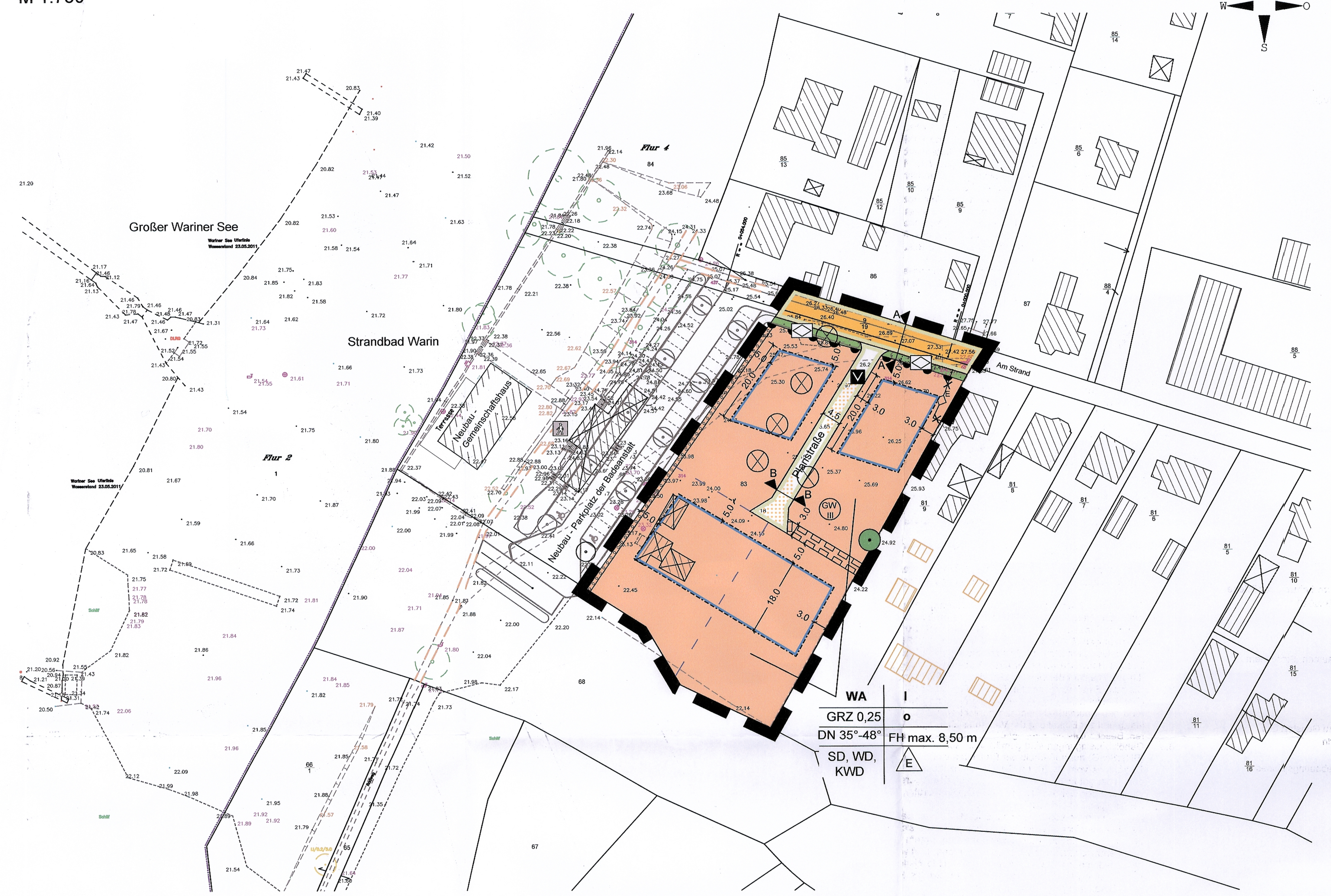
SATZUNG DER STADT WARIN
über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung am Strandbad"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011(BGBl. IS. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

E — Stromleitung unterirdisch, künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Straßenbegreitgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Flurstücks 81/9, der Flur 4 in der Gemarkung Warin

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GW III — Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

83 — Flurstücksnummern

30.69 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

künftig fortfallend

Bäume, künftig fortfallend

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

10,0 — Bemaßung in Meter

Straßenquerschnitte

Wanderweg entlang des Großen Wariner Sees

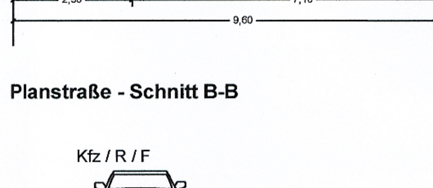
Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett
G= Grünstreifen mit Grundstückszufahrten

Schnitt A-A



Planstraße - Schnitt B-B

Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenverordnung (Kreistagsbeschluss Sternberg Nr. 64-14/76 und 53-11/81) zu beachten. Für das gesamte Plangebiet, das in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin liegt, gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Sämtliche Bohrungen für Brauchwassernutzungen und Erdwärmeanlagen sind unzulässig.
- Die Verwendung von Tausalzen im Winterdienst ist unzulässig.
- Bei einer unterirdischen Heizöllagerung ist alle 2,5 Jahre eine Prüfung durchzuführen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Empfehlung:
Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Bei der Errichtung der Gebäude sollten auch Dach- und Fassadenbegrünungen Berücksichtigung finden, um positive Wirkung auf das Mikroklima zu nehmen.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand: 2011; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Warin vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung am Strandbad", begrenzt im Norden und Osten durch vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“ anschließende, im Westen durch das Strandbad und im Süden durch eine angrenzende Niederung, umfassend die Flurstücke 83 (teilw.) und 9/19 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Warin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3, 4, § 4, § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Die Firsthöhe innerhalb WA-Gebietes ist mit maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) innerhalb des WA-Gebietes darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt betragen.

1.3 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländehöhe.

1.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,50 m über den Bezugspunkt sind unzulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke innerhalb des WA-Gebietes wird auf mindestens 800 m² je Einzelhaus festgesetzt.

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Innerhalb des WA-Gebietes ist die Errichtung von Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Straße „Am Strand“ bzw. der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen.

3.2 Innerhalb des WA-Gebietes ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für das WA-Gebiet ausgeschlossen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

6. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a und b, § 202 BauGB)

6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

6.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.4 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist vor Beginn der Gehölzfällungen der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass sich in den betroffenen Gehölzen keine Fledermausquartiere befinden. Sofern bei der Begutachtung aktuell genutzte Quartiere vorgefunden werden, sind vor Beseitigung der Gehölze für jedes erfasste Quartier zwei artgerechte Fledermauskästen im direkten Umfeld zum Plangebiet anzubringen, sodass die Habitatfunktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

6.5 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.6 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

6.7 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubsträucher in einer Mindestqualität = 80/100 cm zu verwenden. Pflegeschnitte sind zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

7.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude im WA-Gebiet sind nur nicht glasierte Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie.

7.2 Garagen sind innerhalb des WA-Gebietes gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Für Fassaden der Garagen sind gleiche Farben und Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden.

7.3 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Blockbohlenhäuser, eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen unzulässig.

7.4 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

7.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

7.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

7.7 Die zulässige Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu beiden Straßenseiten) beträgt maximal 1,25 m.

7.8 Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen- und Pflanzflächen zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Der Vorgarten ist der Bereich zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Baugrenze. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten, z.B. mit Rasen- oder Pflanzflächen, anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

7.10 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen 7.1 bis 7.9 dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am .... durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung erfolgt.

   Stadt Warin, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom .... beteiligt worden.

   Stadt Warin, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Stadt Warin, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am .... durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung bekannt gemacht worden.

   Stadt Warin, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am .... innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 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.

   Kataster- und Vermessungsamt, den
   (Siegel)

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Warin, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am .... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde gebilligt.

   Stadt Warin, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

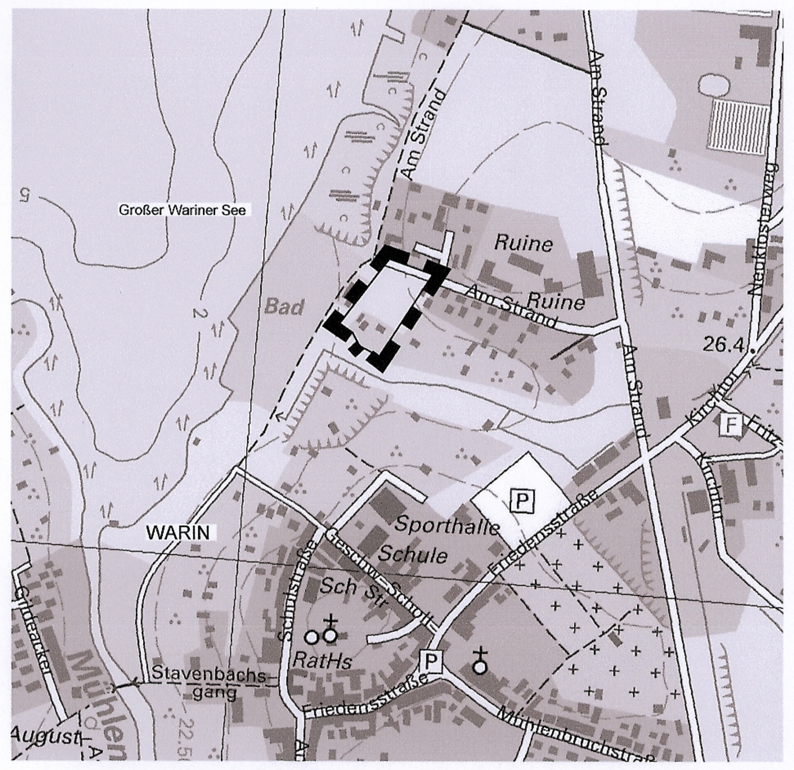
8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

   Stadt Warin, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss und 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 am .... in der Schweriner Volkszeitung 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

   Stadt Warin, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER STADT WARIN
über den
Bebauungsplan Nr. 26
"Wohnbebauung am Strandbad"

begrenzt im Norden und Osten durch vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“, im Westen durch das Strandbad und im Süden durch eine angrenzende Niederung, umfassend die Flurstücke 83 (teilw.) und 9/19 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Warin

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.09.2016