

Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 *Reitplatz Neu Falkenhagen*

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 *Reitplatz Neu Falkenhagen*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



1 : 500 Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Sondergebiet Reitplatz (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH 8,5 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise o. Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Art der Bebauung: E: Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Wirtschaftsweg
Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Text (Teil B)

Nach § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Fläche wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- ein Reitplatz
- Einfriedungen bis maximal 2 m Höhe

1.2 Für die in der Planzeichnung mit WR gekennzeichnete Fläche wird die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sind folgende Nutzung ausgeschlossen:

- Läden und nicht stoffende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsunternehmens
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet LSG 046 "Torgelower See" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freibleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich: Abgrenzung von Biotopen

10. Darstellung ohne Normcharakter

bestehende Flurstücksgrenze

bestehendes Gebäude

bestehender Baum

Grab unbesetzt

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Sondergebiet Reitplatz wird die maximal zulässige Fläche für die Anlage auf 1110 m² begrenzt.

2.2 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im Reinen Wohngebiet darf maximal 8,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Gebäudes betragen. Als natürliche Geländeoberfläche gilt die im Plan dargestellte Höhenlage des Längels zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen sind nur Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

4. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Fläche ist als öffentlich zugänglicher Spielplatz zu nutzen. Zulässig sind Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen und Bepflanzungen, soweit sie dem Zweck des Spielplatzes dienen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche von mind. 300 m² bis max. 500 m² mit Spielgeräten zu gestalten. Die Anlage des Spielplatzes darf außerhalb des Landschaftsschutzgebietes erfolgen.

5. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind außer Zäunen, Unterständen und Stützgeräten bis max. 10 m hohe bauliche Anlagen zulässig. Zäune sind als Windschutzzäune auszuführen. Es ist eine Durchlässigkeit für Kleintiere von mind. 10 cm ab Geländeoberfläche zu gewährleisten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereiche soll sich die Vegetation ohne menschliche Eingriffe entwickeln, sodass ein ökologisch wertvoller Lebensraum zum Schutz des vorhandenen Biotops entsteht. Dieser Zustand ist Dauer zu erhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgung dient der öffentlichen Erschließung und Zugänglichkeit des Spielplatzes sowie der Erschließung der Baugelände.

8. Örtliche Bauvorschriften

Hauptpflicht sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindeststeigung 22° auszuführen.

Verfahrensvermerke

Aufgrund der Aufstellungsbefugnis der Stadtverwaltung der Stadt Waren (Müritz) vom als Bebauungsplan nach § 13 a BauGB.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warenen Wochenblatt" erfolgt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

Waren (Müritz),
Möller
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mi-Mi, Do 13.30-16.00 Uhr, Di 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am in "Warenen Wochenblatt" öffentlich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz),
Möller
Bürgermeister

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

Waren (Müritz),
Möller
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mi-Mi, Do 13.30-16.00 Uhr, Di 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am in "Warenen Wochenblatt" öffentlich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz),
Möller
Bürgermeister

Übersichtskarte



Vorentwurf
Waren (Müritz), Dezember 2025

Satzung der Stadt Waren (Müritz)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91
Reitplatz Neu Falkenhagen

BRB/C: 010/2025 1037 1037 Kuba Hopitz Falkenhager/Zeichnungen/2025/17_Vorentwurf Neu Falkenhagen BP.doc