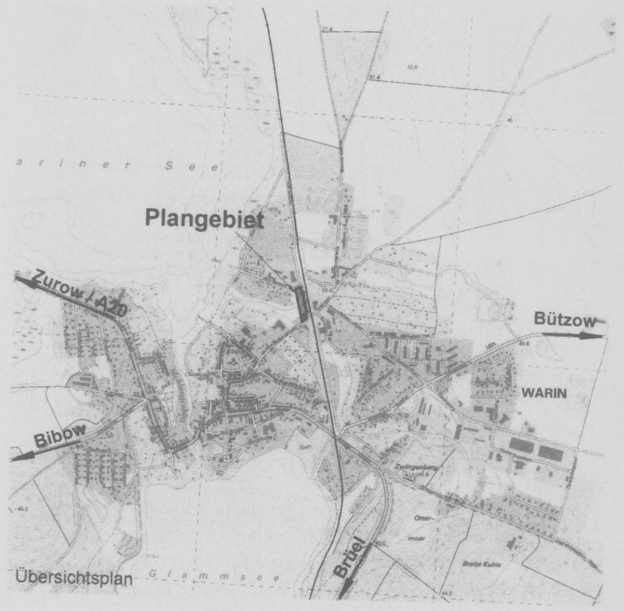
SATZUNG DER STADT WARIN

über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnbebauung Am Strand Warin"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Warin (Stadt)
Gemarkung : Warin
Flur : 4



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl		
Bauweise	Dachform Dachneigungen Traufhöhe Firsthöhe	 DNG TH FH

WA 1,2	I
0,40	
O	SD, KWD, WD 22°- 48° DNG TH = 4,00 m FH = 9,50 m

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
z.B. 0,40	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß	
SD, WD, KWD	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	
DNG	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§§ 22 u. 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Ö	öffentlich	
W	Weg	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Flurstücksgrenzen Bestand	
75/7	Nummer des Flustückes	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
9.00	Maßlinie mit Maßangabe	

TEXTLICHE HINWEISE

Altlastenproblematik

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Auslagerungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Bodendenkmale

Der Beginn der **Erdarbeiten** ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.1 **Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr.4 und 5 nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.2 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht und der Straßengrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

4. **Ableitung des Regenwassers §9 (1) Nr. 14 BauGB**

Das auf den bebauten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

§1 **GELTUNGSBEREICH**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnbebauung Am Strand Warin".

§2 **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. **Dächer**
Die zulässigen Dachformen und deren Neigungswinkel sind in der Planzeichnung für die jeweiligen Bereiche festgesetzt.
Sie sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach, Pultdach und Flachdächer auszubilden.

2. **Außenwände**
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Fachwerkwand
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sin bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3. **Nebenanlagen**
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen.
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Mülbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. **Garagen / Carports**
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:
- Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
- Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptauses zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz und als Tragkonstruktion auch Metall zulässig.
- Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. **Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundenen Decken auszubilden.

6. **Einfriedungen**
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit ebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig.

7. **Sicht- und Windschutzwände**
Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und einer Höhe von max. 2,00 m über Geländе zulässig.
Als Material darf nur Holz und Glas verwendet werden. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

8. **Ordnungswidrigkeit**
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 einem Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Stadt Warin über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnbebauung Am Strand Warin"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetztes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Warin über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnbebauung Am Strand Warin" für das Gebiet Gemarkung Warin, Flur 4, Flurstücke 73/3, 74/4, 75/2, 75/6, 75/5, 75/7 (teilw.), 72/1 (teilw.), 73/4 (teilw.) und 71/4 (teilw.)
bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl.Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom .....
Warin, den Der Bürgermeister

2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
Warin, den Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Warin, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Warin, den Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Neukloster-Warin, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen,
- dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- das ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

am ..... durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung, Ausgabe Sternberg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Warin, den Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den Leiter des Katasteramtes

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Warin, den Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .....gebilligt.
Warin, den Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am .....ausgefertigt.
Warin, den Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung, Ausgabe Sternberg ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages am ..... rechtskräftig geworden.
Warin, den Der Bürgermeister

Stadt Warin
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16

"Wohnbebauung Am Strand Warin"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf

Stand 24.06.2010

H/B = 600 / 950 (0,57m²)