

TEIL A - PLANZEICHNUNG M: 1/500



SATZUNG
der Stadt Waren/Müritz über den Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 01 für das Gebiet Fontane-Str. 42, Flur 62, Flurstück Nr. 19 in
Waren/Müritz

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 925) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren (Müritz) in der Sitzung vom 26.05.1993 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 für das Seniorenheim Fontanestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) beschlossen.

TEIL B - TEXT

I. FESTSETZUNGEN

	Rechtsgrundlagen:	
1. Art der baulichen Nutzung: Senioren-Pflegeheim	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB	BauGB
2. Zahl der Vollgeschosse:		BauNVO
I für alle neuen Baukörper mit geneigten Dächern, Flurhöhe 3,70 m über OKFF EG		
II im übrigen Teil des Grundstückes, zusätzlich ein Untergeschoss, Traufhöhe 5,70 m über OKFF EG		
3. Stellplätze und Garagen:	§ 12	BauNVO
I für den Flachbau des Foyers		
II für den bestehenden Anbau (EG + ausgeb. DG)		
4. Grünflächen:	§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB	BauGB
I für die im Bereich der angegebenen Fläche errichteten Grünflächen	§ 9 Abs. 6	BauGB
II für die im Bereich der angegebenen Fläche errichteten Grünflächen		
5. Gestalterische Festsetzungen:	§ 1 Abs. 5, Nr. 4 BauGB	BauGB
Dachformen:	Satteldach, Pultdach 30° bzw. 15°	
Dachdeckung:	Flachdachplanen mit Flachdach externer Begrünung	
Dachöffnungen:	Zur Belichtung des DG sind stehende Einzelgouss und lepende Dachfenster zugelassen.	
Hauptbauteile:	Die Außenwände sind in verputzten Mauerwerk herzustellen. Farbgebung des Außenputzes in hellen Farbtönen.	
Fasadenbegrenzung:	Die geschlossenen Teile der Nordfassade sind zu begrünen.	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Müritzer Seen-Park.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Funde bis zum Entleeren der Vertiefung zu sichern. Gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler. Verantwortl. Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

ZEICHENERKLÄRUNG

—	Baumlicher Geltungsbereich	§ 9 Abs. 7	BauGB
---	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1, Nr. 2	BauGB
---	Stollenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und § 9 Abs. 6	BauGB
---	Umgrenzung von Flächen f. Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1, Nr. 4+22	BauGB
ST	Stellplätze	§ 9 Abs. 1, Nr. 4+22	BauGB
GA	Garagen	§ 9 Abs. 1, Nr. 4+22	BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1, Nr. 1	BauGB
II	Vorhandener Einzelbaum, der zu erhalten und im Wuchs zu fördern ist	§ 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 9 Abs. 6	BauGB
III	Neu zu pflanzender Einzelbaum	§ 9 Abs. 1, Nr. 25	BauGB
IV	Parkanlagen mit Mischwaldcharakter	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und § 9 Abs. 6	BauGB
V	Landschaftsschutzgebiet	BauNVO 15 und 1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern	
VI	Hauptversorgungs- und Abwasserleitung	§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und § 9 Abs. 6	BauGB
VII	Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1, Nr. 20 + 25 und § 9 Abs. 5	BauGB

Begründung:

Das für die Bebauung mit einem Senioren-Pflegeheim vorgesehene Grundstück Flur 62, Flurstück 19, liegt zwischen der voll ausgebauten Fontane-Strasse und dem Uferbereich der Müritzer in Waren. Es schließt nahezu oben an die Fontane-Strasse an, fällt nach etwa 65 m um ca. 3,50 m bis zur Hangkante ab und geht dann in den zur Müritzer hin abfallenden, bewaldeten Teilhang über. Es läuft im nördlichen Grundstücksbereich in den flachen Uferstreifen aus.

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "MÜRITZER SEEN-PARK".

Für das Gebiet der Fontane-Strasse hat die Stadt Waren am 5.12.1990 eine Erhaltungsnutzung von der der angrenzenden Grundstücke unterscheidet, ist das Bauvorhaben nicht nach § 34 BauGB, sondern auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 246 a BauGB zu behandeln.

Das Pflegeheim wird behutsam in das städtebauliche Gesamtbild der Fontane-Strasse eingegliedert. Die Baumasse wird so gegliedert, daß sie sich zur Straße hin in Form von zwei Baugruppen darstellt, die durch die bestehende Baumreihe noch eine zusätzliche räumliche Trennung erfahren. Der auf dem Grundstück reichlich vorhandene Baumbestand, der im Bereich der nicht überbaubaren Flächen voll zu erhalten ist, gewährleistet, daß das Bauwerk von Anfang an gut in die Landschaft integriert ist. Bis auf ein kleines Teilstück bleiben die Firsthöhen der neuen Gebäude unterhalb des Dachfirstes des bestehenden Hauses.

Durch das Bauvorhaben werden zwei auf dem Baugrundstück bzw. auf einem nahegelegenen Grundstück befindliche kleine Alleenstraßen mit ca. 36 Plätzen abgelöst. Es wird sich also durch den Neubau die Bevölkerungsstruktur der Fontane-Strasse nur geringfügig ändern.

Das Vorhaben wird auf Grund des festgestellten Bedarfs an Pflegeplätzen im Landkreis Waren öffentlich gefördert. Da das Grundstück voll erschlossen ist, fallen Erschließungskosten im öffentlichen Bereich kaum an.

Der Eigenart der Nordseite der Straße entsprechend wird eine tiefe Vornebenzone von jeder Bebauung freigehalten. Damit werden die Ziele der Erhaltungssatzung, das besondere Erscheinungsbild dieser Straße und die Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft zu pflegen und zu fördern, in vollem Umfang beachtet. Durch den Grünordnungsplan zum VVE-Plan wird ferner gewährleistet, daß die Belange des Landschaftsschutzes gewahrt werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
Waren, den 27.6.92
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.
Waren, den 27.6.92
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.9.92, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Waren, den 27.6.92
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Die Gemeindevertretung hat am 2.9.92, den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Waren, den 27.6.92
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.1992 bis zum 13.11.1992 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder mündlich schriftlich vorgebracht werden können, am 30.9.92, im *Waren-Nachrichtenblatt*, bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.02.1992 bis zum 28.02.92 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
Waren, den 27.6.92
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.5.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Waren, den 27.6.92
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Der katastermäßige Bestand vom 01.06.93 wird als richtig festgestellt. Bei Vorhandensein von Lagerflächen zur Befestigung der Fundamente sind die Vorhaben, die eine Prüfung nach § 9 Abs. 2 BauNVO erfordern, nicht abgelehnt zu werden.
Waren, den 27.6.92
Der Leiter des Katasters
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) wurde am 26.05.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung am 26.05.1993 gebilligt.
Waren, den 27.6.92
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und dem Grünordnungsplan (Teil C) wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.07.1993 Nr. 17659/92 gebilligt und mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Waren, den 15.10.93
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.06.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27.06.93, Az. 17659/92 bestätigt.
Waren, den 14.12.93
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.
Waren, den 14.12.93
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 17.11.1993, im *Nachrichtenblatt*, bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.02.1992 bis zum 28.02.1992 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Pälligkeit und Erlöschen von Einspruchsprüfungen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.11.1993 in Kraft getreten.
Waren, den 14.12.93
J. Kautmann
Der Bürgermeister / Dienstsiegel

**VORHABEN- UND
ERSCHLISSUNGSPLAN NR 01
SENIORENPFLERGEHEIM
ECKTANNEN**

M: 1/500

SOZIALWERK DER EVANG. FREIKIRCHL. GEMEINDE WAREN EV

BAUORT: FONTANE STRASSE 42, Q-2060 WAREN/MÜRITZ
FLUR 62, FLURSTÜCKNR 19, GEMARKUNG WAREN

KARL-HEINZ FRITZ ARCHITEKT BDA
W-6630 COBURG, STEINWEG 17
TEL. 09561-75001 FAX 09561-9882

COBURG 26.8.92, geändert 19.3.93.