SATZUNG DER STADT WARIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/ 93 FÜR DAS GEBIET AM ZIEGELBERG IN WARIN

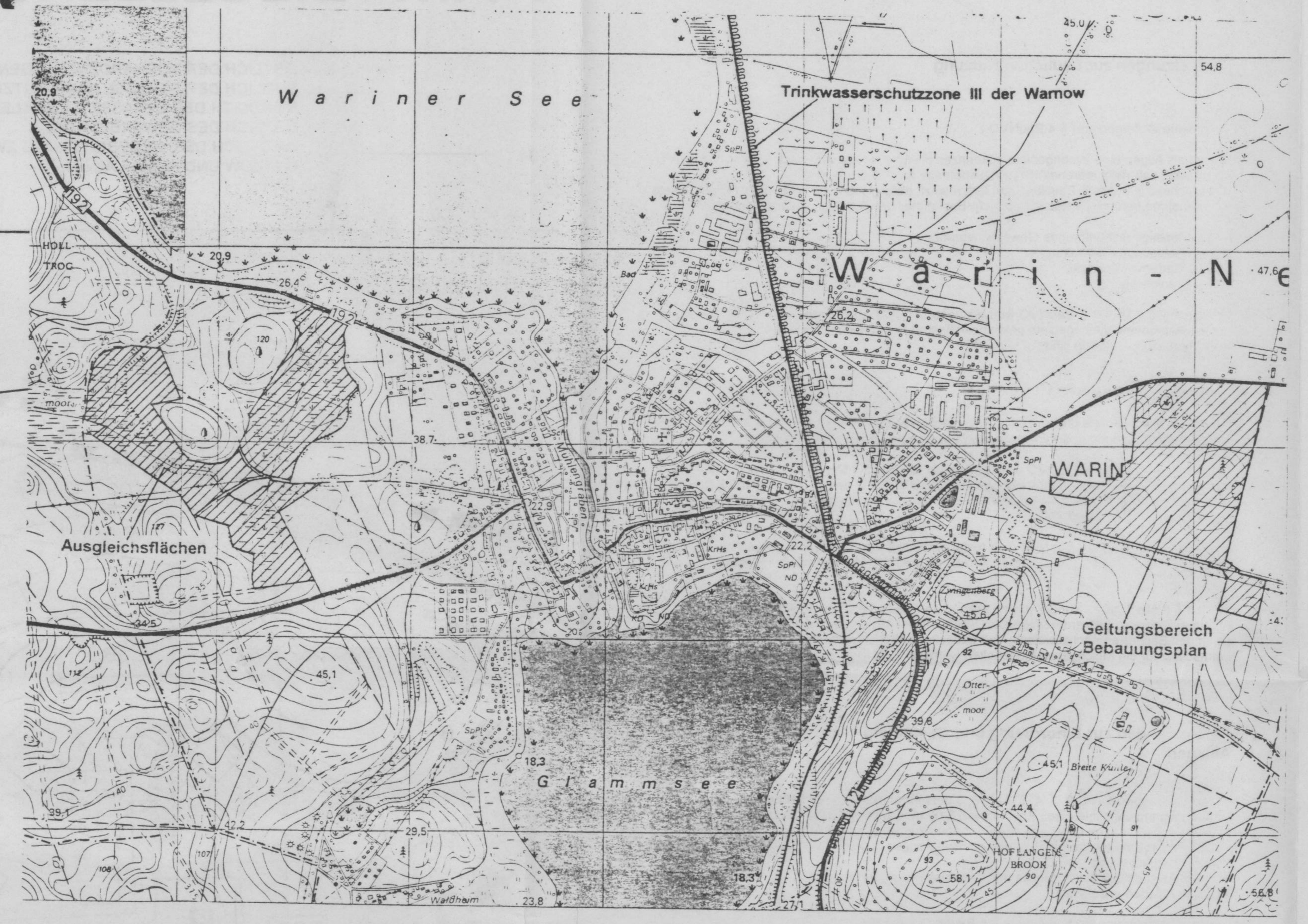
Vorzeitiger Bebauungsplan

gemäß § 246a, Abs.1, Satz 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 8, Abs.2 bis 4 BauZVO

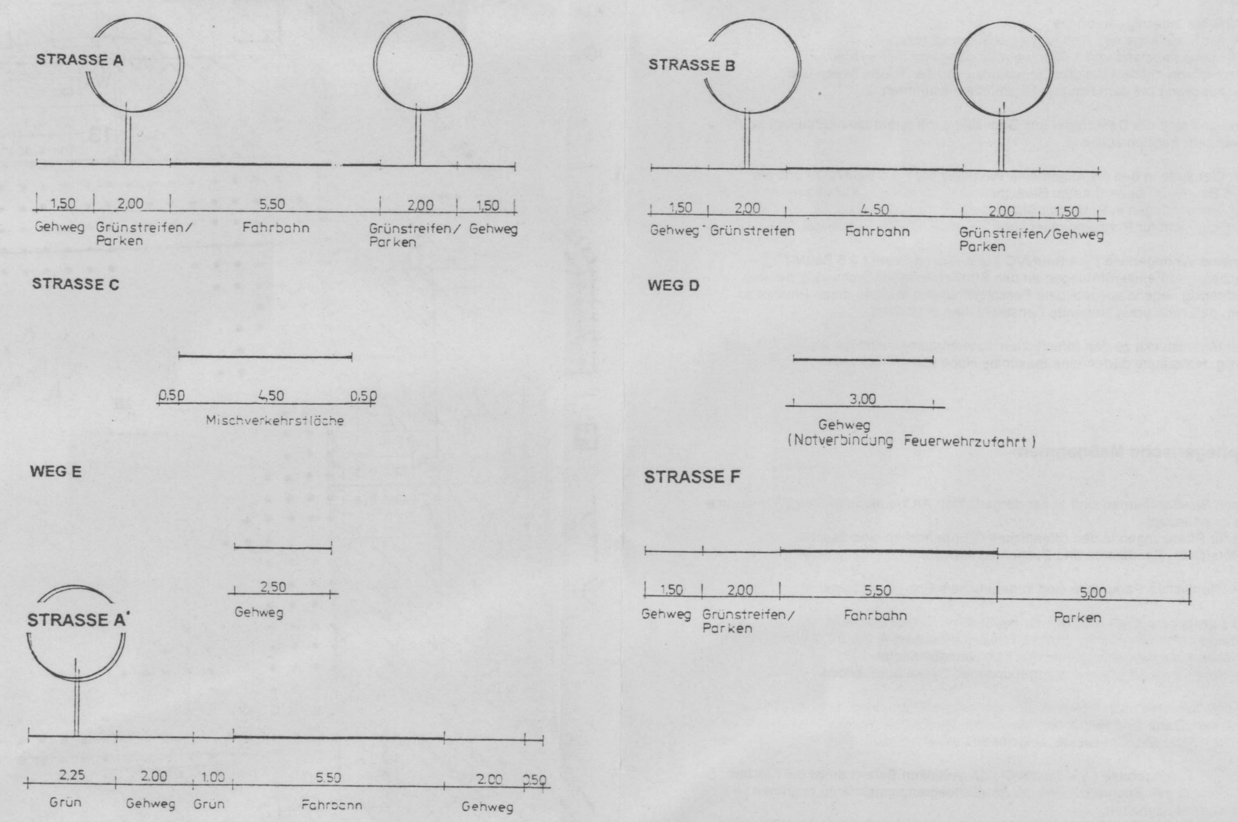
TEIL A : PLANZEICHNUNG
MASSTAB : 1 : 1000

GEMARKUNG : WARIN
FLUR : 4
FLURSTÜCKE : 233 , 285/1 , 285/2 , 286 , 287/16 , 304 , 305 , 309/1 , 310/73 , 310/74

ÖSTLICH DER VORHANDENEN EIGENHEIMSIEDLUNG
SÜDLICH DER STRASSE NACH BÜTZOW
NÖRDLICH DER STRASSE NACH KLEIN-LABENZ BZW. DES WALDSTÜCKES
ÖSTLICH DES GEWERBEPARKES
WESTLICH DER WEGEBEZIEHUNG ZWISCHEN DEN STRASSEN NACH BÜTZOW UND KLEIN-LABENZ



STRASSENQUERSCHNITTE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung, § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

MI Mischgebiete, § 6 BauNVO

GE Gewerbegebiete, § 8 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung, § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmass über der Straßenmitte bezogen auf die Mitte des Straßenabschnittes vor dem Grundstück

1.3. Bauweise, Baugrenze, § 9, Abs. 1, Nr. 2 und §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

1.4. Verkehrsflächen, § 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkfläche

V verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

1.6. Grünflächen

ÖG öffentliche Grünflächen

PG private Grünflächen

Spielplatz

1.7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, § 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

RRB Regenwasserrückhaltebecken

1.8. Flächen für Wald, § 9, Abs. 1, Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Wald

1.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

1.10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Flurstücksbezeichnung mit Flurgrenze

vorhandene Gebäude

3. Darstellungen ohne Norm

„A" Straßenbezeichnung

Grundstücksaufteilung

3 Blocknummer

TEIL B : TEXT

1. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Gebiete wird nach § 1 Abs.5 BauNVO festgesetzt, daß nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.
Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende für Allgemeine Wohngebiete als Ausnahme benannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden :

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Entsprechend § 14 Abs.1 BauNVO wird festgesetzt, daß Einrichtungen zur Kleintierhaltung in den als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Bereichen nur für eine eingeschränkte Hobbytierhaltung zulässig sind.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Für die als Mischgebiete gekennzeichneten Flächen wird nach § 1 Abs.5 BauNVO festgesetzt, daß Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß die für Mischgebiete mögliche ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der im § 6, Abs.2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teil des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Entsprechend § 14 Abs.1 BauNVO wird festgesetzt, daß Einrichtungen zur Kleintierhaltung in den als Mischgebiet gekennzeichneten Bereichen nur für eine eingeschränkte Hobbytierhaltung zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB dürfen auch in den Gewerbebetrieben innerhalb der Mischgebiete keine luftverunreinigenden Stoffe verwendet werden. Mit dem Bauantrag ist durch den Bauherren nachzuweisen, daß die geltenden Richtwerte der DIN 18 005 zum Lärmschutz für ein Mischgebiet eingehalten werden.

2. Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Gebäuden und Anlagen

2.1 Die in den Baublöcken 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 definierten Baugrenzen haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,00 m. Die in den Baublöcken 10, 11, 12, 13 definierten Baugrenzen haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 3,00 m.
Für Erker und Eingangsbereiche dürfen die Baugrenzen in den Baublöcken 1 bis 9 zu maximal 2,00 m überbaut werden.
In den Bereichen der Sichtdreiecke und den ausgewiesenen Abstandsflächen zum Wald sind bauliche Anlagen unzulässig.

2.2 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) ausgewiesenen Bereichen ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach oder Mansarddach mit einer Dachneigung von 39° bis 55° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

Dachaufbauten sind nur zulässig , wenn sie
- ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen von der Traufe haben und
- in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.

Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem oder anthrazit bis schwarzem Farbton zulässig.

2.3 Die Fassaden der Gebäude in den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und als Mischgebiete (§ 6 BauNVO) bezeichneten Bereichen sind nur in Putz, Sichtmauerwerk und Holzfachwerk mit Ausfachungen in Putz oder Sichtmauerwerk zulässig.
Diese Festsetzung gilt nicht für Produktionsgebäude innerhalb der Mischgebiete.

2.4 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) definierten Bereichen sind Fensteröffnungen an den Straßenfassaden rechteckig stehend auszubilden. Rechteckig liegend ausgebildete Fensteröffnungen müssen durch Pfosten so gegliedert werden, daß rechteckig stehende Fensterflächen entstehen.

2.5 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Straßenräumen sind nur als Hecken und Holzzäune zulässig. Holzzäune dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m haben.

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

3.1 An den öffentlichen Straßenräumen sind in der dargestellten Art kleinkronige Bergahornbäume als Einzelbäume zu pflanzen.
Als Einzelbäume für Pflanzungen in den öffentlichen Grünbereichen sind Eschen, Vogelkirschen, Roteichen, Sandbirken und Buchen zu verwenden.

3.2 Die Bereiche der öffentlichen Parkplätze sind in natürlichem Polygonalpflaster auszubilden.

3.3 Die Straßen sind zu pflastern. Dies gilt nicht für die Straßenverkehrsfläche in dem als Gewerbegebiet dargestellten Bereichen und die Straßenanbindung A' zur Straße nach Klein-Labenz. Diese Flächen erhalten eine bituminöse Fahrbahnoberfläche.
Die dargestellten Wege sind mit einer wassergebundenen Decke auszubilden.

3.4 Zur Abgrenzung des Gebietes nach Osten ist eine gemischte Pflanzung aus einheimische Gehölzen herzustellen. Dafür sind Feldahorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Grauweide, Vogelbeere und Wasserschneeball zu verwenden.

3.5 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dargestellten Bereichen ist die Fläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten.
Ausgenommen davon sind je Grundstück eines Wohngebäudes eine Zufahrt von 4,00 m und eine Zuwegung von maximal 1,50 m Breite sowie zwei Pkw-Stellplätze bzw. Carports in diesem Bereich zulässig

3.6 Für überwiegend für Wohnzwecke genutzte Grundstücke in dem als Mischgebiet dargestellten Bereich (§ 6 BauNVO) gilt Pkt. 3.5 ebenso.

3.7 Für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke der Mischgebiete (§ 6 BauNVO) und die als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) dargestellte Fläche gilt, daß mit dem Bauantrag ein Gestaltungsplan zur Nutzung und Bepflanzung der Freiflächen einzureichen ist. Die ausgewiesene Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Baukörper herzustellen.
Es sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden : Eschen, Vogelkirschen, Ebereschen und Wasserschneeball.

3.8 Pflanzungen in den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen eine höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

3.9 Als Ausgleichsfläche für den unvermeidbar höheren Versiegelungsgrad im Gebiet wird die Renaturierung eines Bereiches im Speckmoor festgesetzt. Diese Flächen sind künftig nicht mehr intensiv landwirtschaftlich zu nutzen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind vorzusehen :
- Entbuschung der Wiesenflächen
- Aufstauen des Fließgewässers und des Karpfenteiches, um die Fläche weiter zu vernässen
- Erhaltung der Orchdeenwiese
- jährliches Mähen der Fläche im Dezember / Januar

Die vorgenannten Pflegemaßnahmen sind durch den Erschließenden durchzuführen. Die anfallenden Kosten sind auf die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1/93 umzulegen.
Die mit Bäumen bestandenen Flächen im Bereich der Speckmoorwiesen / Karpfenteich sind nicht in die Ausgleichsfläche zu integrieren, um deren weitere Pflege zu ermöglichen.

4. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

Als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) ausgewiesenen Flächen sind in den Straßen A und B sowie der Mischverkehrsfläche C Straßenraumverengungen durch in den Fahrbahnbereich eingeordnete Straßenbäume im Abstand von 60 - 80 m vorzusehen.

5. Haftung für Waldschäden

Es wird festgesetzt, daß für alle Grundstücke, auf denen der gesetzlich vorgeschriebene Abstand baulicher Anlagen zum Wald von 50 m unterschritten wird, im Grundbuch ein Haftungsausschluß für die betroffenen Gebäude einzutragen ist.

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Art.1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland- Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I.S.132)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991,S.58)
- des § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (BGBl.I, Nr.50, S.929)

wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und mit Genehmigung durch den Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/93 für das Gebiet am Ziegelberg in Warin - östlich der vorhandenen Eigenheimsiedlung und südlich der Straße nach Bützow, nördlich der Straße nach Klein-Labenz bzw. des Waldstückes, östlich des Gewerbeparkes und westlich der Wegebeziehung zwischen den Straßen nach Bützow und Klein-Labenz - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlußes der Stadtverordnetenversammlung vom 21.07.1993.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlußes ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.07.1993 bis zum 28.08.1993 erfolgt.

Warin, den 04.03.1994 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs.1 Satz1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Warin, den 04.03.1994 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz1 BauGB ist am 09.09.1993 durchgeführt worden.

Warin, den 04.03.1994 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09..1993/ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warin, den 04.03.1994 Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.03..1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Warin, den 04.03.1994 Bürgermeister

6. Der Entwurf zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.03.1994 bis zum 05.04.1994 während folgender Zeiten nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Warin, den Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sternberg, den Leiter des Katasteramtes

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

Warin, den Bürgermeister

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

Warin, den Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom , Az.: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen -erteilt.

Warin, den Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom , Az.: bestätigt.

Warin, den Bürgermeister

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

Warin, den Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Warin, den Bürgermeister

ENTWURF
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/93
DER STADT WARIN

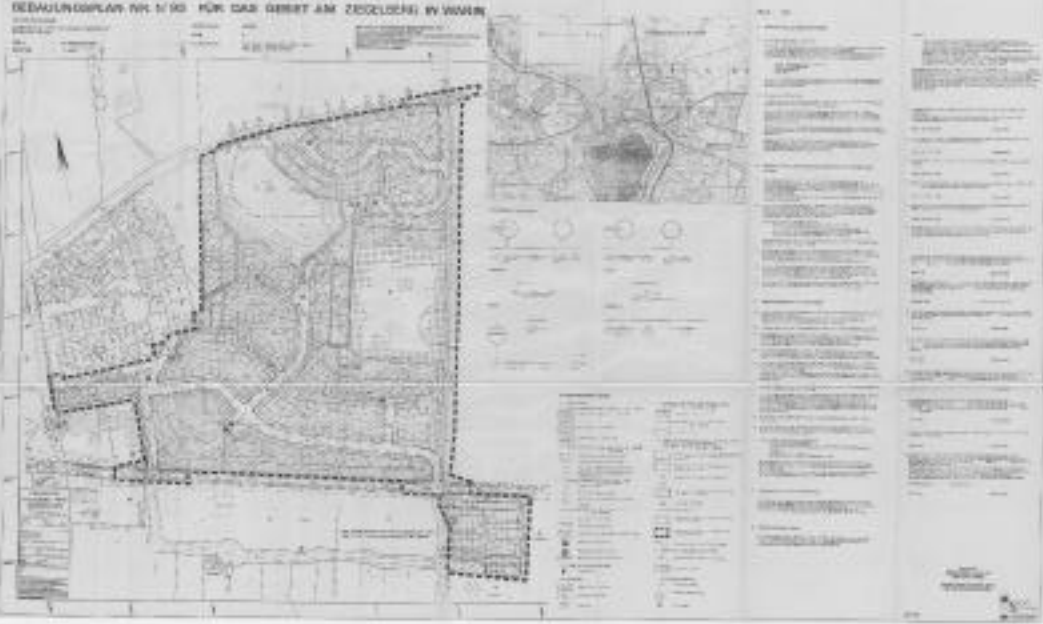
BEBAUUNGSPLAN ZIEGELBERG
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

MÄRZ 1994

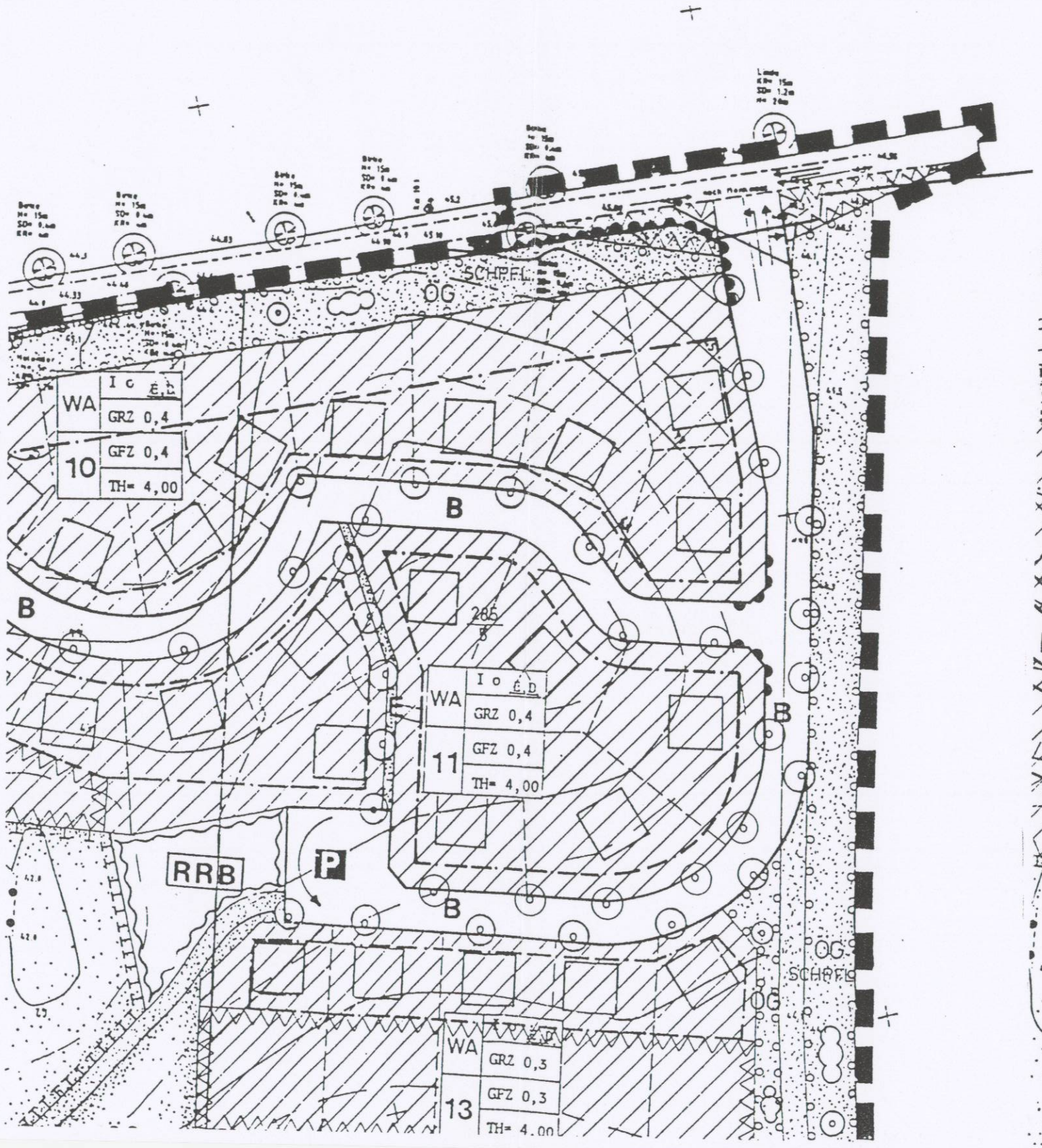
ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

SATZUNG DER STADT WARIN

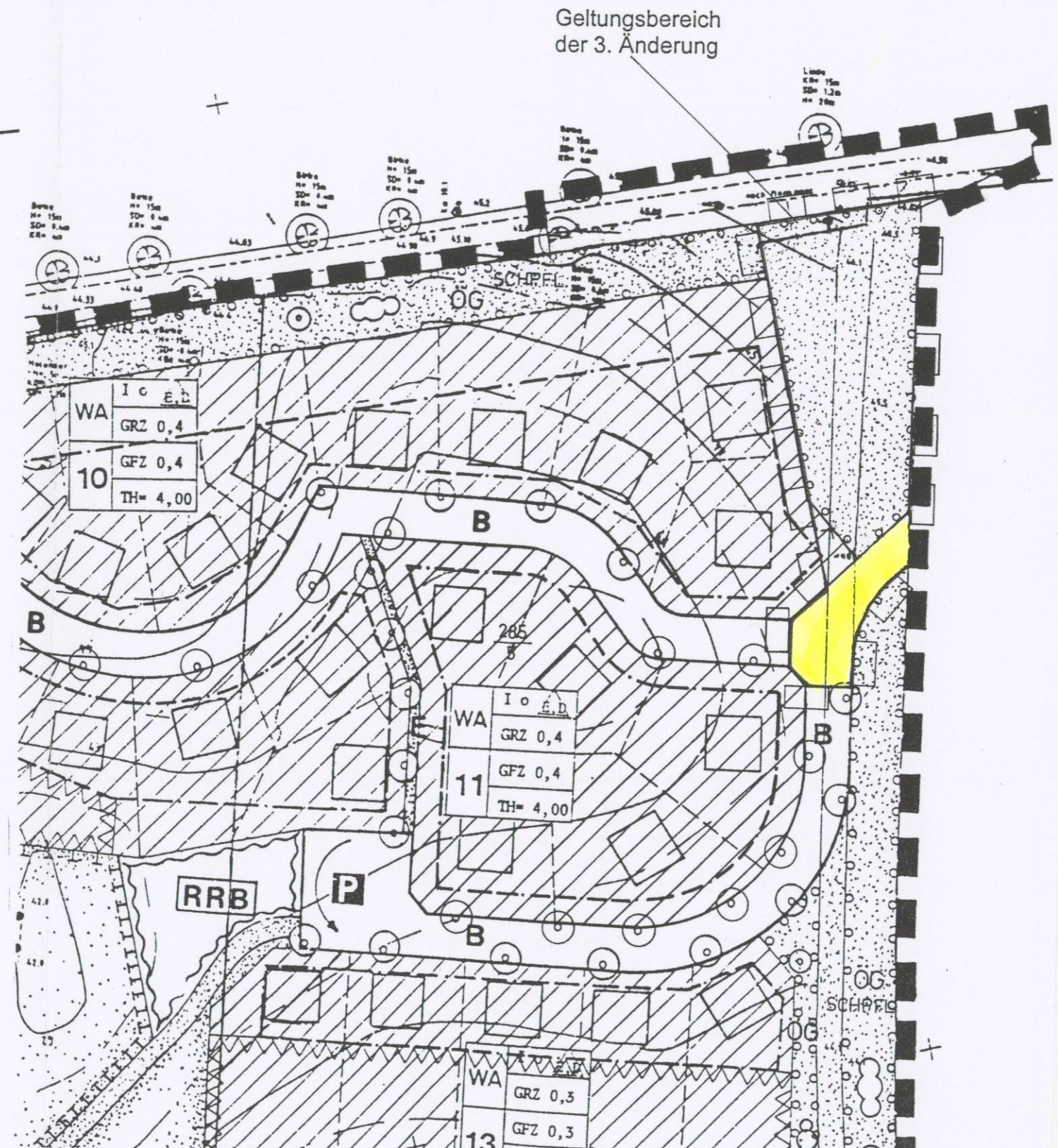
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/93 FÜR DAS GEBIET AM ZEGELDERG IN WARIN



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1/93 der Stadt Warin in der Fassung der 2. Änderung



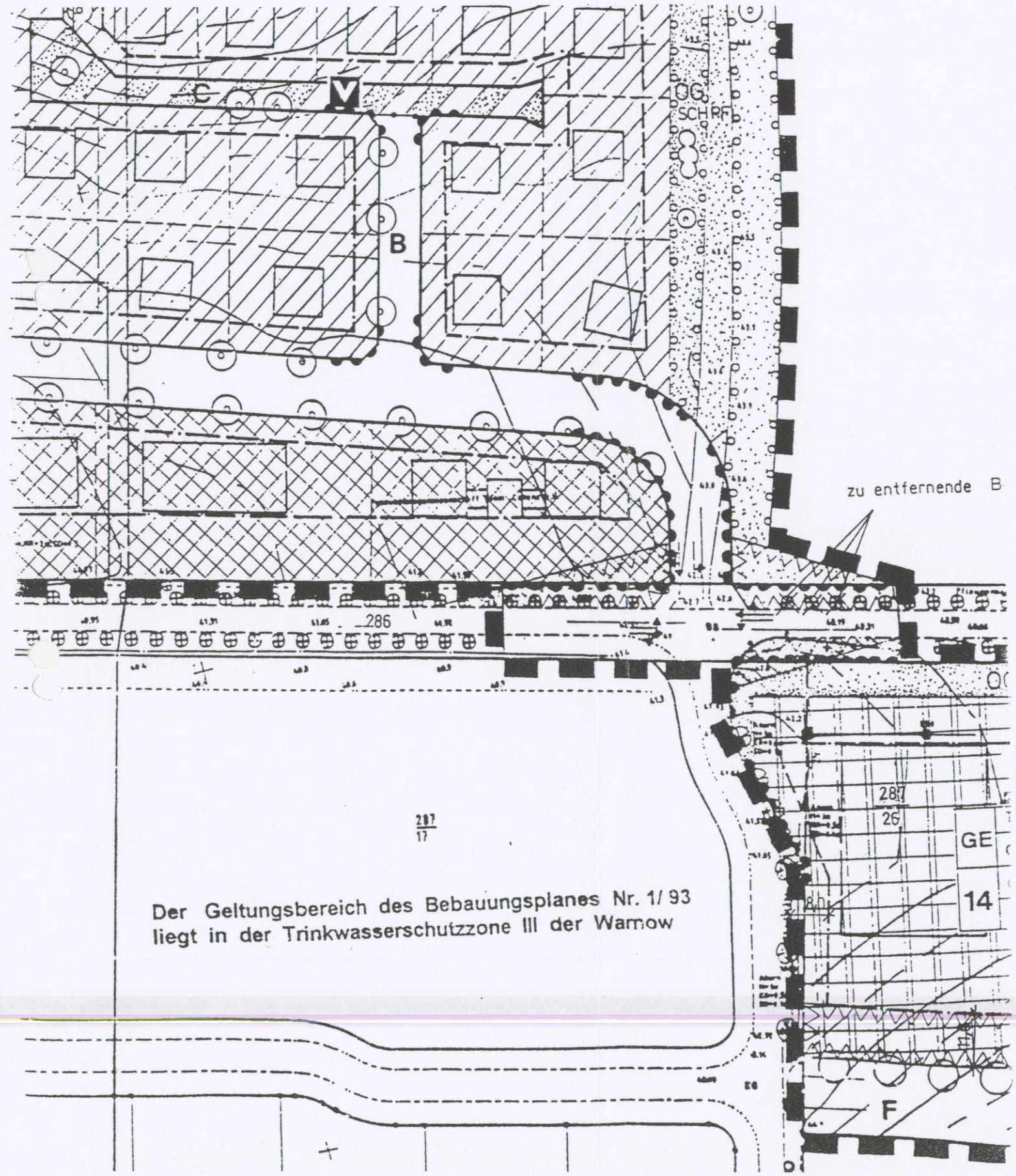
Vorgesehene Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1/93 der Stadt Warin im Rahmen der 3. Änderung



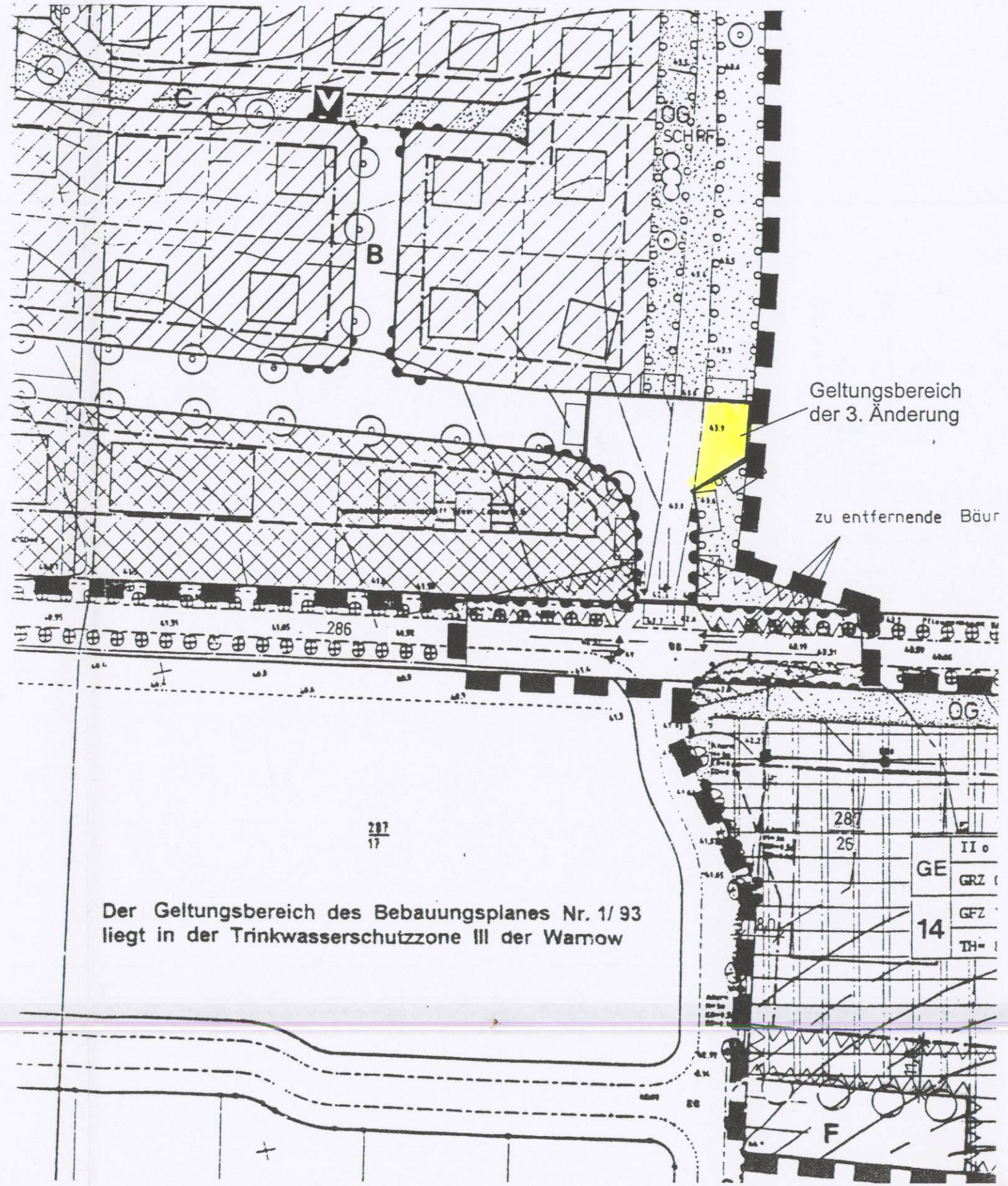
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 193 der Stadt Warin
in der Fassung der 3. Änderung

Vorgesehene Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 193 der Stadt
Warin im Rahmen der 3. Änderung

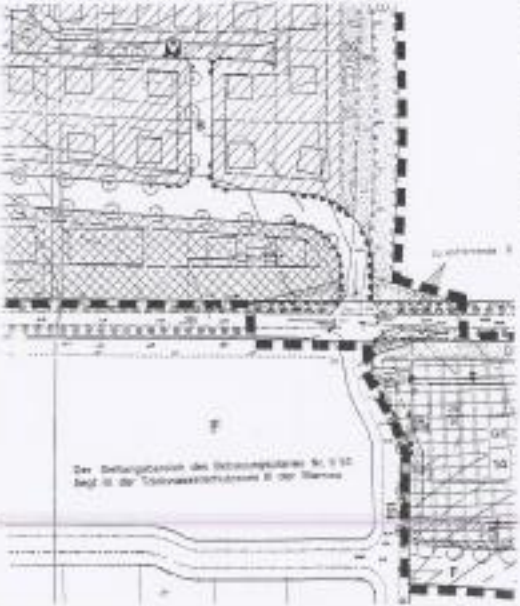
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1/93 der Stadt Warin in der Fassung der 2. Änderung



Vorgesehene Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1/93 der Stadt Warin im Rahmen der 3. Änderung



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1/93 der Stadt Waren
in der Fassung der 2. Änderung



Vorgesehene Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1/93 der Stadt
Waren in Rahmen der 3. Änderung

SATZUNG DER STADT WARIN

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/93

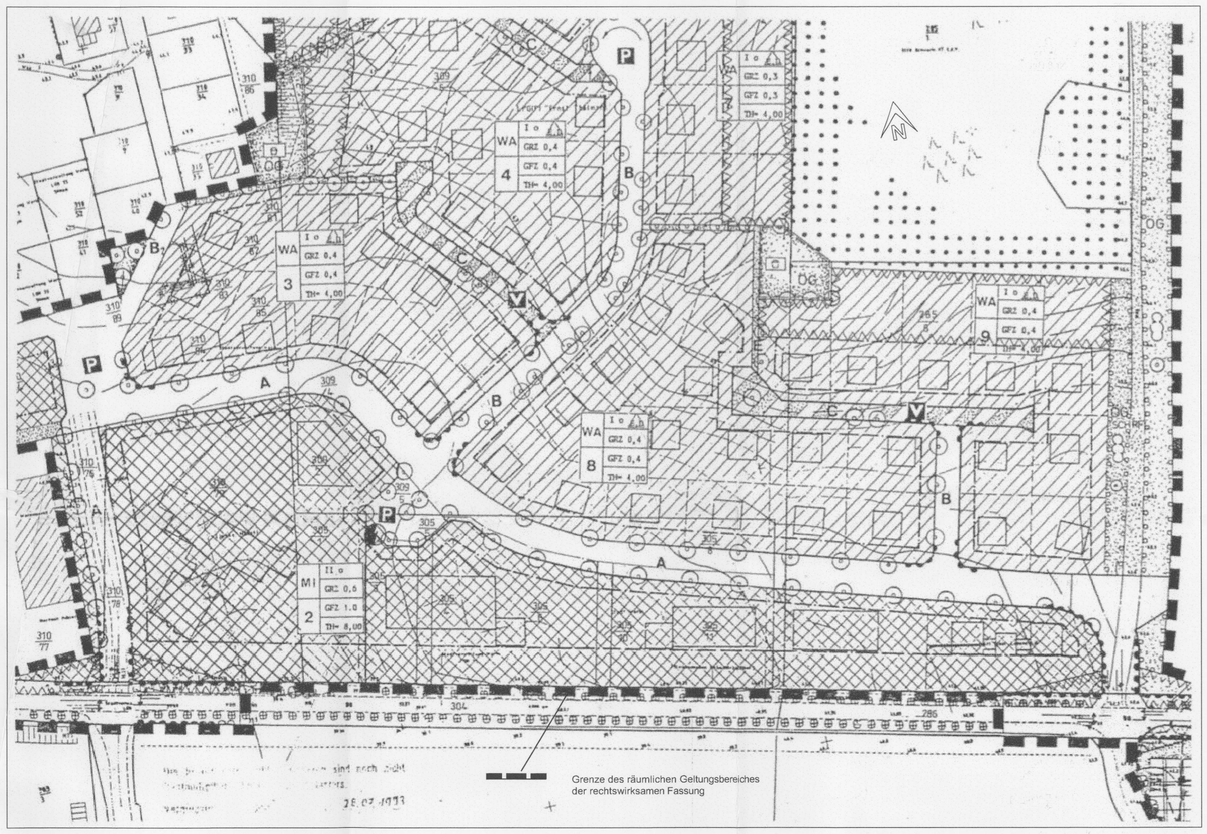
- BEBAUUNGSPLAN ZIEGELBERG -

Änderung im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB

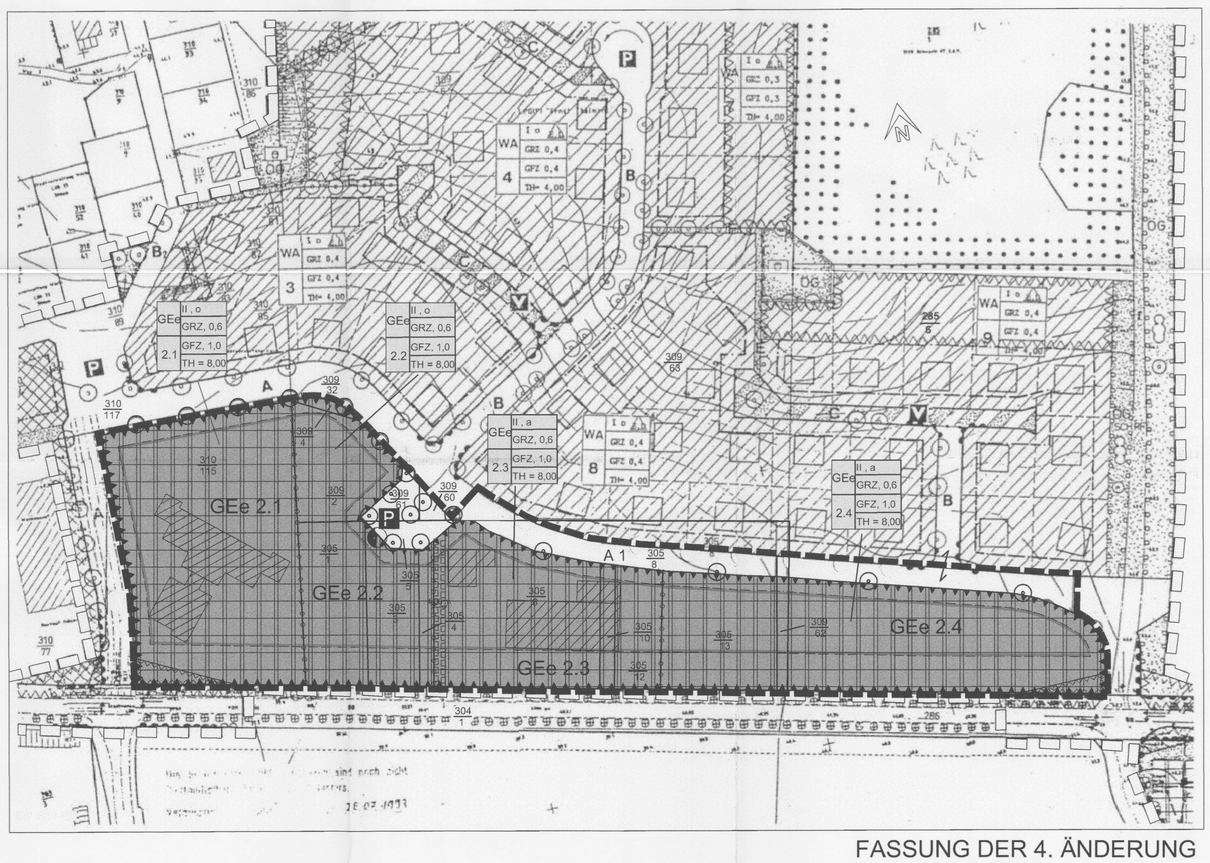
Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes
begrenzt durch:
- im Norden durch die Planstraße A (Birkenweg) und die davon nördlich anschließende Wohnbebauung bzw. das festgesetzte Wohnbauland
- im Süden durch die Straße nach Klein - Labenz
- im Westen und Osten durch die von der Straße nach Klein - Labenz abzweigenden Zufahrten zum Bebauungsplangebiet

GEMARKUNG : WARIN
FLUR : 4
FLURSTÜCKE : 305/1, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/10, 305/12, 305/13, 309/2, 309/4, 309/60, 309/61, 310/115
TEILFLURSTÜCKE : 305/8, 309/62 UND 285/6

TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000



RECHTSWIRKSAME FASSUNG



FASSUNG DER 4. ÄNDERUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

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

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse in Metern
TH	Traufhöhe als Höchsmaß in Metern

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
	Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

P — mit Parkplatz

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Trafo

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg und der E. ON Hanse AG zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (4,00 m)

Umgrenzung und Bezeichnung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen § 9 Abs. 1 Nr 24 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke § 9 Abs. 1 Nr 10 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungs - bereiches des wirksamen B - Planes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung — § 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsgrenze — § 1 Abs. 4 BauNVO

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude Bestand

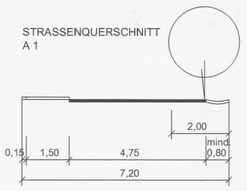
309/62 — Flurstücksbezeichnung

Nutzungsschablone

GEe	II , a	Vollgeschosse, Bauweise
	GRZ, 0,6	Grundflächenzahl
2.4	GFZ, 1,0	Geschossflächenzahl
	TH = 8,00	Traufhöhe

Baublockbezeichnung

STRASSENQUERSCHNITT A 1



TEIL B: TEXT

1. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Gebiete wird nach § 1 Abs.5 BauNVO festgesetzt, dass nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.

Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende für Allgemeine Wohngebiete als Ausnahme benannte Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden :
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen .

Entsprechend § 14 Abs.1 BauNVO wird festgesetzt, dass Einrichtungen zur Kleintierhaltung in den als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Bereichen nur für eine eingeschränkte Hobbytierhaltung zulässig sind.

1.2 Mischgebiete und Gewerbegebiete (§§ 6 und 8 BauNVO)

Für die als Mischgebiete und Gewerbegebiet, nur Baublöck 2.1 bis 2.4 , gekennzeichneten Flächen wird nach § 1 Abs.5 BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die für Mischgebiete mögliche ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der im § 6, Abs.2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die für Gewerbegebiete mögliche ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO für die Baublöcke 2.1 bis 2.4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Entsprechend § 14 Abs.1 BauNVO wird festgesetzt, dass Einrichtungen zur Kleintierhaltung in den als Mischgebiet gekennzeichneten Bereichen nur für eine eingeschränkte Hobbytierhaltung zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB dürfen auch in den Gewerbebetrieben innerhalb des Mischgebietes keine luftverunreinigenden Stoffe verwendet werden. Mit dem Bauantrag ist durch den Bauherren nachzuweisen, dass die geltenden Richtwerte der DIN 18 005 zum Lärmschutz für ein Mischgebiet eingehalten werden.

1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
In den als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzten Bereichen, Baublöcke 2.1 bis 2.4, wird entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass folgende gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
- Einzelhandelseinrichtungen
Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).

2. Festsetzung zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO, sowie zu den Höhen § 9 Abs. 3 BauGB

2.1 Die in den Baublöcken 1, 2.1 bis 2.4, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 definierten Baugrenzen haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,00 m. Die in den Baublöcken 10, 11, 12, 13 definierten Baugrenzen haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 3,00 m.
Für Erker und Eingangsbereiche dürfen die Baugrenzen in den Baublöcken 1 bis 9 zu maximal 2,00 m überbaut werden.
In den Bereichen der Sichtdreiecke und den ausgewiesenen Abstandsflächen zum Wald sind bauliche Anlagen unzulässig.

2.2 Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzten Bereiche in den Baublöcken 2.3 und 2.4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Gebäuden auch mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

2.3 Als Traufhöhe § 9 Abs. 3 BauGB gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

3. Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 LBauO M - V

3.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) ausgewiesenen Bereichen ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach oder Mansarddach mit einer Dachneigung von 39° bis 55° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

Dachaufbauten sind nur zulässig , wenn sie
- ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen von der Traufe haben und
- in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.

Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem oder anthrazit bis schwarzem Farbton zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für Produktions- , Sozial- und Bürogebäude , die sich innerhalb des Mischgebietes befinden.

3.2 Die Fassaden der Gebäude in den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und als Mischgebiete (§ 6 BauNVO) bezeichneten Bereichen sind nur in Putz, Sichtmauerwerk und Holzfachwerk mit Ausfachungen in Putz oder Sichtmauerwerk zulässig.

Ausnahmen werden nur für Produktions -, Sozial - und Bürogebäude, die sich innerhalb des Mischgebietes befinden, zugelassen.

3.3 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) definierten Bereichen sind Fensteröffnungen an den Straßenfassaden rechteckig stehend auszubilden. Rechteckig liegend ausgebildete Fensteröffnungen müssen durch Pfosten so gegliedert werden, dass rechteckig stehende Fensterflächen entstehen.

3.4 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Straßenräumen sind nur als Hecken und Holzzäune zulässig. Holzzäune dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m haben.

Diese Festsetzung gilt nicht für das Mischgebiet und die Gewerbegebiete.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

4.1 An den öffentlichen Straßenräumen sind in der dargestellten Art kleinkronige Bergahornbäume als Einzelbäume zu pflanzen.

Als Einzelbäume für Pflanzungen in den öffentlichen Grünbereichen sind Eschen, Vogelkirschen, Stieleichen, Sandbirken und Buchen zu verwenden.

4.2 Die Bereiche der öffentlichen Parkplätze sind in natürlichem Polygonalpflaster auszubilden.

4.3 Zur Abgrenzung des Gebietes ist in den als " Öffentliche Grünflächen (ÖG) - Schutzflächen " dargestellten Bereichen eine gemischte Pflanzung aus einheimischen Gehölzen herzustellen. Dafür sind Feldahorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Grauweide, Vogelbeere und Gewöhnlicher Schneeball zu verwenden.

4.4 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dargestellten Bereichen ist die Fläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten.
Ausgenommen davon sind je Grundstück eines Wohngebäudes eine Zufahrt von 4, 00 m und eine Zuwegung von maximal 1, 50 m Breite sowie zwei Pkw - Stellplätze bzw. Carports in diesem Bereich zulässig.

4.5 Für überwiegend für Wohnzwecke genutzte Grundstücke in dem als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dargestellten Bereich gilt Pkt . 3.4 ebenso.

4.6 Für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke der Mischgebiete (§ 6 BauNVO) und die als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) dargestellte Flächen wird festgesetzt , daß je 100 m² neu versiegelter Flächen ein einheimischer Laubbaum der nachstehend genannten Art zu pflanzen ist :
Eschen,
Vogelkirschen,
Ebereschen
und Gewöhnlicher Schneeball.

4.7 Pflanzungen in den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

5. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

Als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Mischgebiete (§ 6 BauNVO) und Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) ausgewiesenen Flächen sind in den Straßen A, A1 und B sowie der Mischverkehrsfläche C Straßenraumverengungen durch in den Fahrbahnbereich eingeordnete Straßenbäume im Abstand von 60 - 80 m vorzusehen.

6. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung von Betrieben mit Nachtarbeit unzulässig.

Für den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich in den Baublöcken 2.1 bis 2.4 wird festgesetzt, dass eine gewerbliche Nutzung tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nur zulässig ist, wenn deren Geräusche die nachfolgend benannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) nicht überschreiten:

Gewerbegebietsfläche	Emissionskontingente tags
GEe 2.1	55 dB(A)/m²
GEe 2.2	55 dB(A)/m²
GEe 2.3	57 dB(A)/m²
GEe 2.4	55 dB(A)/m²

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im westlichen Teil des Baublockes GEe 2.3 gekennzeichnete Fläche werden Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow - Bützow - Sternberg und der E. ON Hanse AG festgesetzt.
Diese Fläche darf nicht mit Gebäuden überbaut oder mit Großgrün bepflanzt werden.

Hinweis:

Die unterstrichenen Passagen im Teil B Text sind für die 4. Änderung des B - Plan Nr. 1/93 nicht zutreffend.

Präambel

- Aufgrund des § § 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), einschl. aller gültigen Änderungen sowie aufgrund des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Warin vom 03.04.2008 folgende Satzung der Stadt Warin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/93, Bebauungsplan Ziegelberg für das Gebiet begrenzt im Norden durch die Planstraße A (Birkenweg) und die davon nördlich anschließende Wohnbebauung bzw. das festgesetzte Wohnbauland, im Süden durch die Straße nach Klein - Labenz, im Westen und Osten durch die von der Straße nach Klein - Labenz abzweigenden Zufahrt zum Bebauungsplangebiet über die Flurstücke 305/1, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/10, 305/12, 305/13, 309/2, 309/4, 309/60, 309/61, 310/115 und Teilfläche aus 305/8, 309/62 und 285/6 der Flur 4 der Gemarkung Warin, bestehend aus der Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ,

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I S. 58)

erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Warin vom 06.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „ Schweriner Volkszeitung " am 18.12.2007 erfolgt.

Warin, den 21.04.08 Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 17.12.2007 erfolgt.

Warin, den 21.04.08 Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung Warin hat am 6. Dezember 2007 den Entwurf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die von der Planung betroffenen Behörden und die betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.2007 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.
Die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind darüber informiert worden, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Warin, den 21.04.08 Bürgermeister

4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2007 bis zum 28.01.2008 im Bau und Ordnungsamtes der Stadt Warin nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bau - und Ordnungsamtes öffentlich ausgelegen .

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass 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 18.12.2007 durch Veröffentlichung in den „Schweriner Volkszeitung " ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 17.12.2007 über die öffentliche Auslegung informiert.

Warin, den 21.04.08 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Warin hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Warin, den 21.04.08 Bürgermeister

6. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text wurde am 03.04.2008 von der Stadtvertretung Warin als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.04.2008 gebilligt.

Warin, den 21.04.08 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.4.08 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

gez. Katasteramt
Wismar, d. 23.04.08

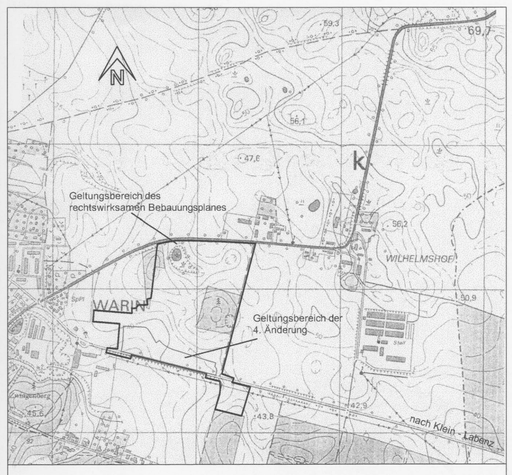
8. Die 4. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text wird hiermit ausgefertigt.

Warin, den 25.04.08 Bürgermeister

9. Der Beschluss der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist , ist am 26.04.08 durch Veröffentlichung in den " Schweriner Volkszeitung " ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB f) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 26.04.08 in Kraft getreten.

Warin, den 29.04.08 Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10 000

SATZUNG DER STADT WARIN

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/93 DER STADT WARIN

- BEBAUUNGSPLAN ZIEGELBERG -

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

APRIL 2008 M. 1 : 1000

SATZUNG DER STADT WARIN

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DER 1. SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/93

SATZUNG DER STADT WARIN