

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 09.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.12.2016 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" erfolgt.

Waren (Müritz), 24.04.2019 gez. Möller - Siegel -
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 01.10.2018 stattgefunden.

Waren (Müritz), 24.04.2019 gez. Möller - Siegel -
Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 08.11.2018 beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waren (Müritz), 24.04.2019 gez. Möller - Siegel -
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 24.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Waren (Müritz) mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2018 bis 14.12.2018 während folgender Zeiten im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB - Mo. - Fr. 8:00 - 12:00 Uhr; - Mo., Mi., Do. 13:30 - 16:00 Uhr; - Di. 13:30 - 17:30 Uhr und im Internet unter www.waren-mueritz.de/de/buergerservice-verwaltung/bekanntmachung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gegeben werden können, am 03.11.2018 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Waren (Müritz), 24.04.2019 gez. Möller - Siegel -
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.04.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waren (Müritz), 24.04.2019 gez. Möller - Siegel -
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.04.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.04.2019 gebilligt.

Waren (Müritz), 24.04.2019 gez. Möller - Siegel -
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 26.04.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), 26.04.2019 gez. Jeske - Siegel -
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), 29.04.2019 gez. Möller - Siegel -
Bürgermeister

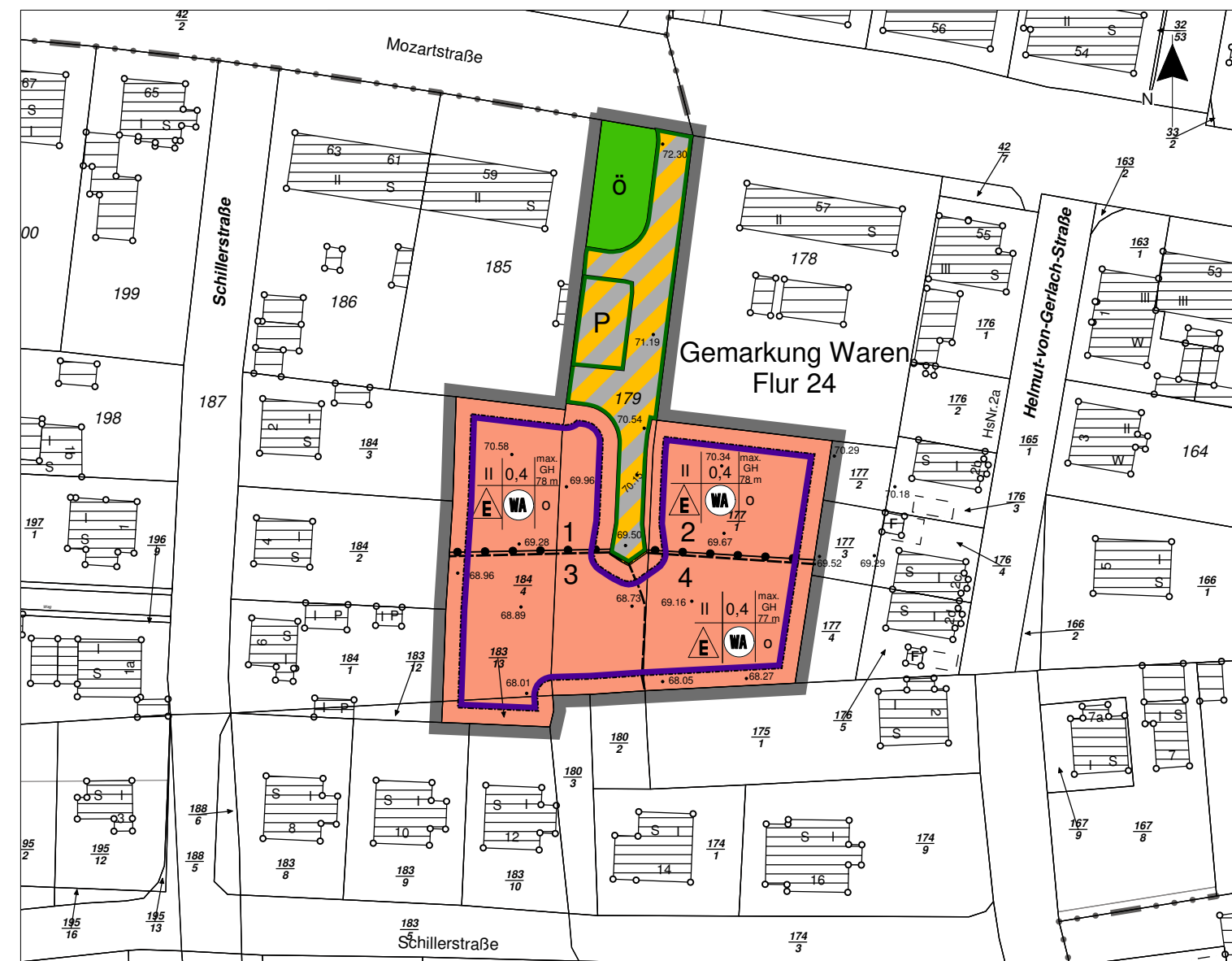
Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 80 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.05.2019 ortsüblich im "Warener Wochenblatt" sowie zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Waren (Müritz) (www.waren-mueritz.de) 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 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 20.05.2019 gez. Möller - Siegel -
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB; § 1 (3) BauNVO)

Folgende Arten von Anlagen und Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Überschreitung Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (6) BauNVO)

Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Geländer von Dachterrassen, als untergeordnete technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1m überschreiten.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlage (auch genehmigungsfreie) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest-Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ zu verwirklichen:
Aufenthaltsräume in Wohnungen Grundstück 1 und 2: 35 dB;
Grundstück 3 und 4: 30 dB.

Für die geplante Bebauung auf den Grundstücken 1 und 2 sind bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart zu berücksichtigen, dass Schlafräume auf der von der B 192 abgewandten Gebäudeseite liegen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schalldämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

6.1. Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf jedem Grundstück ist zudem ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Auf anderer Grundlage (Baumschutzsatzung, gesetzlicher Baumschutz) für das Baugrundstück festgesetzte Pflanzungen sind anzurechnen. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus „Fastigiata“, Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata „Paul's Scarlett“ (Echter Rot-Dorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyramidalis (Wild-Birne), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata „Greenspire“ (Linde).

6.2. Entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken sind Strauchpflanzungen in einer Breite von 1 m anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind folgender Pflanzliste zu entnehmen.
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Corylus avellana (Hasel), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa corymbifera (Waldrose), Cornus sanguinea (Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

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

7.1. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist folgender Zeitraum zur Baufeldfreimachung einzuhalten: nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen zur Baufeldfreimachung zulässig.
7.2. Je Grundstück ist eine Nisthilfe für folgende Bewohner einzubauen bzw. anzubringen: Kohlmeise, Haussperling, Gartenrotschwanz und Stieglitz.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

8.1. Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
8.2. Städtische Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende städtische Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Waren (Müritz)),
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz).

9. Hinweise

9.1. Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) oder dem Kompensationserlass MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstückbesitzer haben den Antrag rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde, des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte oder der Stadt Waren (Müritz) zu stellen.
9.2. Für die Schmutzwasserentsorgung ist die Errichtung eines privaten Haus-Pumpwerkes auf den Grundstücken erforderlich. Das anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken versickern.

SATZUNG der Stadt Waren (Müritz)

über den Bebauungsplan Nr. 80 "Wohnbebauung an der Mozartstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10. April 2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 „Mozartstraße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.
Es gilt die BauNVO 2017.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkflächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. GH 78 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern DHHN92

Abgrenzung unterschiedlicher max. Gebäudehöhen

GRÜNFLÄCHE ENTSPRECHEND
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6 öffentliche Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

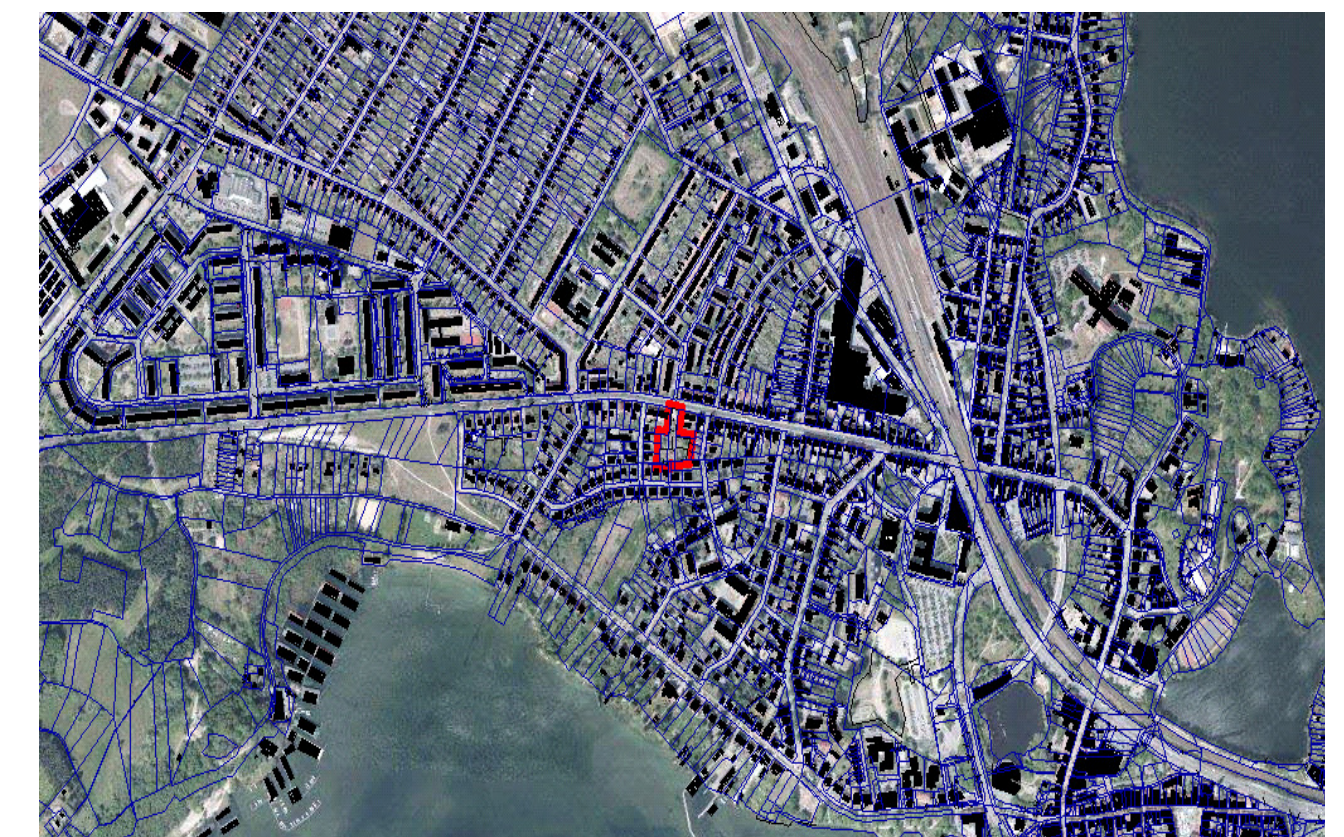
bestehende Flurstücksgrenze

184/4 Flurstücksbezeichnung

zukünftige Grundstücksgrenzen


1 - 4 zukünftige Grundstücke

69,67 Höhenpunkte (in DHHN92)




Übersichtsplan unmaßstäblich

Bearbeitet: Stadt Waren (Müritz)
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Zum Amtsbrink 1, 17192 Waren (Müritz)
Stand: 10. April 2019



Satzung der STADT WAREN (MÜRITZ)

(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)



Bebauungsplan Nr. 80 "Wohnbebauung an der Mozartstraße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB