SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE WARNOW

FÜR DAS GEBIET "AM MEIERBERG" IN WARNOW

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB; Par. 16 BauNVO und Par. 16 (4) BauNVO
0,2	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,2	
TH_{max} = 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} = 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK_{max} = 8,00m	Oberkante der Gebäude, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB; Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
ED	Baugrenze	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
D	öffentliche Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
S	private Streuobstwiese	
M	private Wiesenfläche	
EW	privates Grünland	
B	Nistplatz	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Wasserflächen	
	Graben, Gewässer Nr. War 10	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umpflanzung Einzelbaum / neuer Standort der Umpflanzung	
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB; Par. 9 (6) BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; B - Baulast im Zusammenhang mit Teil B - Text, Hinweise, Nr. IV.7	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; - geschütztes § 20 Biotop nach LNatG M-V	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; - Gewässerschutzstreifen	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; - Naturschutzgebiet "Santower See"	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; - FFH-Gebiet "Santower See" (DE 2133-301)	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO; Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Warnow	Par. 9 (7) BauGB
42,20	Höhenbezugspunkt, z.B. 42,20m ü. HN	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 16/6 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- 11,65 — Höhenangaben ü HN
- 8 — Bemaßung in Metern
- Sichtdreieck
- In Aussicht genommene Grundstücksteilung
- geplante Gebäude
- Storchennest — Standort Storchennest (außerhalb des B-Planes)
- 1 — Kennzeichnung der Grundstücke mit lfd. Nr. (z.B. Nr. 1)
- Löschwasserentnahmestelle

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Bezeichnung
WA - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	Bezeichnung und Art der baulichen Nutzung
0,2	GRZ
E	Bauweise
Festsetzungen für Gebäude mit DN 25°- 48°: TH_{max} = 4,00m; FH_{max} = 9,50m; KWD/WD/SD DN 25° - 48°	Definition der Gebäude nach Dachneigung DN 25° bis 48°: maximale Traufhöhe; maximale Firsthöhe; zulässige Dachformen
Festsetzungen für Gebäude mit DN ≤ 10°: TH_{min} = 6,00m; FH_{min} = 8,00m; OK_{max} = 8,00m	Definition der Gebäude nach Dachneigung DN ≤ 10°: minimale Traufhöhe; maximale Firsthöhe; maximale Oberkante
zusätzlich gilt gem. Teil B - Text, Ausnahmeregelung hier Dacheindeckung mit Reet	Ausnahmeregelung gemäß Ziffer des Teil B - Text

TEXT- TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET „AM MEIERBERG" IN WARNOW

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind unzulässig.

3. BAUWEISE

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelhäuser festgesetzt.

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstückteils festgesetzt.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

7. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 1.000 m² vorzusehen. Für die nach laufender Nummer gekennzeichneten Grundstücke werden die Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt:

- 1 = 1.250 m²
- 2 = 1.350 m²
- 3 = 1.700 m²
- 4 = 1.500 m²
- 5 = 1.600 m².

Die Grundstücksgrößen dürfen um 10 % über- oder unterschritten werden.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung m it § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Steildächer sind nur mit roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Farbeindeckung oder mit Rohr (Reet) oder als Gründächer herzustellen. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Einfach eingebiertte Dachziegel sind zulässig; edelengobierte Dachziegel sind unzulässig.

1.2 Ausnahmsweise sind bei Dacheindeckungen in Reet Dachneigungen bis 60 ° zulässig. Im Falle der Dacheindeckung in Reet sind ausnahmsweise Firsthöhen von maximal bis 10,50 m zulässig.

1.3 Flachgeneigte Dächer sind entweder als begrünte Dächer oder als bituminöse Dachflächen oder aus verzinkten Stehfalzblechen (verwittert) herzustellen.

2. AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl), emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteilgere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin oder zu öffentlichen Wegen hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche als Holzlattenzaun oder als Natursteinmauer mit Bepflanzung hergestellt werden bzw. mit einer maximalen Höhe von 1,50 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche, wenn sie als Hecke hergestellt werden.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.

5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder grofugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenvergussz zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

6. WERBEANLAGEN

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken.

6.2 In dem WA-Gebiet sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,30 x 0,60 m betragen.

7. BUßGELDVORSCHRIFT NACH § 84 LBauO M-V

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR WALD, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB; i.V.m. § 19 Bundes-Naturschutz-Neuregelungsgesetz)

1. GRÜNFLÄCHEN

1.1 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese" ist extensiv zu bewirtschaften und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume in einer Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Auf den Flächen ist maximal eine zweischürige Mahd zulässig. Alternativ kann eine Beweidung der Fläche mit 0,5 Großvieheinheiten oder eine zeitlich beschränkte Beweidung durchgeführt werden. Die Anlage von Heckenstrukturen mit heimischer und standortgerechter Artenausstattung ist zulässig.

1.1.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiesenfläche" ist eine extensive Grünlandnutzung dauerhaft zu sichern. Die innerhalb der Fläche gelegenen Teiche sind in ihrem Zustand zu erhalten. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche ist als maximal zweischürige Wiesenfläche zu nutzen. Alternativ kann eine Beweidung der Fläche mit 0,5 Großvieheinheiten oder eine zeitlich beschränkte Beweidung durchgeführt werden.

1.1.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland" ist eine Grünlandnutzung dauerhaft zu sichern. Die innerhalb der Fläche gelegenen Teiche sind in ihrem Zustand zu erhalten.

1.2 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.2.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Anschluss an die geplanten Bauflächen sind als 3-reihige Heckenanpflanzung zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzarten und Pflanzqualitäten entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung zu verwenden:
Überhälter (Hei. Zov 175-200): Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Prunus padus (Traubenkirsche), Wildapfel (Malus sylvestris),
Sträucher (2xv 125-150): Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Sambucus nigra (Holunder), Strauchweiden in Arten (Salix ssp.), Strauchrosen in Arten (Rosa ssp.).
Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

1.2.2 Für die festgesetzten 2 Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm, mit einem Stammumfang von 16-18 cm ausgeführt werden.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

2.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die mit Nistplatz gekennzeichnet ist, ist eine zusätzliche Nistmöglichkeit für den Weißstorch anzubieten.

2.2 Am Gewässerrand der § 20-Biotope sind mindestens zwei Totholzhaufen aus altem mulmreichen Holz als Versteck und Quartier für Amphibien anzulegen.

2.3 Zum Schutz der Artengruppe der Amphibien werden 30 m Mindestabstand zwischen Grundstücken und den vorhandenen Teichen festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Grundstücke zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, somit zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem festen Weidezaun einzufreden sind.

2.4 Zur Vermeidung der Einwanderung von besonders geschützten Amphibien auf die privaten Grundstücke ist entlang des Weidezaunes dauerhaft ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

2.5 Einleitungen von Abwässern jeglicher Art in das Feuchtbiotop sind unzulässig.

2.6 Die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen, die im Bebauungsplan für Ausgleich und Ersatz sowie Begrünung festgesetzt sind, wird im Rahmen der Überwachung gemäß § 42 BNatSchG geprüft. Dazu ist ein dreijähriges Monitoring mit jeweils drei Begehungen pro Jahr vorzunehmen. Zu betrachten sind die besonders geschützten Arten Weißstorch, Rotbauchunke, Laubfrosch und Kammmolch. Sollte sich dabei herausstellen, dass keine vollständige Akzeptanz der Maßnahmen nachgewiesen wird und sich der Bestand der lokalen Population erheblich verschlechtert hat, sind die Maßnahmen für die jeweiligen Artengruppen bzw. Arten zu optimieren und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erneut abzustimmen. Wird die Wirksamkeit der Maßnahmen für die jeweiligen Arten dreimal nachgewiesen, kann das Monitoring beendet werden.

2.7 Die Maßnahmen zur Herstellung des Nistplatzes und zur Herstellung der Totholzhaufen sowie sind als CEF-Maßnahmen im Vorgriff auf baurechtliche Maßnahmen vorgesehen. Weiterhin ist die Auszäunung vor Baubeginn vorzunehmen um ein Befahren/ Beeinträchtigungen der Biotope und der besonders geschützten Arten zu vermeiden.
Die Anlage der Streuobstwiese wurde bereits im Frühjahr 2009 als vorgezogene Maßnahme vorgenommen.

2.8 Das Kleingewässer, das im Naturschutzgebiet „Santower See" hergestellt wird, ist naturnah herzustellen. Bei der Herstellung sind die Anforderungen der Naturschutzgenehmigung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 2. Februar 2011 zu beachten und einzuhalten. Die Anforderungen sind unter dem nachfolgenden Gliederungspunkt IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, laufende Nummer 16, enthalten.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWAbfG) verpflichtet.

4. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V wurde mitgeteilt, dass die Fläche in einem Gebiet liegt bzw. durch ein Gelände geht, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

5. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrwAbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrWAbfG durch einen zugelassenen Betriebener in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

7. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Auf Teilen des Flurstücks 16/6 sind in einer Größe von 2.000 m² Flächen enthalten, die bereits als Flächen für Ausgleich und Ersatz mit dauerhafter Grünlandnutzung im Bescheid vom 14.07.2003 der unteren Naturschutzbehörde in einer Größe von 2.000 m² festgesetzt wurden. Die Unterlagen zur Eintragung der Baulast sind den Verfahrensunterlagen beigefügt.
Danach sind die beräumten Flächen mit Grünland einzusäen und auf Dauer zur Verfügung zu stellen. Im Zusammenhang mit einer Maßnahme in der Stadt Grevesmühlen, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen, wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 16/6, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, festgesetzt. Diese Maßnahmen sind durch Baulast gesichert.

8. HINWEISE ZUR ERSCHLIESSUNG

Sämtliche Fragen der Ver- und Entsorgung und der Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch die Gemeinde so geregelt, dass die Aufwendungen durch den Verursacher zu tragen sind. Zum Abschluss des Planverfahrens sind insbesondere die Erschließungsverträge mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen vor Rechtskraft vorzulegen. Gegebenenfalls erforderliche Baulasten bzw. Leitungsrechte (z. B. zur Regelung des Wasserabflusses) sind gesichert.

9. HINWEISE ZU LEITUNGEN

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden Hinweise zu Leitungen unterbreitet. Diese Leitungsverläufe werden nachrichtlich zu Hinweiszwecken übernommen. Im Rahmen der technischen Planung sind konkrete und detailliierte Abstimmungen zum konkreten Leitungsverlauf vorzunehmen, um Rechtssicherheit für zukünftige Arbeiten zu erlangen.

10. HINWEIS AUF BODENORDNUNGSVERFAHREN

Die Gemeinde Warnow wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch das Amt für Landwirtschaft Wittenburg unterrichtet, als Flurneuordnungsbehörde, dass ein Bodenordnungsverfahren für Warnow angeordnet ist. Von der Flurneuordnungsbehörde werden zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Warnow keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

11. HINWEISE ZUR GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste" hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Gewässerunterhaltung für das Gewässer Nr. 10 am östlichen Rand des Plangebietes erhalten bleiben muss.

12. MONITORING

Die untere Naturschutzbehörde hat mitgeteilt, dass die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz und Erhaltungszielen in Verbindung mit den unter III.2 festgesetzten Maßnahmen mitgetragen werden kann. Die Maßnahmen können als sogenannte CEF-Maßnahme angesehen werden. Die Überwachung der Maßnahmen (Monitoring) wird ausdrücklich gefordert. Die Ergebnisse des Monitoring sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

13. RECHTLICHE SICHERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, hier insbesondere der Maßnahmen unter III.1 des Text Teil B erfolgt durch entsprechende Verträge.

14. LÖSCHWASSER

Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass durch die Einrichtung von Feuerlöschentnahmestellen keine Eingriffe in nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V geschützte Biotope erfolgen dürfen. Die Entnahme von Löschwasser darf nicht zu einer Beeinträchtigung von geschützten Biotopen führen.

15. BAUMSCHUTZ

Mit der geplanten Anbindung an die Dorfstraße ist eine teilweise Versiegelung des potentiellen Wurzelraumes eines nach § 28a LNatG M-V geschützten Baumes unvermeidlich. Der Eingriff wurde ermittelt. Die untere Naturschutzbehörde hat dem Ausnahmeantrag gemäß § 26a LNatG M-V zugestimmt. Der Eingriff kann durch die Pflanzung eines Einzelbaumes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

16. HINWEISE IN BEZUG AUF DIE NATURSCHUTZGENEHMIGUNG VOM 2. FEBRUAR 2011 FÜR DIE HERSTELLUNG EINES TEICHES IM NATURSCHUTZGEBIET „SANTOWER SEE"

Durch Bescheid des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 2. Februar 2011 wurde die Naturschutzgenehmigung unter dem Vorbehalt des Widerrufs (Befreiung) für die Errichtung eines Teiches mit Löschwasserentnahmestelle mit einer Fläche von 434 m2 sowie die Einleitung von Oberflächenwasser in ein vorhandenes Gewässer in der Gemarkung Warnow, Flur 1, Flurstück 16/6, innerhalb des Naturschutzgebietes (NSG) "Santower See" erteilt. Die Lage und Abmessungen des Teiches sind den Antragsunterlagen zu vom 21.10.2010 und der Ergänzung vom 15.11.2010 zu entnehmen, die Bestandteil der Genehmigung sind. Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

1. Befristung
Die Herstellung des Teiches und die Anlegung des Überlaufes sind nur außerhalb des Zeitraumes vom 15.03. bis 15.07. d.J. zulässig. Der Betrieb wird dauerhaft genehmigt.

2. Auflagen
2.1 Die Genehmigung ist beim Betreten des NSG mitzuführen. Sie gilt nur in Verbindung mit einem gültigen Personalausweis oder Reisepass und ist berechtigten Personen auf Verlangen vorzuzeigen.
2.2 Beauftragte Firmen dürfen nur unter Anleitung arbeiten. Alle mit der Ausführung beschäftigten Personen sind über die Inhalte der Naturschutzgenehmigung nachweislich zu informieren. Der Nachweis ist auf Anforderung der zuständigen Behörde unverzüglich vorzulegen.
2.3 Die technische Ausführung der geplanten Abdichtung des Teiches ist der Genehmigungsbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg) zur Zustimmung vorab vorzulegen. Einer natürlichen Abdichtung durch anstehenden Mergelboden ist der Vorzug vor einer künstlichen Abdichtung (z.B. Folien) zu geben.
2.4 Eine Initialbepflanzung mit Sumpf- und Wasserpflanzen hat nur mit Pflanzen aus der angrenzenden Region außerhalb von Schutzgebieten zu erfolgen.
2.5 Der Erdaushub oder andere Erd- und Fremdstoffe sind nicht innerhalb des NSG zu verbringen. Die gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz sowie das Abfallrecht sind zu beachten.
2.6 Bei der Einbringung der Überlaufleitung ist der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und nach Verlegung der Leitung wieder schichtengleich aufzubringen. Eine Ansaat oder Düngung ist nicht zulässig.
2.7 Der Beginn und die Beendigung der Arbeiten zur Herstellung des Teiches sind der zuständigen Behörde anzuzeigen. Nach Beendigung der Herstellung erfolgt eine Abnahme der Arbeiten.

PRÄAMPEL SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE WARNOW
FÜR DAS GEBIET "AM MEIERBERG" IN WARNOW
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I