

Unter Heranziehung von § 244 Abs. 2 BauGB in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung [BauGB-neue Fassung] wird aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) [BauGB-alte Fassung] sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Warenzin vom 26.04.2005 und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Upost Nr. 1 "Eigenheimstandort - Peenebick, Upost" für Teilbereiche der Flurstücken 42, 43 und 45 der Flur 1 der Gemarkung Upost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. <u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p><b>WA</b></p> <p>Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p><b>0,3</b></p> <p>Grundflächenzahl</p> <p><b>I</b></p> <p>maximale Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>3. <u>Bauweise</u></p> <p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO</p> <p><b>0</b></p> <p>offene Bauweise</p> | <p>4. <u>Verkefährstfächen</u></p> <p>gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p>Stößenbegrenzungslinie, Verkefährstfäche entsprechend Straßenquerschnitt A-A</p>  <p>Verkefährstfäche besonderer Zweckbestimmung</p>  <p>verkehrsbenutzter Bereich (Plektstöße)</p> <p>5. <u>Grünflächen</u></p> <p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>  <p>öffentliche Grünfläche der Gemeinde, Waldfest, Park, ohne besondere Zweckbestimmung</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- 

Fächchen des Bodenelementals "slawische und fächchen  
sche Stedung upst"

## III. Planzeichen ohne Normcharakter

  - Katasterliche Grundlagen



Rurstück

    - Rurstücksgrenze
    - Rurstücksnummer
    - abgemarkter Grenzpunkt
    - nicht abgemarkter Grenzpunkt

|                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | vorhandene Gräben (wird teilweise verankert)                                        |
|  | vorhandene Böschung                                                                 |
|  | Höhenpunkt, örtlich angenommen                                                      |
| <b>Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes</b>               |                                                                                     |
|  | vorhandene Gebäude, die hauptsächlich den Wohnen oder öffentlichen Nutzungen dienen |
|  | vorhandene Nebengebäude                                                             |
|  | vorhandene Grundsätze/Entwürfen                                                     |
|  | vorhandene Straßensäume, gepflastert                                                |
|  | vorhandene Strukturen                                                               |

- die BauNutzordnung (BauNVO) vom 23.01.1992 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 44)
- die Platzverkehrsverordnung (PlatzVO) vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 56)
- das Bauzonenbuch (BauZB) in der Fassung vom 27.07.1991 (BGBl. I. S. 214); 1998: I. S. 137, geändert durch Art. 1 des EACB vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1399) - BauZGB - neue Fassung
- das Bauzonenbuch (BauZB) in der Fassung vom 27.07.1991 (BGBl. I. S. 214); 1998: I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850) - BauZGB - alte Fassung
- die Landesabordnung M-V (BauM-BauV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.1998 (GVBl. M-V. S. 469, Nr. 3. 612), geändert durch Gesetz vom 12.12.2003 (GVBl. M-V. S. 469, Nr. 3. 612)

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Anlagen für erzieherische, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
  - die Versorgung des Gebietes (elementare Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe).
- 1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur außerordentlich zulässig sind:
  - Anlagen für spezielle Zwecke
  - Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung.
- 1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
  - Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Die festgelegten Baugruben- und/oder Kellergründungs-Gründungsflächen entsprechen § 23 Abs. 5 BauNVO mit max. 0,50 m Überstirnflächen.
- Gartengruben über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugruben definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Gehwege im Sinne des § 31 (1) Nr. 4 BauNVO und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Überbaut für Vorgab. über 9,0 m Länge, deren Zulässigkeitsregel der Punkt 3.2 der textliche Festsetzungen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen: 1. Gewächshäuser, Gartenzwischen, Anlagen für die Kreislaufwirtschaft sowie für Müllabfälle sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
 

|                 |                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------|
| Gewächshäuser:  | max. 12 m Grundfläche und 24 m Bauwerks-Länge |
| Gartenzwischen: | max. 5 m Grundfläche und 10 m Bauwerks-Länge  |
| Müll-Trennung:  | max. 18 m Grundfläche und 30 m Bauwerks-Länge |
| Müllabfälle:    | max. 5 m Grundfläche und 10 m Bauwerks-Länge  |

#### 4.1. Bindungen für den Erfolg von Bäumen und Sträuchern

- Die im Bereich des Pflanzgebietes vorhandenen Bäume und Sträucher sind, soweit in der Pflanzzeichnung nicht anders dargestellt, zu erhalten. Es sind aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten andere Bäume nicht mehr möglich, bzw. ist davon auszugehen, dass durch die Entfernung von Bäumen keine Ersetzung der Bäume nicht möglich ist, so ist über das Amt Gemarkungs-Land bei der Gemarkung das Fällen dieser Bäume zu bestätigen. Vorwiegend der Gemarkung das Fällen der Bäume befristet ist. Ist für jeden entsprechend zu ständigen Baum-1 Einmalig entsprechend Anfertigung zu planen.
- 4.2. Bindungen für das Pflanzen von Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum
- Im Bereich der Verkehrsöffnungen des Straßenverkehrs der Gemarkung bzw. des neu zu realisierenden Straßenverkehrs sind insgesamt 4 Baum-pflanzungen vorzunehmen. Dabei gelten:
1. Baum-pflanzung als Umpflanzung,
  2. Baum-pflanzungen als Neupflanzungen.
- 4.3. Bindungen für das Pflanzen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke
- Neben den Baum-pflanzungen im Bereich der Verkehrsöffnungen sind durch die jeweiligen Hausbesitzer im Bereich der privaten Grundstücke, weitere Baum-pflanzungen zu realisieren. Die angeforderten sind im Grundstücksplan in der „Einzelanfertigung“ (Landschafts- bzw. hochstermische Abstrakte) zu planen. Für die Umpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücke sind die unter Punkt 4.1. genannten Arten in angestrebter Qualität zu verwenden. Nicht annehmbare Stämme, z.B. Fäule bzw. Krankheiten, Schuttschichten ab zu entfernen die Forderung der Pflanzung von Bäumen im privaten Grundstücksbereich nicht. Sind jedoch darüber hinaus zuzufügen.
- 4.4. Artenliste
- |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1. großkronige Bäume</li> <li>Acer platanoides</li> <li>Acer pseudoplatanus</li> <li>Aesculus hippocastanum</li> <li>Taxus baccata</li> <li>Quercus robur</li> <li>Ulmus carolinensis</li> <li>Thuja plicata</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Splachnaceae (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> <li>Bergahorn (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> <li>Gem. Kaskasche (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> <li>Gemeine Esche (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> <li>Schöneiche (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> <li>Winfelweide (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> <li>Kornelweide (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>2. mittel- und kleinerkronige Bäume</li> <li>Betula pendula</li> <li>Corylus avellana</li> <li>Pinus sylvestris</li> <li>Pinus peuce</li> <li>Corylus avellana</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sandbirke (Stammumfang 10 - 12 cm)</li> <li>Baumweide (Stammumfang 10 - 12 cm)</li> <li>Vogelbeere (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> <li>Tuben-Eiche (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> <li>Bereiche (Stammumfang 12 - 14 cm)</li> </ul>                                                                                                        |

## 1. Dach

- 1.1. Für das Mauergebel des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Warm-, Krüppelwarm- bzw. Scheitelwarm mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.
  - 1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
  - 1.3. Giebelwände und Dachziegelansichten dürfen 1/2 der Teilfläche der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 40 cm Abstand halten.
  - 1.4. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. graublaue Dachpfannen bzw. Ziegel zulässig. Schieferplatten und vom 1/2 der Dachpfannen bzw. -ziegel oder der Kantenlänge ungleichmäßig.
- 2. Außenwände von Baukörpern**
- 2.1. Halbzassaden, wenn sie mehr als 20 % der Fassadenoberfläche bedecken, sind unzulässig.
- 3.Sockelausbildung**
- 3.1. Die Sockelausbildung der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über der Oberkante

## 1. Bodendenkmalpflege

- [illegible]

1. Aufgefordert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.07.2001.  
Wartenitz, d. 23.11.2005  
 Siegel  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz mit-Verfahren beteiligt worden.  
Wartenitz, d. 23.11.2005  
 Siegel  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
3. Die für den Bürgerhaushalt zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz mit-Verfahren beteiligt worden.  
Wartenitz, d. 23.11.2005  
 Siegel  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
4. Die von der Planung hergeleiteten Aufgaben, welche die Gemeinde Wartenitz zu erfüllen hat, sind in der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Wartenitz festgelegt.  
Wartenitz, d. 23.11.2005  
 Siegel  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wartenitz hat am 28.07.2001 die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle mit-Verfahren beteiligt worden.  
Wartenitz, d. 23.11.2005  
 Siegel  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

- Die Erbinträge der Erbengemeinschaft (Uppot Nr. 1 "Eigentümerstandort - Pinnersee/Losor", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B)), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 7.11.2001 bis zum 21.12.2001 während folgender Zeiten
- Mi., 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Di., 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 17.00 Uhr  
Mi., 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Do., 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Fr., 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
- Am Amt Derenthal-Land, Goethestraße 44, 17109 Demmin hat sich § 3 Abs. 2 Satz 9 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bestehen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 01.11.2001 (am Freitag) bis zum 04.03.2002 durch Ausweis verständlich bekanntgemacht worden.
- Warnehm, d. 29.11.2005
- Die Genehmigung der Satzung über die Bebauungsplanung (Uppot Nr. 1 "Eigentümerstandort - Pinnersee/Losor") wurde durch die öffentliche Verwaltung befürwortet mit Schreiben vom 28.02.2003, AZ.: 22.02.03, an den Herrn ...
- Demmin, d. 28.11.2005
- Die Genehmigung der Satzung über die Bebauungsplanung (Uppot Nr. 1 "Eigentümerstandort - Pinnersee/Losor") wurde durch die öffentliche Verwaltung befürwortet mit Schreiben vom 28.02.2003, AZ.: 22.02.03, an den Herrn ...
- Warnehm, d. 29.11.2005
- Die Genehmigung der Satzung über die Bebauungsplanung (Uppot Nr. 1 "Eigentümerstandort - Pinnersee/Losor") wurde durch die öffentliche Verwaltung befürwortet mit Schreiben vom 28.02.2003, AZ.: 22.02.03, an den Herrn ...
- Warnehm, d. 02.02.2006
- Die Genehmigung der Satzung über die Bebauungsplanung (Uppot Nr. 1 "Eigentümerstandort - Pinnersee/Losor") wurde durch die öffentliche Verwaltung befürwortet mit Schreiben vom 28.02.2003, AZ.: 22.02.03, an den Herrn ...
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind bestätigt, was würde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ.: ... bestätigt.
- Warnehm, d. ...
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
- Warnehm, d. 03.02.2006
- Die Genehmigung der Satzung über die Bebauungsplanung (Uppot Nr. 1 "Eigentümerstandort - Pinnersee/Losor") wurde durch die öffentliche Verwaltung befürwortet mit Schreiben vom 28.02.2003, AZ.: 22.02.03, an den Herrn ...
- Die Satzung ist am 27.02.2006 in Kraft getreten.
- Warnehm, d. 02.03.2006

05 06

Häuser Kfz/Parkplatz

gestaltet entsprechend Houses der Gestaltung der hohen 1911 Verwaltungskunde vom 19.10.1911

Projekt: "Eigenheimstandort - Peeneblick, Upost  
Bauherr: Gemeinde Warrenzin  
Datum: April 2005  
Maßstab: 1:500  
Blatt Nr.:  
AuslAGE:  
Bearb. / Mitt.: Ja / MÜ  
Gezeichnet: