STADT WARIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 04/97 "AM FELDWEG"

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-3) und nach § 13 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern ((LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 791-5) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretersitzung der Stadt Warin vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Warin über den Bebauungsplan Nr.4/ 97 für das Gebiet "Am Feldweg", bestehend aus derPlanzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

LEGENDE

1.Art der baulichen Nutzung ($ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete ($ 4 BauNVO)

2.Maß der baulichen Nutzung ($ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl ($ 19 Abs.1 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ($ 20 Abs.1 BauVO)

TH max =3,80m — Traufhöhe als Höchstmaß ($ 16 Abs.2 BauGB)

FH max =9,30m — Firsthöhe als Höchstmaß ($ 16 Abs.2 BauGB)

3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen ($ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

O — Offene Bauweise ($ 22 Abs.2 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

4.Verkehrsflächen ($ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

WG — Verkehrsbegleitendes Grün

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — öffentliche Parkplätze

V — Verkehrsberuhigter Bereich

5.Grünflächen ($ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öff. priv. — Öffentliche Grünfläche / Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Gehölz

Hausgärten

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 von Bäumen ($ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen ($ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ($ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ($ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

15.Sonstige Planzeichen

St/G — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen/Garagen und Gemeinschaftsanlagen ($ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
St Stellplätze
G Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ($ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als "Flächen für Stellplätze und Garagen" festgesetzten Flächen zulässig. §12 Abs. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunkts zwischen Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dacheindeckung. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der zugeordneten Straßenverkehrsfläche. § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Auf der als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind folgende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

schnitt in seinem Bestand zu reduzieren. Die Gehölze sind im Abstand von 10–15 Jahren auf den Stock zu setzen. Die Heister sind durch Pflanzen zu sichern. Es ist mit Stroh zu mulchen.

In die Lücken sind gruppenweise landschaftstypische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Bäume 2. Ordnung sind Heister in 2x verpflanzter Baumschulqualität, Höhe 150–200 cm zu verwenden. Die Sträucher sollen 2x verpflanzt sein und 4 Triebe bzw. eine Höhe von 60–100 cm aufweisen. Es sind Arten aus folgender Artenauswahlliste zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Physocarus opulifolius	Blasenspiere
Ribes alpinum	Alpen–Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Symphoricarus orbiculatus	Korallenbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ausfälle sind nachzupflanzen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a)BauGB

4.1 Anpflanzen von Bäumen auf den als öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen

An für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten sind Hochstämme mit Stammumfang 16–18 cm fachgerecht zu pflanzen. Es sind Arten aus folgender Artenauswahlliste zu verwenden:

Acer cempestre Elsrijk	Feldahorn
Acer platanoides Emerald Queen	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium Plena	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata Greenspire	Winterlinde

4.2 Anpflanzen von Gehölzen auf den als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen

Im Bereich der Wendeschleife, bei den öffentlichen Parkplätzen und zur Unterpflanzung sind niedrige Gehölze anzupflanzen. Bei Laubgehölzen ohne Ballen sind Baumschulqualitäten 60–100 cm mit 3–4 Trieben und bei Laubgehölzen mit Ballen sind Baumschulqualitäten 30–40 cm 2x verpflanzt einzusetzen. Es sind Arten aus folgender Artenauswahlliste zu verwenden.

Berberis spec.	Berberitzen (niedrige Arten/Sorten)
Cotoneaster spec.	Zwergmispel (niedrige Arten/Sorten)
Euonymus fortunei in Sorten	Spindelstrauch
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche (immergrüne, niedrige Arten)
Mahonia aquifolium	Mahonie
Spirea in Sorten	Spireen (niedrige Sorten)
Symphoricarpus Hancock	Bastardkornelkenbeere

4.3 Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen auf den als Wohngebieten festgesetzten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwege zu 100% im Verhältnis mindestens 1/3 Gehölze und höchstens 2/3 Rasen zu bepflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume bzw. Sträucher oder Obstgehölze oder kleinbleibende Prunus–Arten auszuwählen.

Je Einzelhaus oder Doppelhaus sind dabei mindestens drei Hochstämme fachgerecht auf die zugehörigen Grundstücke zu pflanzen oder zu erhalten. Es sind heimische standortgerechte Laubbäume oder Obstgehölze oder kleinbleibende Prunus–Arten oder Baumarten aus folgender Artenauswahlliste zu verwenden:

Acer campestre Elsrijk	Feldahorn
Acer platanoides Emerald Queen	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus spec.	Kiefer
Prunus avium Plena	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Tilia cordata Greenspire	Winterlinde

4.4 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen an baulichen Anlagen

Bei den Hauptgebäuden sind die Fassaden ohne Gebäudeöffnungen und bei den Nebengebäuden und Garagen sind alle Fassaden mit Ausnahme der Gebäudeöffnungen selbst mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen. Es ist je 3 m Wandlänge eine Kletterpflanze einzusetzen. Es sind Arten aus folgender Artenauswahlliste zu verwenden:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebe (verschiedene Arten/Sorten)
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Geißblatt (verschiedene Arten/Sorten)
Lonicera spec.	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Knöterich
Polygonum aubertii	Kletterrosen
Rosa–Hybriden	Blauregen
Wisteria sinensis	

Bei den Nebengebäuden und Garagen sind Dächer zu begrünen.

4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine Hainbuchenhecke zu pflanzen. Es sind mindestens leichte Heckenpflanzen, geschnitten, ohne Ballen, Höhe 100–125 zu verwenden.

II. FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG M–V

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M–V

5.1 Für Hauptanlagen sind nur symmetrisch ausgebildete Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung größer oder gleich 45° zulässig.

5.3 Für Garagen und Nebenanlagen sind nur Flachdächer zulässig.

6. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen — § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M–V

6.1 Werbeanlagen sind nur auf den Fassaden der Gebäude gestattet. Werbeanlagen als freistehende Anlagen sind nicht gestattet.

6.2 Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,45 m und nicht länger als 3/4 der Fassadenbreite sein.

6.3 Lichtwerbeanlagen und Werbeanlagen mit Blink– und Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig.

7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen — § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M–V

7.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

7.2 Stellplätze für bewegliche Abfall– und Wertstoffbehälter sind so zu gestalten, daß sie von den öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

7.3 Einfriedungen sind nur als Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m auszubilden.

III FESTSETZUNGEN NACH LANDESNATURSCHUTZGESETZ M–V

8. Pflege– bzw. Formschnitt — § 13 Abs. 4 LNatG M–V

8.1 Die beiden im Bereich des Wendehammers zu erhaltenden festgesetzten Ulmen haben einen Pflege– bzw. Formschnitt zu erhalten.

9. Entfernen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 13 Abs. 4 LNatG M–V

9.1 Im nördlichsten Baugebiet sind folgende Laubbäume zu roden: 7 Robinien in der südwestlichen Ecke des Baugebiets.

10. Versickerung von Niederschlagswasser — § 13 Abs. 4 LNatG M–B

10.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Vegetationsflächen der Grundstücke zu versickern oder verdunsten zu lassen. Dort, wo die räumlichen Verhältnisse es zulassen, sind zu diesem Zweck Versickerungsmulden anzulegen.

10.2 Die Straßenverkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 20.11.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ...../..... durch Abdruck im ..... am ..... erfolgt.

Warin, 20.11.98 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Warin, 20.11.98 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.11.98 durchgeführt worden.

Warin, 20.11.98 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.11.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warin, 20.11.98 — Bürgermeister

5. Die Stadtvertretersitzung hat am 22.12.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Warin, 20.11.98 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 02.01.99 bis zum 02.02.99 während folgender Zeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen: montags, dienstags und donnerstags von 7.00 bis 16.00 Uhr, freitags von 7.00 bis 12.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.11.98 in der Zeitung ..... in der Zeit vom ...../..... bis zum ..... durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

Warin, 20.11.98 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

ObVI

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

Warin,

Bürgermeister

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

Warin,

Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Warin,

Bürgermeister

11. Der Beschluß 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 am ..... / in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Warin,

Bürgermeister

STADT WARIN

BEBAUUNGSPLAN 4 / 97 "AM FELDWEG"

Entwurf 14.12.98
Fassung 19.1.99

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT–NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
Entwurf – §3(2)BauGB	220651	Christine Konrad
MAßSTAB:	GEZEICHNET:	DATUM:
1:500	Martina Schneider	20.10.1998

ARCHITEKTEN CONTOR
FERDINAND • EHLERS + PARTNER
AC
ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER SRL
AUGUSTENSTRASSE 122 18055 ROSTOCK TEL. 0381/455558+59 FAX 455560