



# 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ der Stadt Waren (Müritz)

## Begründung



## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.	Lage des Plangebietes	3
2.	Planungsrechtliche Situation	3
2.1.	Flächennutzungsplan	3
2.2.	Landschaftsplan	3
2.3.	Bebauungsplan	3
2.4.	Gesetzliche Grundlage	4
3.	Veranlassung und Ziel der Planung	5
3.1.	Anlass	5
3.2.	Entwicklungsziele	5
4.	Bestandsbeschreibung	6
4.1.	Verkehr	6
4.2.	Ver- und Entsorgung	6
4.2.1.	Wasser	6
4.2.2.	Abwasser	7
4.2.3.	Regenentwässerung	7
4.2.4.	Elektrische Energie	7
4.2.5.	Gas	7
4.2.6.	Fernwärme	7
4.2.7.	Telekommunikation	7
4.2.8.	Abfallbeseitigung	7
4.3.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
4.4.	Immissionsschutz	8
4.5.	Brandschutz	8
4.6.	Denkmalschutz	8
4.7.	Altlasten	8
4.8.	Bodenverhältnisse	8
5.	Planinhalte	8
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.1.4.	Höhenlage baulicher Anlagen	10
5.2.	Landesrechtliche Festsetzungen	10
5.3.	Kennzeichnungen – Wasserschutz	10

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich
  - 1.1. Räumlicher Geltungsbereich  
Das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ ist gelegen in der Flur 42 der Gemarkung Waren und liegt zwischen den Straßen *Zu den Kirchentannen*, *Federower Weg* und *Godower Weg*. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 12.000 m<sup>2</sup>.
  - 1.2. Lage des Plangebietes  
Der Planbereich liegt süd-östlich vom Altstadtkern. Er schließt sich an den in den 80iger Jahren des letzten Jahrhunderts errichteten Geschosswohnungen an. Der gesamte Bereich ist unter „Papenberg“ geläufig. Das Plangebiet der 6. Änderung ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“
2. Planungsrechtliche Situation
  - 2.1. Flächennutzungsplan  
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt diesen Bereich als Mischgebiet dar. Insoweit wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
  - 2.2. Landschaftsplan  
Im Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) – Teilbereich Biotoptypen – mit Stand April 2002 ist der Bereich als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete dargestellt. Somit entspricht die Bebauung auch dem Landschaftsplan.
  - 2.3. Bebauungsplan  
Bereits im Dezember 1993 wurde für das Gebiet ostwärts der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung der Bebauungsplan Nr. 24 aufgestellt. Planungsziel waren die Fortführung und der Abschluss der geschlossenen Bauweise. In Fortführung der vorhandenen Bebauung sollte ein Stadtteilzentrum mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden entstehen. Daher wurde für diesen Bereich ein Kerngebiet festgesetzt. Daran schließen sich ein Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet an und bilden den Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“. Auch die Geschossigkeit wurde von Westen nach Osten abgezont festgesetzt.  
  
Wesentliche Teilbereiche des Bebauungsplanes sind bereits bebaut bzw. für eine Bebauung vorbereitet. Die im Ursprung geplanten breiten Erschließungsstraßen mit beidseitig angeordneten Stellplätzen und Parkplätzen wurden nicht in Gänze umgesetzt.  
  
Für den Bebauungsplan wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt. Einige über den gesamten Geltungsbereich und einige nur für Teilbereiche.  
Der Teilbereich der 6. Änderung bezieht sich auf Mischgebietsflächen im süd-westlichen Bereich des Bebauungsplanes.  
  
Zur Zeit gelten die Festsetzungen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“, da mit deren Rechtskraft der Ursprungsplan vollständig ersetzt wurde.





Auszug aus rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“

#### 2.4. Gesetzliche Grundlage

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 2. Oktober 2008 nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) entworfen und aufgestellt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierfür nennt das Gesetz die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen daher insbesondere in Betracht: der unbeplante Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB sowie Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, die brach gefallen sind oder die zwar beplant sind, bei denen der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen jedoch geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird hierbei ein vorhandener Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert.

Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen – das sind Flächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen – die Größenordnungen von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Da der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ ca. 12.000 m<sup>2</sup> umfasst, wird der Schwellenwert für festgesetzte Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Die Grundflächenbegrenzung wird somit eingehalten.

#### Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ der Stadt Waren (Müritz)  
Stand: Oktober 2009



Des Weiteren gilt, dass durch den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan kein Vorhaben zugelassen werden darf, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ trifft kein Bauvorhaben nach der Anlage 1, Nr. 18.1 – 18.7 zu.

Auch Nr. 18.8 trifft für das Bauvorhaben nicht zu.

Nach Nr. 18.9 wird auch kein Vorhaben entsprechend der Anlage 1, Nr. 1 – 30 zum LUVPG M-V ermöglicht.

Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Hierbei handelt es sich um folgende Gebiete:

– FFH-Gebiet DE 2543-301 (Feisneck)

– SPA 10 (zukünftig 21), DE 2543-401 (Feisneck)

Die Gebiete liegen rund 500 m weit entfernt. Sie werden von der Planung nicht betroffen.

### 3. Veranlassung und Ziel der Planung

#### 3.1. Anlass

Durch die Gesamterweiterung des Papenberges in der 1. und 2. Baustufe sollten ca. 1.000 neue Wohneinheiten entstehen sowie Flächen für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen. Die Erschließungsplanung wurde entsprechend dem prognostiziertem Verkehr ausgelegt. Durch die in der Zwischenzeit eingetretenen demographischen Veränderungen wird der Zuwachs an Wohneinheiten nicht mehr dem geplanten Umfang entsprechen. Die Erschließungsanlagen wurden bereits dem verringertem Bedarf angepasst. Die Straße *Zu den Kirchentannen* sollte mit Nebenanlagen in einer Breite von ursprünglich 30,70 m ausgebaut werden. Gebaut wurde sie in einer durchschnittlichen Breite von 18 m. Damit stehen vormals geplante Straßenverkehrsflächen für die Bebauung zur Verfügung.

#### 3.2. Entwicklungsziele

Das Quartier zeichnet sich durch ein heterogenes Umfeld der umliegenden Bebauung aus. Man findet dabei vielfältige Maßstabssprünge zwischen Einfamilienhäuser, gewerblichen Nutzungen bis hin zu diversen mehrgeschossigen Wohnungsbau.

Das Quartier ist bereits mit dem AWO Seniorenzentrum bebaut. Dabei ist ein stationärer Pflegebereich und das betreute Wohnen untergebracht. Zur Schließung der entstandenen städtebaulichen Lücke sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ den neuen Gegebenheiten angepasst werden.





Luftbildaufnahme 2006

#### 4. Bestandsbeschreibung

##### 4.1. Verkehr

Das Quartier wird durch die Straßen *Federower Weg*, *Godower Weg* und *Zu den Kirchentannen* eingegrenzt. Sie dienen auch der Anbindung an das übergeordnete Netz.

##### 4.2. Ver- und Entsorgung

Die Umplanung der Erschließungsstraßen und die damit verbundene Änderung ehemaliger öffentlicher Straßenverkehrsfläche der Straße *Zu den Kirchentannen* in eine Baufläche haben auch Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrassen. Auf Grundlage der alten Querschnitte geplant und gebaut, befinden sich einzelne Leitungen und Kabel nun auf dem Baugrundstück und teilweise sogar innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Dies betrifft in besonderem Maße die Nieder- und Mittelspannungskabel aber auch Fernwärmeleitungen und Steuerkabel. Die Leitungen und Kabel sind in öffentliche Flächen zu verlegen. (Aussagen zur Finanzierung?)

##### 4.2.1. Wasser

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit Wasser. Das überplante Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Waren/Feisneck. Die im DVGW Arbeitsblatt W 101 festgelegten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.



- 4.2.2. Abwasser  
Das Abwasser des Gebiets wird in Freigefällekanälen des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt und der Kläranlage Schwenzin zugeführt. Ein möglicher Anschlusspunkt für Schmutzwasser befindet sich im nord-östlich angrenzenden Grünstreifen.
- 4.2.3. Regenentwässerung  
Das Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen auf den Grundstücken soll zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken versickert werden. Da die Stadt Waren (Müritz) keine Satzung zur Versickerung des Niederschlagswasser besitzt, sind von den Bauherren wasserrechtliche Erlaubnisse beim Landkreis Müritz - Untere Wasserbehörde zu beantragen.
- 4.2.4. Elektrische Energie  
Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit elektrischer Energie. Die Stromversorgung kann abhängig vom Bedarf aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz oder direkt aus der Station Zu den Kirchentannen erfolgen. Die Netzanschlusszuführung sollte bereits bei der Kabelumverlegung berücksichtigt werden.
- 4.2.5. Gas  
Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit Erdgas.
- 4.2.6. Fernwärme  
Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet auch mit Fernwärme. Anschlusspunkte dazu liegen im Federower Weg.
- 4.2.7. Telekommunikation  
Im öffentlichem Straßenraum liegen Telekommunikationslinien. Jedoch müssen zur weiteren Versorgung neue Telekommunikationslinien verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 21, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.
- 4.2.8. Abfallbeseitigung  
Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Müritz getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.
- 4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz  
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, soweit eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, FFH- sowie Vogelschutzgebiete oder Belange des Artenschutzes beeinträchtigen. Alle diese Merkmale treffen auf die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ zu.



Jedoch werden die im Gesamtbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch in die 6. Änderung übernommen.

#### 4.4. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ wurde 1995 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden im Bebauungsplan Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese Flächen werden nicht geändert und so in die 6. Änderung übernommen.

#### 4.5. Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Im Rahmen der Erschließung wurde die Löschwasserversorgung durch den entsprechenden Ausbau des Trinkwassernetzes sichergestellt. In Abständen von ca. 300m sind in der Straße Zum Pfennigsberg 3 Unterflurhydranten NW 250 verbaut.

#### 4.6. Denkmalschutz

Derzeit sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn jedoch bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

#### 4.7. Altlasten

In diesem Gebiet sind dem Umweltamt des Landkreises Müritz keine Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen vorgefunden werden, sind sie dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die Nutzung auszuschließen.

#### 4.8. Bodenverhältnisse

Die Oberfläche wird durch eiszeitliche Ablagerungen geprägt. Diese Ablagerungen sind in der Regel so mächtig, dass die darunter liegenden geologischen Schichten kaum unmittelbaren Einfluss haben. Der glaziale Ursprung des Ausgangsmaterials der Böden hat zur Folge, dass im Stadtgebiet mosaikartig verschiedene Bodenarten vorkommen. Neben den in der Regel tiefer liegenden Geschiebemergel und Lehmen kommen sandige Schmelzwasserablagerungen vor, in denen schluffige Bänder eingelagert sein können. Für das eigentliche Plangebiet kann von stark sand- und schluffhaltigen Bodenarten ausgegangen werden.

### 5. Planinhalte

#### 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ unterliegt einem städtebaulichen Gestaltungskonzept.

Für das Quartier der 6. Änderung wird die im Bebauungsplan Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ getroffene Festsetzung eines Mischgebiets beibehalten. Für die Nutzungen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 24 nicht zulässig waren, wird aus städtebaulichen Gründen auch in der 6. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage von §1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO



festgesetzt, dass bestimmte Arten von in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Dieses sind im Einzelnen:

#### Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen hohen Flächenbedarf, der dazu führt, dass die angestrebte städtebauliche Dichte des Gebiets aufgelöst und die vorgesehene Gestaltung nicht erreicht werden kann. Gartenbaubetriebe sind in der Regel mit Verkaufsstellen verbunden. Je nach Intensität des Handelsteils ist dabei mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im übrigen Stadtgebiet, und hier besonders in den Gewerbegebieten, sind ausreichend Flächen für Gartenbaubetriebe vorhanden.

#### Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Da in zumutbarer Entfernung an der B 192 im Bereich der neuen ostwärtigen Anbindung des Papenbergs bereits zwei Tankstellen vorhanden sind und sich Tankstellen im Bereich des Bebauungsplanes negativ auf die städtebauliche Gestaltung des Gesamtgebiets sowie die Verkehrsströme innerhalb des Gebiets auswirken können, werden sie weiterhin, wie bereits im Ursprungsplan, ausgeschlossen.

#### Vergnügungsstätten § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Vergnügungsstätten § 6 Abs. 3 BauNVO

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten in den Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind: Da für das Mischgebiet die allgemeine Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO wie Gartenbaubetriebe und Nr. 7 für Tankstellen eingeschränkt wurden, zeigt dieses, dass eine überwiegend gewerbliche Nutzung nicht den angestrebten städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz) entspricht. Das Mischgebiet ist mehr auf das Wohnen in seinen unterschiedlichen Formen ausgerichtet. Des Weiteren ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass sich im direkt westlich angrenzenden Bestandsgebiet Schulen und Kindertagesstätten befinden. Aus den vorgenannten Gründen werden die mischgebietsverträglichen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gleiches gilt auch für die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die auch in Teilen eines Mischgebietes errichtet werden können, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind.

- 5.1.2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.  
Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.
- 5.1.3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen liegen im Bereich des baulichen Bestandes direkt auf der Grundstücksgrenze. Die vorhandene Bebauung wurde aber so realisiert, dass kleine Vorgartenbereiche entstanden sind. Für den noch unbebauten Bereich wurde die Baugrenzen überwiegend mit Abstand von 1,50 m bis 3,00 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Lediglich im Kreuzungsbereich der Straßen *Federower Weg* und *Zu den Kirchentannen* wurde die Baugrenze so weit zurückgesetzt, dass auch ein Platz gestaltet werden kann. Dies entspricht den städtebaulichen Vorstellungen. Der Innenbereich des Quartiers soll von Bebauung freigehalten werden. Hier können lediglich Stellplätze und Nebenanlagen errichtet werden.



- 5.1.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Festsetzung wurde unverändert übernommen. Ihre Einhaltung führte zu keinen Problemen.
- 5.2. Landesrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)  
Da es sich bei der 6. Änderung um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ handelt, werden die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V größtenteils übernommen. Somit können sich die Vorhaben harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind typisch für die Bebauung von Waren (Müritz) und lassen ausreichend Gestaltungsspielraum, da für Teilflächen auch andere Materialien zum Einsatz kommen können. Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise. Ausnahme bildet hier die Eckbebauung an der Straße *Zu den Kirchentannen* und *Federower Weg*. Hier wird ein Flachdach zugelassen. Im Zusammenhang mit der zulässigen V-Geschossigkeit wird die „Altbebauung“ der Karl-Bartels-Straße aufgenommen und die Verbindung zum neuen Quartier hergestellt. Die Höhenentwicklung der Dachlandschaft wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Sie sind nach der Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt worden. Somit kann eine harmonisch aufeinander abgestimmte Dachlandschaft erreicht werden. Einfriedungen sind, wie im Gesamtbebauungsplan auch, mit standortgerechten Hecken sowie Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zukünftigen Grundstücksbesitzer sollen in der Straße *Zu den Kirchentannen* eine einheitliche Gestaltung der Vorgartenbereiche von Gebäudekante bis Gehweg anlegen und dauerhaft pflegen.
- 5.3. Kennzeichnungen - Wasserschutz  
Das gesamte Quartier liegt im Trinkwasserschutzbereich III der Wasserfassung Waren/Feisneck. Bei Einhaltung der im DVGW Arbeitsblatt W 101 festgelegten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind beim Bau und Betrieb der Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.10.2009 gebilligt

Waren (Müritz), den 25.11.2009



  
Rhein  
Bürgermeister