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind maximal 4 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 3 BauGB
Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu 1,00 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Gehwegabschnittes zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es ist nur eine Firsthöhe bis zu 12,70 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Gehwegabschnittes zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächenversiegelung
Verkehrsfächen auf dem Grundstück sind nicht in vollständig bodenversiegender Bauweise zulässig. Ausgenommen sind die Zugänge zu den Häusern und Terrassen.
- Stützplätze, Gärten und sonstige Nebenanlagen sind nicht innerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen zulässig.
- Regenwasser
Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Naturnahe Wiese (NW)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung naturnahe Wiese (NW) ist zu einer extensiv bewirtschafteten naturnahen Wiese zu entwickeln.
Notwendige Überbefestigungen sind natürlich zu gestalten. Die Fläche ist zweimal jährlich Ende Juli und im September zu mähen. Das Mägut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Verkehrslärm
Innerhalb des Gebietes sind für die Außenbauteile folgende erforderliche Schalldämmmaße einzuhalten:
R_w wees 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
30 dB für Büroräume
Die vorgenannten Anforderungen gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überdachungsräume in Betriebsstätten u. ä. An Außenbauteilen von Gebäuden, bei denen der endgültige Außenraum auf Grund der in den Räumen ausgetretenen Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (z. B. Küchen, Bäder, Hauswirtschaftsräume). Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nichtausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf jedem Grundstück ist je angelegene 200 m² ein standortgerechter heimischer Laubb Baum mit einem Stammumfang von 15 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

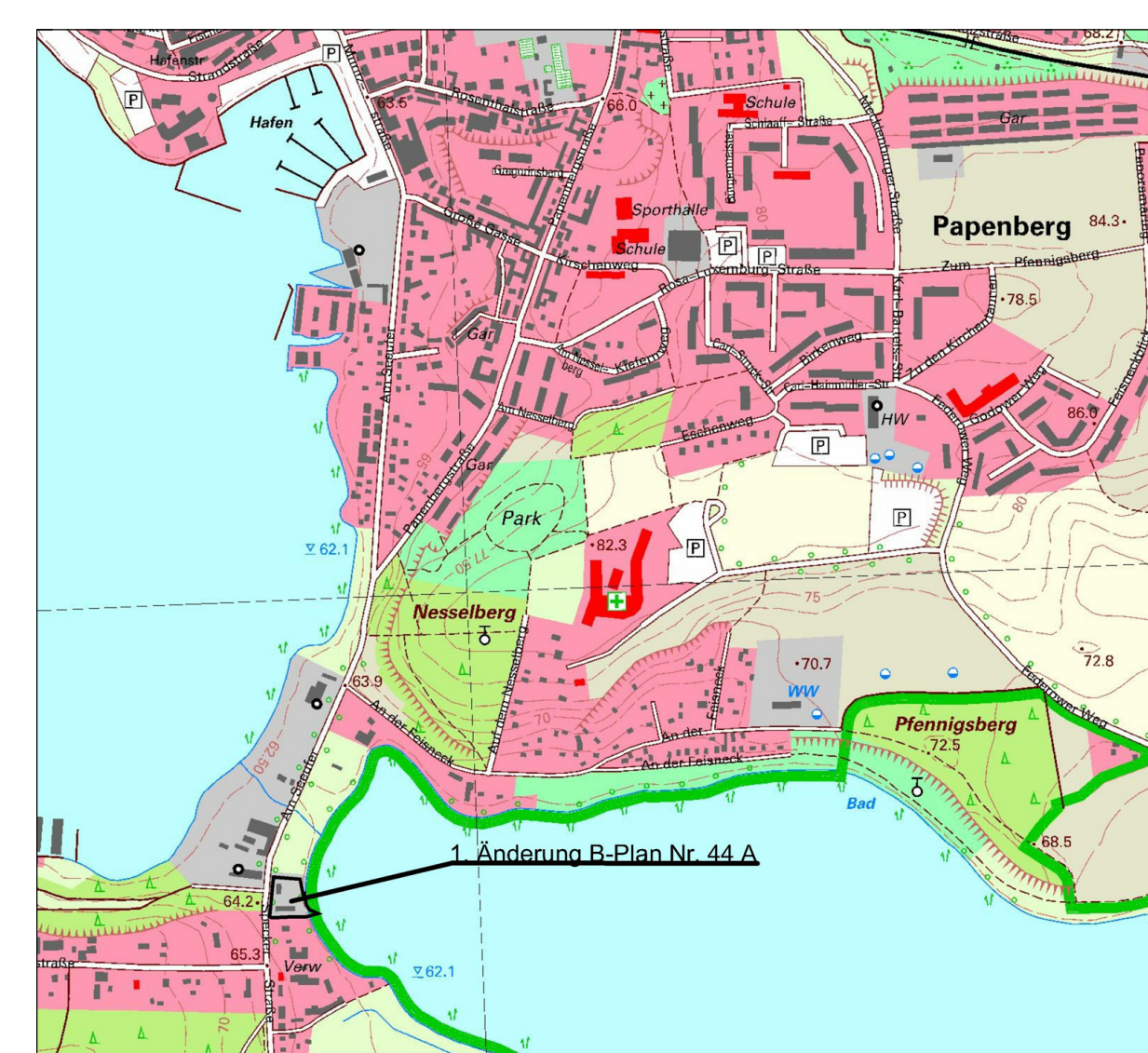
8. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V

- Außenwände**
Es ist nur Putz, Sichtmauerwerk, Holz- und Metallverkleidung und Glas zulässig, dabei darf der Glasanteil max. 50% der Fläche der Außenwände betragen.
- Dächer**
Die Hauptflächen sind nur mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Nebendächer sind nur bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut, über der Dachgeschossfußbodenhöhe zulässig.
Es ist nur eine Dachdeckung mit organischen Dachziegeln in den Farben rot, braun und anthrazit sowie Glas, Metalldeckung und Schiefer zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Dachneigungen unter 25°.
- Solaranlagen**
Anlagen der Solartechnik sind in den Außenwänden und den Dächern zulässig.
- Ordnungswirkeln**
Ordnungswirkeln nach § 84 Abs. 1 BauO M-V handelt, wer die Außenwände anders als in Ziffer 8.1 und Dächer anders als in Ziffer 8.2 festgesetzt, ausführt.

Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



Bearbeitet:

Ingenieurgesellschaft nord
ign
Ingenieurgesellschaft nord
Ingenieurgesellschaft nord
Ingenieurgesellschaft nord
Ingenieurgesellschaft nord

Waren (Müritz), den 22.08.2012

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 21.03.2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Waren Wochenblatt" am 31.03.2012 erfolgt.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 21.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2012 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 der Begründung, haben in der Zeit vom 10.04.2012 bis zum 11.05.2012 während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo-Mi 13.30-16.00 Uhr, Do 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 31.03.2012 im "Waren Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 14.11.2012 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), 14.11.2012
Siegelt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
gez. Kermer

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.08.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.08.2012 gebilligt.
Waren (Müritz), 24.08.2012
Siegelt
gez. Rhein
Rhein
Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Waren (Müritz), 15.11.2012
Siegelt
gez. Rhein
Rhein
Bürgermeister

Der Beschluss über die 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 24.11.2012 ortsüblich im "Waren Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsverträgen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Ablauf des 24.11.2012 in Kraft getreten.
Waren (Müritz), 26.11.2012
Siegelt
gez. Rhein
Rhein
Bürgermeister

**Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)**
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 44 A
* Wohnbebauung Feisneck *