SATZUNG DER STADT WARIN

- ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER STADT WARIN SONDERGEBIET REITSPORT UND EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET IN PENNEWITT

- ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1: 1000

- SÜDLICH DER ORTSLAGE PENNEWITT
- WESTLICH DER STRASSE PENNEWITT / MANKMOOS

GEMARKUNG PENNEWITT
FLUR 1
FLURSTÜCK 176 / 6

Die dargestellten Grenzen sind aufgrund widersprüchlicher Aussagen innerhalb des Katasternachweises erst nach dem Grenztermin rechtskräftig!

Höhenbezug: HN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) " Seengebiet Warin - Neukloster". Die Herauslösung aus dem LSG ist beantragt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

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

SO Reit	Sondergebiet Reitsport und Ferienbetrieb	(§ 11 BauNVO)
eGE	eingeschränktes Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über HN

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

Baugrenze

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

Zweckbestimmung:

Hecke	Hecke
Reitplatz	Reitplatz

5. 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)

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

Anpflanzen Bäume

Anpflanzen Sträucher

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mit Geh. - Fahr - und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer im eingeschränkten Gewerbegebiet zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

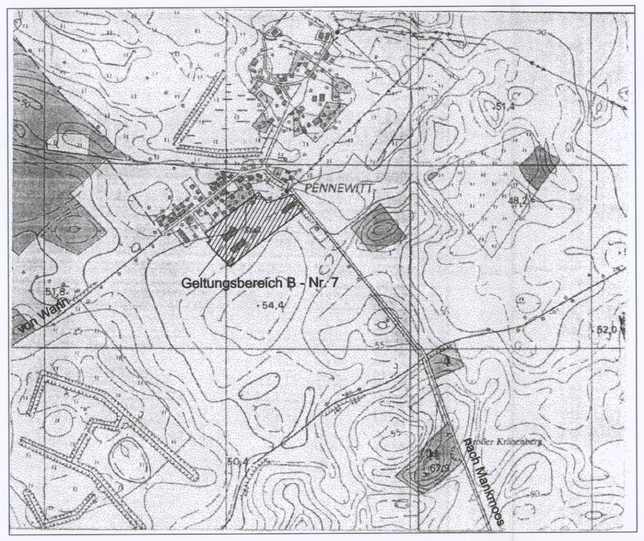
ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Gebäude

vorhandener Zaun

176/ 6 Flurstücksbezeichnung

1 Bezeichnung der Baublöcke



TEIL B : TEXT

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Als Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für den Reitsport - und Ferienbetrieb mit den notwendigen Nebenanlagen festgesetzt. Folgende Kapazitätsgrenzen sind einzuhalten :

Anzahl der Ferienwohnungen : maximal 8
Wohnungen für das Betriebspersonal : 1

1.2 Für den als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO festgesetzt, dass von den entsprechend § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen lediglich landwirtschaftliche Gewerbebetriebe mit den dazugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen zulässig sind .

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE) allgemein zulässige Errichtung von Tankstellen wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen .

1.4 Für den als eGE gekennzeichneten Bereich wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzung Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig ist und die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig sind .

1.5 Für den als eGE gekennzeichneten Bereich wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Gebäude und baulichen Anlagen unzulässig ist.

2. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch die Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen dürfen für Eingangsbereiche und Erker um maximal 1,50 m innerhalb des Plangeltungsbereiches überbaut werden.

3. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (Höhenbezug HN).

4. Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 In den als Sonstiges Sondergebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen sind nicht versiegelte oder gewerblich genutzte Flächen als Weidebereiche/Funktionsbereiche zu begrünen und in Teilbereichen in einem Mischungsverhältnis von 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern der nachfolgend genannten Arten zu bepflanzen :

- Hainbuchen	- Haselnuss
- Sandbirken	- Brombeere
- Ahorn	- Faulbaum
- Feldahorn	- Hundsrose
- Stieleiche	- Salweide
- Eberesche	- Schwarzdorn
- Schwarzer Holunder	

4.2 Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und als Sichtschutz für die Ortslage Pennewitt wird festgesetzt, dass als nördliche, südliche und östliche Begrenzung der Bauflächen eine Bepflanzung aus einer Mischung der unter 4.1 genannten Arten zu erfolgen hat.

4.3 Als Pflanzgut sind Hochstämme oder Heister zu verwenden.

4.4 Das anfallende Regenwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen.

5. Werbeanlagen (§ 86 LBauO M - V)

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf maximal 70% , die Helligkeitsstufe maximal 85 % betragen.

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

Zur Sicherung der Zufahrt für das eGE werden im gekennzeichneten Bereich Geh - , Fahr - und Leitungsrechte in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Hinweise :

1. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, so daß folgende Auflage einzuhalten ist :

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden , ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (GVOBl. M. - V. Nr. 1 vom 14.Januar 1998) die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

2. Behandlung von belastetem Bodenaushub

Entsprechend der Regelungen des Abfall - und Altlastengesetzes von Mecklenburg - Vorpommern zur Neuordnung der Bauabfallentsorgung ist Bodenaushub , der chemisch, mikrobiologisch oder radioaktiv belastet ist, einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen. Zum belasteten Bodenaushub zählen sämtliche durch Fette, Öle, Säuren, Laugen und andere chemische Verbindungen anthropogen verunreinigte Bodenmaterialien. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

3. Natur - und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) " Seengebiet Warin - Neukloster". Die Herauslösung aus dem LSG ist beantragt.

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I , S. 2141, 1998 I , S. 137)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998, (GVOBl. M - V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M - V S. 647, 675)

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom und mit Genehmigung durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Warin - Sondergebiet Reitsport und eingeschränktes Gewerbegebiet in Pennewitt- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.11.1999 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der " Schweriner Volkszeitung " am 24.07.2000 erfolgt.

Warin, den 25.07.2000 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern beteiligt worden .

Warin, den 25.07.2000 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bau GB ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 31.07.2000 bis zum 31.08.2000 durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung der Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung ist am 24.07.2000 in der " Schweriner Volkszeitung " mit dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist Anregungen von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden des Bauamts Warin zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Warin, den 28.03.2001 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warin , den 28.03.2001 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 21.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Warin , den 28.03.2001 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Bauamt Warin nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bauamtes öffentlich ausgelegen .

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis , daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können , am durch Veröffentlichung in der " Schweriner Volkszeitung " ortsüblich bekanntgemacht worden.

Warin , den Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Warin , den Bürgermeister

8. 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.

, den

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

Warin , den Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern vom , Az mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Warin , den Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern vom Az. : bestätigt.

Warin, den Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan 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 am durch Veröffentlichung in der " 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. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1998) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Warin , den Bürgermeister

SATZUNG DER STADT WARIN

- ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER STADT WARIN SONDERGEBIET REITSPORT UND EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET IN PENNEWITT
- ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Kartert 7.6.01 Sp.
Bl. 29

MÄRZ 2001 M. 1: 1000