

Satzung der Gemeinde Warrenzin über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord"

für das Gebiet der Flurstücken 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 sowie für das Flurstück 143 (Straße) der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. S. 648) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Warrenzin vom 12.09.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" für das Gebiet der Flurstücken 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 sowie für das Flurstück 143 (Straße) der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl

3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

0 offene Bauweise

1/2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

□ Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer Typ 3 (3achsige Mofahrzeuge)

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, entsprechend Straßenverkehrsfläche A - A mit Wendehammer Typ 3 (3achsige Mofahrzeuge)

V

verkehrsbenutzter Bereich (Spielstraße)

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

⊙ vorhandener, zu erhaltender Baum

⊙ vorhandener, zu erhaltender Strauch

⊙ vorhandener, zu entfernender Baum

6. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes; hier: Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katastrische Grundlagen

□ Flurstück

--- Flurstücksgrenze

--- Flurstücknummer

--- abgemerkter Grenzpunkt

--- nicht abgemerkter Grenzpunkt

--- Flur

--- Flurgrenze

--- Flurbezeichnung

--- Flur 2

--- Gemarkung

--- Gemarkungsnamen

--- Höhenlinie, Höhe in Meter über NN

--- vorhandene Energieversorgungsleitung (0,4 kV) mit Mast

--- vorhandene Telefonleitung mit Mast

--- vorhandene Erdgasleitung

--- vorhandene Straße (bituminöse Deckschicht)

--- vorhandene Straßenbeleuchtungskörper

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

▨ vorhandene Wohnbebauung

▨ vorhandene Nebengebäude

--- vorhandener Vorfluter (Nr. 1-3-0-2), Verbundgewässer des Wasser- und Bodenverbands "Mittlere Peene"

IV. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet worden ist:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- die Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. S. 648) mit S. 612, geändert durch Gesetz vom 01.07.1998 (GVBl. M-V S. 647, 675).

Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Baugelände dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Betriebsbergbauwesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

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

2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 14 Abs. 4 BauNVO und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengestaltungen, Anlagen für die Kleinierhaltung sowie für Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m ² Grundfläche und 24 m ³ Bauvolumen
Gartengestaltungen:	max. 5 m ² Grundfläche und 10 m ³ Bauvolumen
Kleinierhaltung:	max. 15 m ² Grundfläche und 30 m ³ Bauvolumen
Müllplätze:	max. 5 m ² Grundfläche und 10 m ³ Bauvolumen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LbauO Mecklenburg-Vorpommern

1. Dach

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Walmd-, Krüppelwalm- bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dachanschnitte dürfen 1/2 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,50 m Abstand halten.

2. Außenwände von Baukörpern

2.1. Holzfassaden, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.

3. Sockelausbildung

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über der Oberkante anschließende Verkehrsfläche realisiert werden.

Hinweise

1. Bodenkampfbefreiung

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkampfbefreiung spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkampfbefreiung bei den Bodalarbeiten zugewiesen sind und eventuelle auffällige Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (OVBl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkampfbefreiung in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Begrünung der Privatgrundstücke

2.1. Es wird auf § 8 Abs. 1 der LbauO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, dass die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Bauordnungen bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

2.2. Es ist zu sichern, dass reich strukturierte Hausgärten entstehen.

3. Schmutzwasserentsorgung

3.1. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin vom 09.06.2001 ist im Plangebiet davon auszugehen, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik eine Abwasserbehandlung auch in dezidierten Kleinkläranlagen nach DIN 4261, Teil 2 möglich ist.

3.2. Durch die Bauarbeiten sind entsprechende Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Einvernehmen mit standortspezifischen Festsetzungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin zur Entscheidung einzureichen.

4. Energieversorgungsleitungen der e.d.s Energie Nord AG

4.1. Freileitungen mit einer Nennspannung kleiner/gleich 10 kV grundsätzlich sind die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen Leitungen einzuhalten.

Bei Freileitungen bis 1 kV darf der Abstand zwischen Außenem, ausgleichungsnahem Leiter und Materialen, Baugerten bzw. Personen 1 m nicht unterschreiten, insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

5. Drainagen

5.1. Seitens des Wasser- und Bodenverbands "Mittlere Peene" wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet voll drainiert ist. Die Lagepläne für die Drainage können unter der Projekt-Nr. 217 in der Geschäftsstelle des Wasser- und Bodenverbands eingesehen werden.

5.2. Vorhandene Drainagen, die während der Baumaßnahmen angegriffen werden, sind unverzüglich und ordnungsgemäß anzuschließen. Es wird auf das Bundesgesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse am Meteorologischen Dienst, welches am 01.01.1995 in Kraft getreten ist, hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 21.04.2000 bis zum 10.07.2000 erfolgt.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretung am 23.05.2000 durchgeführt worden. Die Einladung zu dieser Sitzung ist in der Zeit vom 09.05.2000 bis zum 24.05.2000 örtlich bekannt gemacht worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2001 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2001 bis zum 06.04.2001 während folgender Zeiten

Mo. 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

Im Amt Demmin - Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.02.2001 bis zum 05.03.2001 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand an 2, 9, 11 und 12 ist richtig dargestellt beschneidet. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regelsprüche können nicht abgelehnt werden.

Hansstadt Demmin, d. 2. 9. 01

Unterschrift Leiter d. Katastersamtes

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.09.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.09.2001 gebilligt.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Rechtmäßigkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 10.01.2002, Az.: 533-60-85-02-01 mit Hinweis auf Nebenbestimmungen bestätigt.

Warrenzin, d. 01.02.2002

Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.09.2001 erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Unteren Verwaltungsbehörde vom 12.09.2001 bestätigt.

Warrenzin, d. 01.02.2002

Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Warrenzin, d. 01.02.2002

Unterschrift Der Bürgermeister

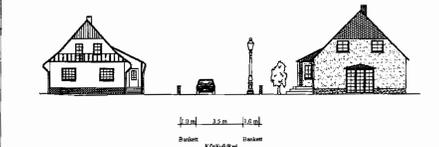
13. Die Bestätigung der Rechtmäßigkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer erhalten ist, sind in der Zeit vom 13.02.02 bis zum 14.03.02 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtmäßigkeit und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 07.02.02 in Kraft getreten.

Warrenzin, d. 15.04.2002

Unterschrift Der Bürgermeister

Straßenquerschnitt A-A, unmaßstäblich



0 1 2 3 Meter

Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretung am 23.05.2000 durchgeführt worden. Die Einladung zu dieser Sitzung ist in der Zeit vom 09.05.2000 bis zum 24.05.2000 örtlich bekannt gemacht worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2001 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2001 bis zum 06.04.2001 während folgender Zeiten

Mo. 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

Im Amt Demmin - Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.02.2001 bis zum 05.03.2001 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Warrenzin, d. 03.12.01

Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand an 2, 9, 11 und 12 ist richtig dargestellt beschneidet. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regelsprüche können nicht abgelehnt werden.

Hansstadt Demmin, d. 2. 9. 01

Unterschrift Leiter d. Katastersamtes

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.09.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.09.2001 gebilligt.