

Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über den Bebauungsplan Nr. 83 "Bleicherstieg"

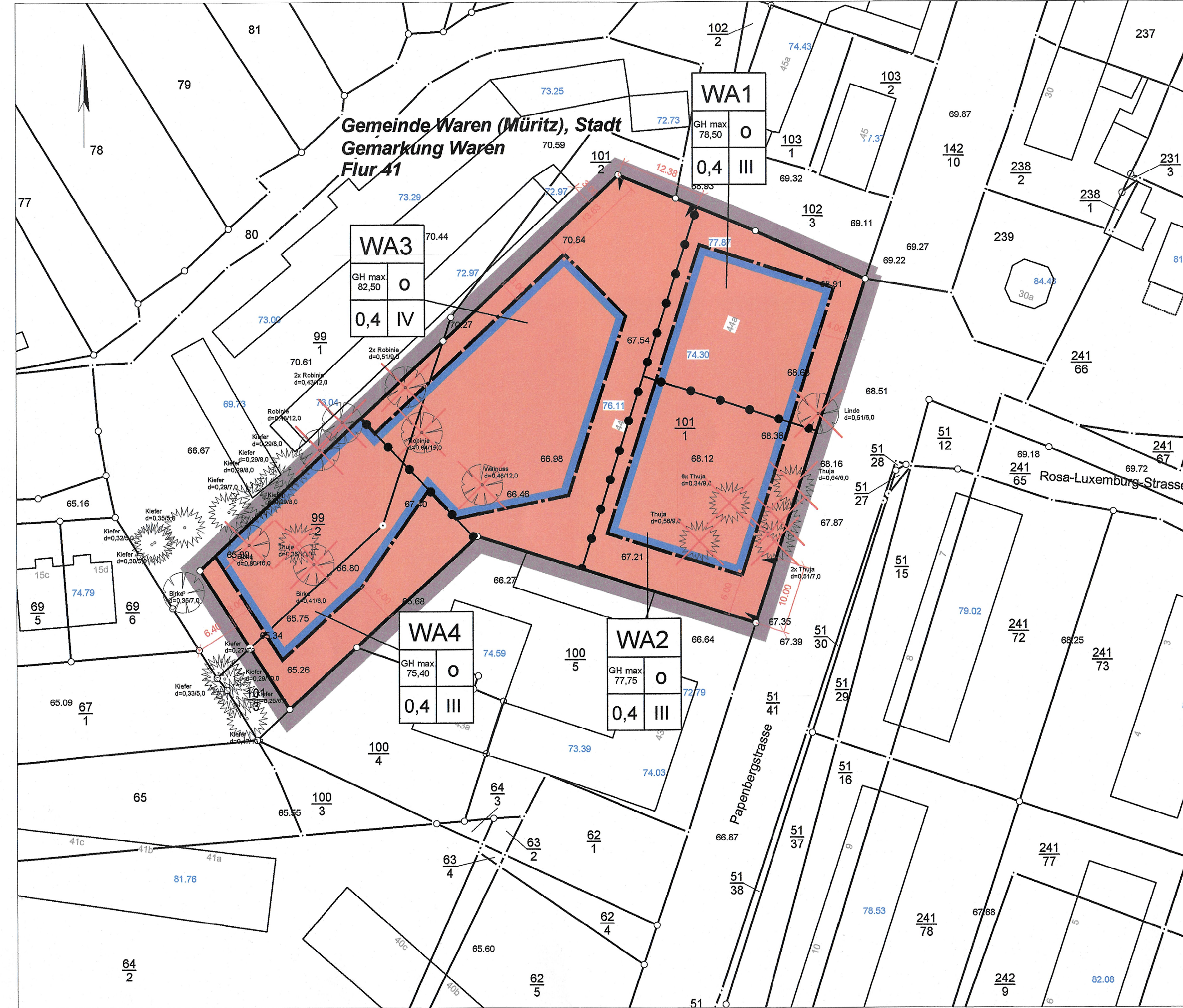


westlich der Papenbergstraße, in Höhe der Einmündung zur Rosa-Luxemburg- Straße

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 29.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.83 "Bleicherstieg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:
Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 500



Zeichenerklärung

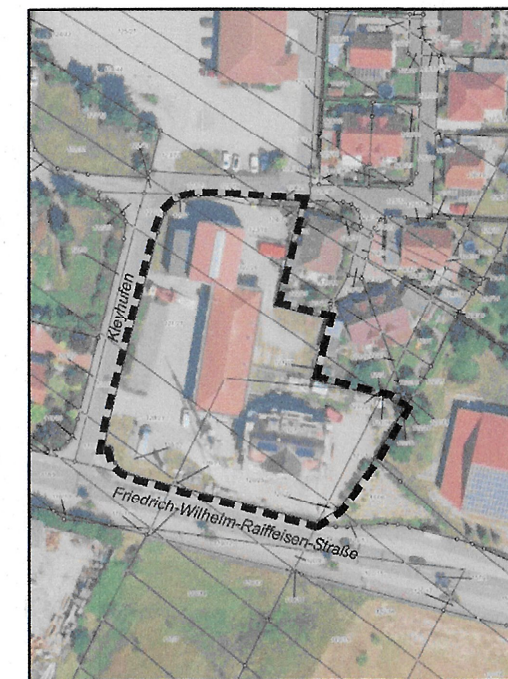
Planzeichen

Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4	BauGB BauNVO
0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß IV Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GH max. 79 m	maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN (DHHN 2016)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5	BauNVO
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7	BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze		Laubbbaum
	Flurstücksbezeichnung		Laubbbaum fallend
	Gebäude mit Hausnummer		Nadelbaum fallend
	bestehende Geländehöhen über NHN (DHHN 2016)		
	bestehende Firsthöhen über NHN (DHHN 2016)		



externe Kompensationsmaßnahme zur Baumfällung

Gemarkung Waren; Flur 34; Flurstück 121/20, 121/21-120/23, 120/25, 122/28, 119/22
Anpflanzung von 7 heimischen, standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe.

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 4 BauNVO
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
Geschossigkeit i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.1 Im WA 1 und WA 2 müssen die Außenwandflächen der Nord- und Südfassade des dritten Geschosses einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen. Die Außenwandfläche des dritten Geschosses an der Papenbergstraße muss einen Rücksprung von mind. 0,3 m aufweisen.
2.2 Im WA 3 müssen die Außenwandflächen des vierten Geschosses umlaufend einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen.
2.3 Im WA 4 müssen die Außenwandflächen der Süd- und Ostfassade des dritten Geschosses einen Rücksprung von mind. 1,5 m aufweisen.
2.4 Ausgenommen von den Festsetzungen unter Punkt 2.1 bis 2.3 sind Treppenhäuser und Aufzüge.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im WA 1 kann eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Papenbergstraße durch ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1 m zugelassen werden.

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen § 12 und § 14 BauNVO
Stellplätze, überdeckte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugbiet liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Im WA 1 sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen in der 4 m Abstandfläche zwischen der Baugrenze und der Papenbergstraße sowie im nördlichen Bereich unzulässig.

5. Spielplätze § 14 Abs.1 BauNVO
Im Flangebiet sind Spielplatzflächen für Kleinkinder von insgesamt mindestens 40 m² vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Es ist ein Sperrhaus mit 4 Brutplätzen im Flangebiet an den neuen Gebäuden zu errichten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Im Geltungsbereich sind mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten, davon sind mindestens 5 Bäume in Reihe an der Papenbergstraße zu pflanzen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig. Als Bezugspunkt gilt die natürliche Gelände. Bei Auffüllungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in der Bauanzeige im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

9. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
9.1 Dächer
Für die Hauptdächer sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.
9.2 Fassaden
9.2.1m WA 1 und WA 2 müssen die straßenseitigen Außenwandflächen von mehr als 30 m langen Gebäuden eine Gliederung der Fassade aufweisen, entweder durch plastisch hervortretende Gliederungselemente oder einen Versatz in der Fassade.
9.2.2Für die Fassaden der Hauptgebäude sind rote, gelbe oder orange Farböne ausgeschlossen. Weiterhin sind Fassaden aus Klinker oder Backstein nicht zulässig.
9.2.3m WA 1 und WA 2 sind Verkleidungen oder Verblenden der Fassadenoberflächen mit glänzender oder glatter Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik, Kunststoff oder reflektierende Baustoffe an der nördlichen und östlichen Außenwandfläche nicht zulässig.
9.3 Einfriedungen
Einfriedungen an der Papenbergstraße sind nur mit Mauern, standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
9.4 Einfahrten
In den festgesetzten Einfahrtsbereichen ist jeweils eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

Hinweise

Kompensation Baumfällungen

Für die Fällung der 11 gesetzlich geschützten Bäume ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 20 Bäumen. Es ist ein Anpflanzgebot für 10 Bäume im Flangebiet festgesetzt sowie eine externe Kompensationsmaßnahme an der Friedrich-Wilhelm-Raffaisen-Straße in Waren (Müritz) zur Pflanzung von 7 Bäumen. Für den fehlenden Kompensationsumfang von 3 Bäumen ist eine Ausgleichszahlung erfolgen und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Baufeldräumung ist vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die für die Fällung vorgesehenen Bäume sind vom 31. Oktober bis 28. Februar zu entnehmen. Baumfällungen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Es sind 7 Nistkästen für Höhlenbrüter, ein Weidkautzkaufkasten am 14.04.2021 im Kurpark am Nesselberg errichtet worden. Es sind 4 Fledermauskästen am 24.02.2021 im Kurpark am Nesselberg errichtet worden.

Trinkwasserschutz

Durch die in Aufstellung befindliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen WF I (Warenhof) und WF II (Faisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung - WSGVO Waren (Müritz)) ergeben durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz, Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen, die nach Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind.

Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.09.2020 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenener Wochenblatt" am 19.09.2020 und im Internet unter www.waren-mueritz.de erfolgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 07.12.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können durch Veröffentlichung am 14.11.2020 im "Warenener Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 16.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 05.03.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.01.2021 im "Warenener Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 27.10.2021 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.11.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 06.12.2021 bis zum 07.01.2022 erneut während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.11.2021 im "Warenener Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.06.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.06.2022 gebilligt.

Waren (Müritz), 03.05.2023

Müller
Bürgermeister

Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken 7.423 wird als Planzeichen festgelegt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerechte Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Waren (Müritz), 03.05.2023

Müller
Bürgermeister

Müller
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde 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 13.05.2023 im "Warenener Wochenblatt" und im Internet unter www.waren-mueritz.de 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 Erkösen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirksamkeit des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 28.04.2023

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure Part-G-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den Bebauungsplan Nr. 83
"Bleicherstieg"