

# Teil A: Planzeichnung - Legende

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZVO 1990

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

**SO 1** Sonstige Sondergebiet: Pension (§ 11 BauNVO)

**SO 2** Sonstige Sondergebiet: Behindertenwerkstatt (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1-5 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. II  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Max. Höhe der baulichen Anlage über NN z.B. 79 m über NN (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 u.4 Bau NVO, §18 BauNVO)

**Nutzungsschablone**

Baugebiet	max. Höhe Oberkante Gebäude über NN
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

**Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

**Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 BauNVO)

**Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 BauNVO)

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**V** Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

**öffentliche Grünfläche**(§9Abs.1 Nr.15 BauGB), Zweckbestimmung Parkanlage

Zweckbestimmung Parkanlage

**Erhaltungsgebot - Einzelbäume** (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

**1** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) zu Gunsten von Flurstück 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, -in einer Breite von 3,75 m

**2** Mit Gehrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt in einer Breite von 3 m (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

**St** Umgrenzung von Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

**Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs.6 BauGB)

**D** Denkmalschutzobjekt

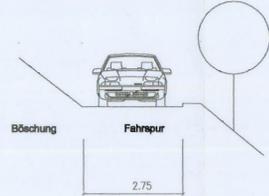
**100** 100 m -Gewässerschutzstreifen-  
Das gesamte Gebiet befindet sich im 100 m Gewässerschutzstreifen

Darstellungen ohne Normcharakter

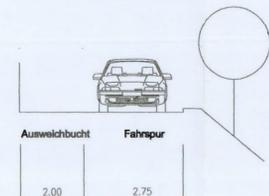
• • • • • Fußweg und Wanderweg

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 42 "Pension und Behindertenwerkstatt am Tiefwareensee" der Stadt Waren (Müritz)

Profil Wossidlostraße A A

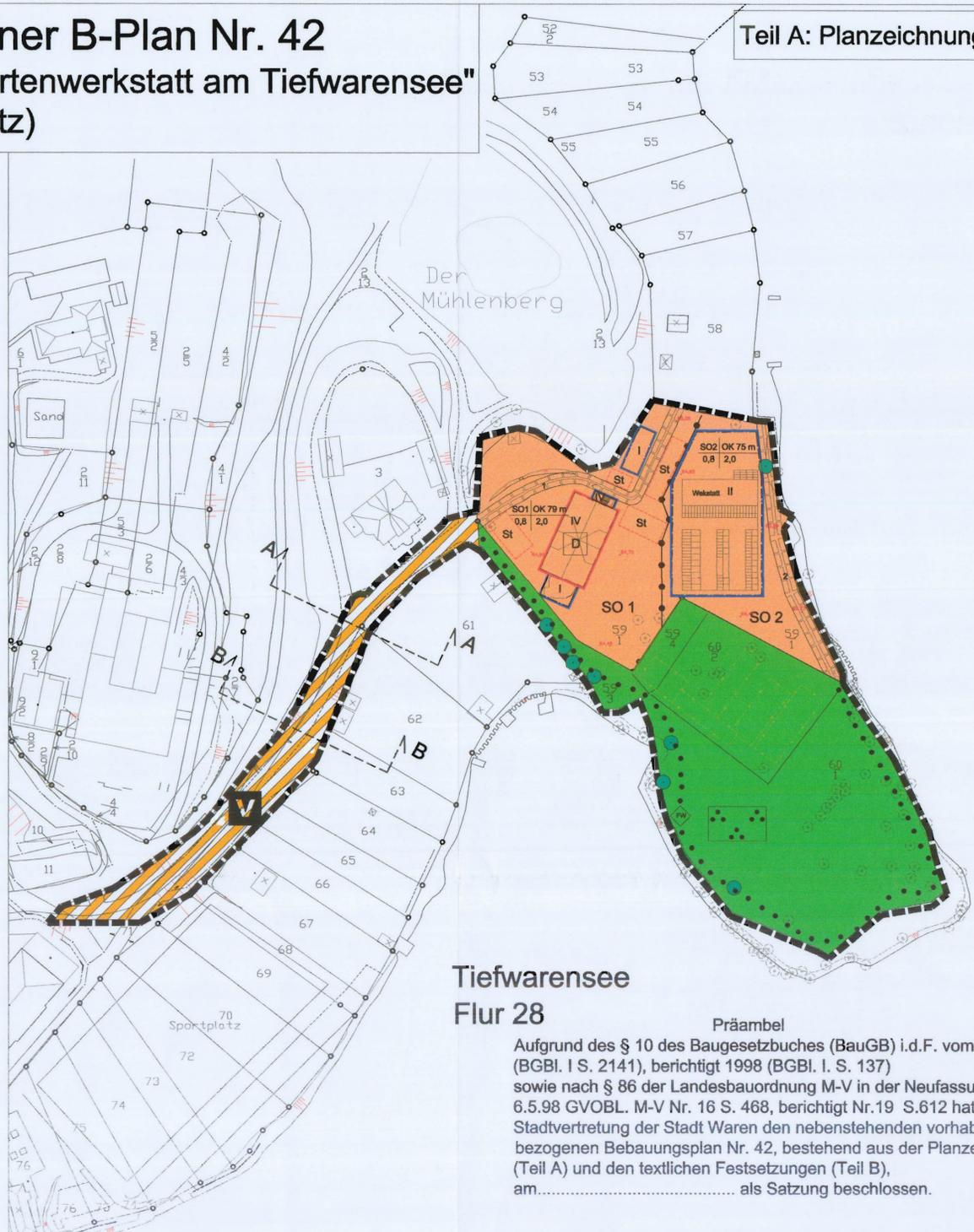


Profil Wossidlostraße B B



## Kartengrundlage

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Baum
- Abbruch
- Böschung



## Tiefwareensee Flur 28

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I. S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der Neufassung vom 6.5.98 GVOBL. M-V Nr. 16 S. 468, berichtigt Nr.19 S.612 hat die Stadtvertretung der Stadt Waren den nebenstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am..... als Satzung beschlossen.

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## Städtebauliche und stadtplanerische Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)  
sonstiges Sondergebiet 1: Pension, (§11 BauNVO)  
zulässig sind:  
-Pension  
-Cafe  
-Seminarräume

sonstiges Sondergebiet 2: Behindertenwerkstatt (§11 BauNVO)  
zulässig sind:  
-Werkstatt/Garagen  
-Gärtnerei  
-Gewächshäuser

## 2. Grünfestsetzungen

**2.1 Bepflanzung von Stellplatzflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)  
Ebenerdigte Stellplätze sind durch bepflanzte Flächen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.

Winterlinden

**2.2 Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und zur Bewässerung zu verwenden.

**3. Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 12+14 BauNVO in Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

**3.1 Stellplätze SO2**  
Stellplätze und Bauebenenanlagen für das Sondergebiet 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

**3.2 Stellplätze SO1**  
Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

**4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 86 der Landesbauordnung M-V)

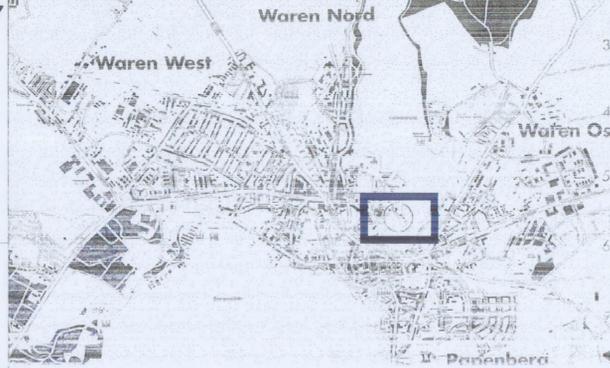
**4.1 Dachform und Dachneigung**  
Für die Behindertenwerkstatt ist ein Grindach mit einem Neigungswinkel zwischen 0 und 10 Grad zulässig.

**4.2 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind mit Holz, Glas oder Sichtmauerwerk zu bekleden und mit Grün zu beranken. Außenflächen dürfen nicht in grellen Farbtönen sowie mit stark reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

**4.3 Nebenanlagen**  
Garagen, Nebenanlagen und Baulen für Versorgungsanlagen müssen sich in Materialwahl und Farbgebung an die Gestaltung der Hauptgebäude anpassen. Die Stellplätze einschließlich Zufahrt und Fahrgassen sind mit wasserdurchlässigen Decken zu erstellen, zulässig sind z.B. Schotterterrassen bzw. Grandflächen.

**5. Ordnungswidrigkeit**  
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr.1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) handelt, wer:  
1. die Dachform für die Behindertenwerkstatt entgegen Punkt 4.1 der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V gestaltet.  
2. die Fassadengestaltung entgegen Punkt 4.2 der örtlichen Bauvorschriften vornimmt.

**Hinweise**  
-Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert am 22.4.1993.  
-Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsgebiet "Torgelower See" an  
-Maßnahmen zur Sicherung von Oberboden:  
Der durch die Baumaßnahme anfallende humose Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Verweudung und Vermischung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden.  
Auf Verwendung von chemischen Mitteln, z.B. Dünger etc., ist aus Boden- und Gewässerschutzgründen zu verzichten.



## Verfahrensvermerke

**1. Aufstellung**  
Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.9.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Warenr Wochenblatt am 2.10.2000 erfolgt.

**2. Raumordnung und Landesplanung**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 12.10.2000 beteiligt worden.

**3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.9.2000 durchgeführt worden.

**4. TöB - Beteiligung**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

**5. Öffentliche Auslegung**  
Die Stadtvertretung hat am 11.10.2000 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 einschließlich der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2000 bis zum 24.11.2000 entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Warenr Wochenblatt am 16.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**6. Katastervermerk**  
Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 23.04.01 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur ar0b beer0uft.

**7. Anregungen und Stellungnahmen**  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.01.2001 geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.  
Waren (Müritz), den 02.02.2001  
[Signature]

**8. Satzungsbeschluß**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.01.2006 von der Stadtvertretung der Stadt Waren Müritz als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 05.01.06 gebilligt.  
Waren (Müritz), den 06.01.2006  
[Signature]

**9. Genehmigung**  
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42 "Pension und Behindertenwerkstatt am Tiefwareensee" der Stadt Waren (Müritz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Grünordnungsplan, wurden durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ..... (Az. ....) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.  
Waren (Müritz), den.....  
[Signature]

**10. Nebenbestimmungen**  
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekanntmachenden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden. Dies wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom..... (Az.: ..... ) bestätigt.  
Waren (Müritz), den 06.01.2006  
[Signature]

**11. Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Waren (Müritz), den 06.01.2006  
[Signature]

**12. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Warenr Wochenblatt am 18.01.06 ortsüblich bekannt gegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 9 Kommunalverfassung M-V wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist am 18.01.06 in Kraft getreten.  
Waren (Müritz), den 18.01.2006  
[Signature]

Stadt Waren (Müritz)  
**Vorhabenbezogener B-Plan Nr.42**  
"Pension und Behindertenwerkstatt am Tiefwareensee" der Stadt Waren (Müritz)  
Vorhabenträger:  
Lebenshilfswerk Waren gGmbH

# Teil A: Planzeichnung - Legende

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**SO 1** Sonstige Sondergebiet: Pension (§ 11 BauNVO)

**SO 2** Sonstige Sondergebiet: Behindertenwerkstatt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1-5 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. II  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**V** Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Zweckbestimmung Parkanlage

Zweckbestimmung Parkanlage

Erhaltungsgebot - Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**1** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten von Flurstück 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, - in einer Breite von 3,75 m

**2** Mit Gehrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2m (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**St** Umgrenzung von Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

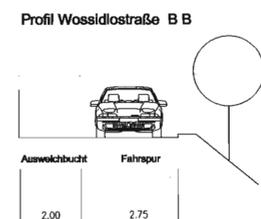
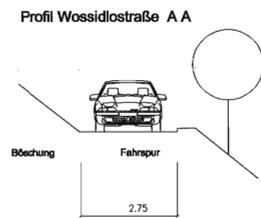
**D** Denkmalschutzobjekt

**100** 100 m -Gewässerschutzstreifen-  
Das gesamte Gebiet befindet sich im 100 m Gewässerschutzstreifen

## Darstellungen ohne Normcharakter

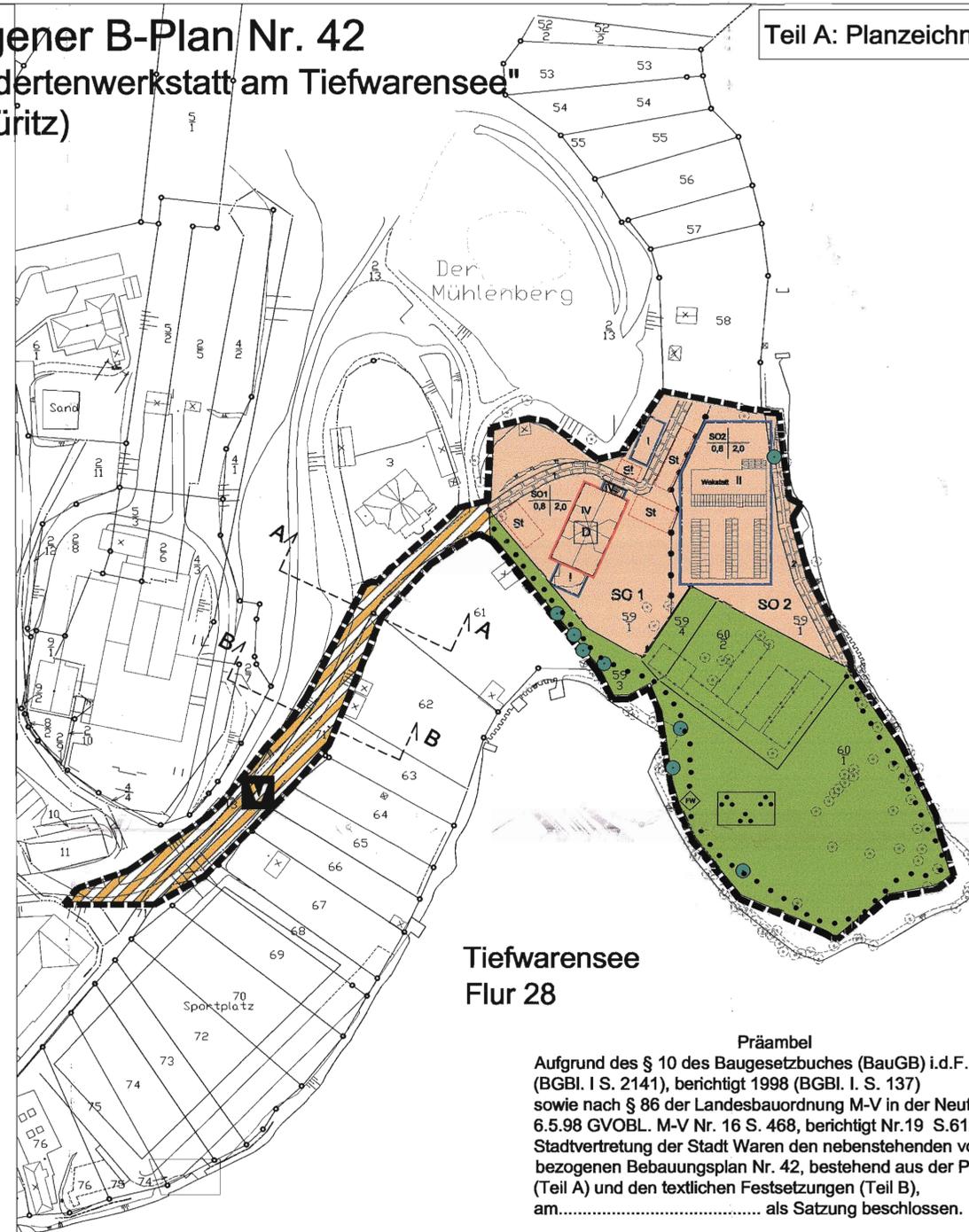
Fußweg und Wanderweg

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 42 "Pension und Behindertenwerkstatt am Tiefwareensee" der Stadt Waren (Müritz)



## Kartengrundlage

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 72** Flurstücksbezeichnung
- Baum
- Abbruch
- Böschung



## Tiefwareensee Flur 28

Präambel  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der Neufassung vom 6.5.98 GVOBL. M-V Nr. 16 S. 468, berichtigt Nr. 19 S. 612 hat die Stadtvertretung der Stadt Waren den nebenstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am..... als Satzung beschlossen.

## Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellung**  
Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.9.2000. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Warenen Wochenblatt am 2.10.2000 erfolgt.
- 2. Raumordnung und Landesplanung**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

**3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.9.2000 durchgeführt worden.

**4. T6B - Beteiligung**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

**5. Öffentliche Auslegung**  
Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 einschließlich der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Warenen Wochenblatt am ..... örtlich bekannt gemacht worden.

Waren, den..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**6. Katastervermerk**  
Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die legerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und legerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.  
Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, den..... (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes

**7. Anregungen und Stellungnahmen**  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.

Waren, den..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**8. Satzungsbeschuß**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Waren Müritz als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Waren, den..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

Waren, den..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**10. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Warenen Wochenblatt am ..... örtlich bekannt gegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Waren, den..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## Städtebauliche und stadtplanerische Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**  
sonstiges Sondergebiet 1: Pension, (§ 11 BauNVO)  
zulässig sind:  
-Pension  
-Cafe  
-Seminarräume

sonstiges Sondergebiet 2: Behindertenwerkstatt (§ 11 BauNVO)  
zulässig sind:  
-Werkstatt/Garagen  
-Gärtnerei  
-Gewächshäuser

## 2. Grünfestsetzungen

**2.1 Bepflanzung von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
Ebenerdigere Stellplätze sind durch bepflanzte Flächen zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.

Winterlinden

**2.2 Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

## 3. Nebenanlagen und Stellflächen (§ 12+14 BauNVO)

**3.1 Stellflächen SO2**  
Stellplätze und Bauebenenanlagen für das Sondergebiet 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

**3.2 Stellflächen SO1**  
Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig

**4. Bauordnungrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 der Landesbauordnung M-V)**

**4.1 Dachform und Dachneigung**  
Für die Behindertenwerkstatt ist ein Gründach mit einem Neigungswinkel zwischen 0 und 10 Grad zulässig.

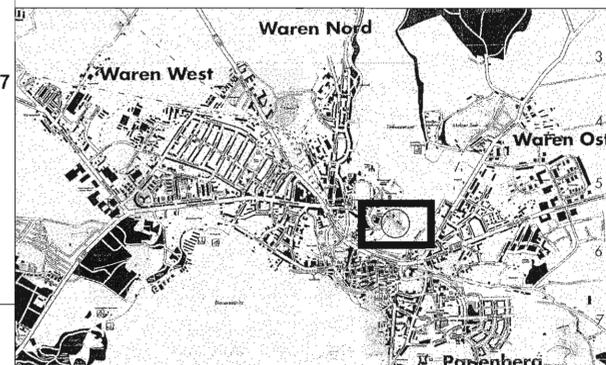
**4.2 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind mit Holz, Glas oder Sichtmauerwerk zu bekleiden und mit Grün zu beranken.

**4.3 Nebengebäude**  
Garagen, Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen müssen sich in Materialwahl und Farbgebung an die Gestaltung der Hauptgebäude anpassen.

## Hinweise

-Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert am 22.4.1993.

-Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsgebiet "Torgelower See" an



## Stadt Waren (Müritz)

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr.42

"Pension und Behindertenwerkstatt am Tiefwareensee"  
der Stadt Waren (Müritz)

## Entwurf

Maßstab 1:1000



27. Juli 2000

Architekturbüro  
**H A S + Partner Architekten**  
Ladenbergstraße 20, D-14195 Berlin, Telefon 030-83229820, Telefax 030-83229820