

SATZUNG DER STADT WARIN

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

- BEBAUUNGSPLAN ZIEGELBERG -

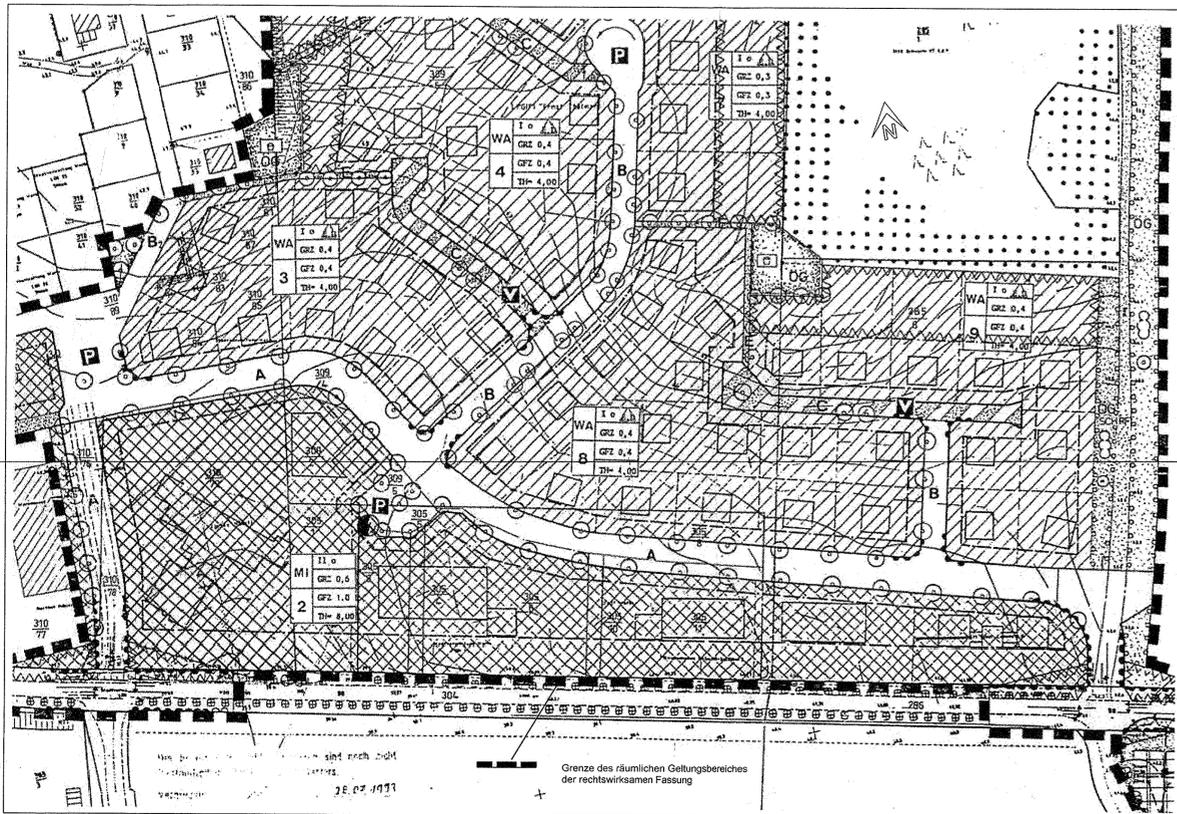
Änderung im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB

TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

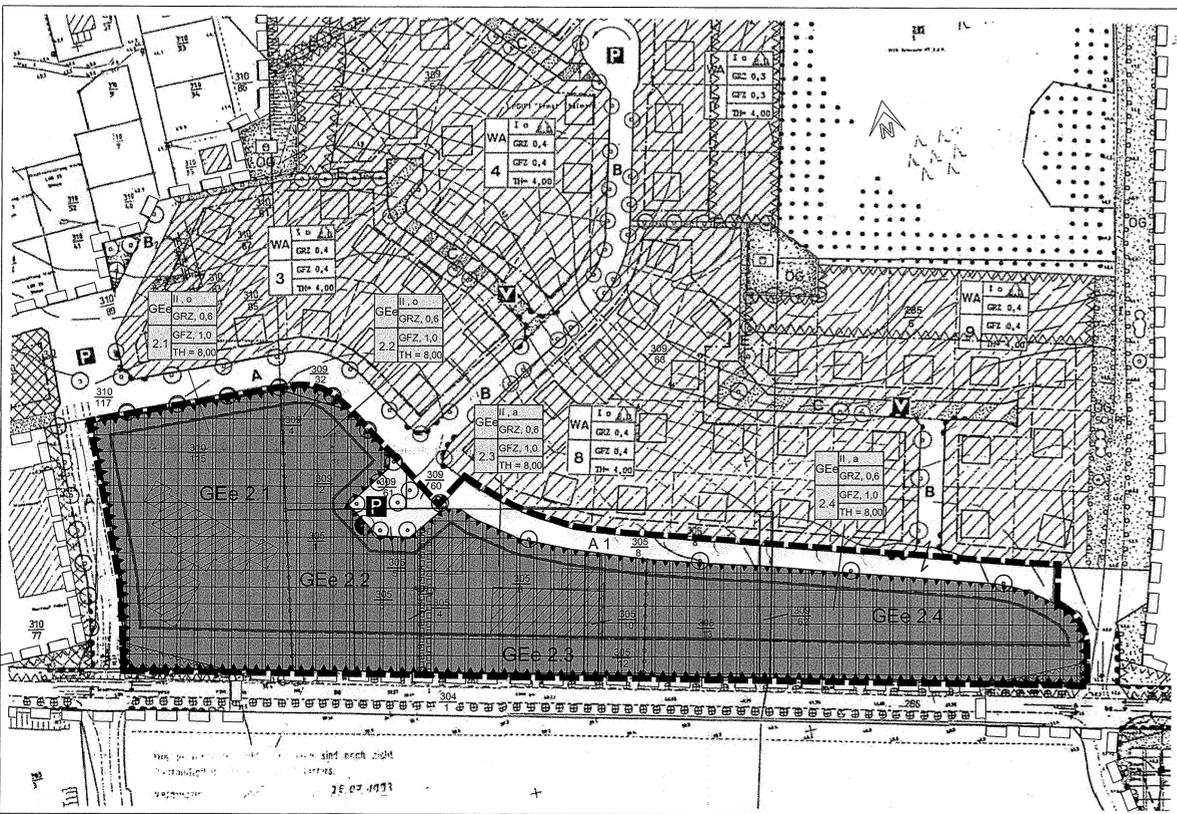
Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes begrenzt durch:

- im Norden durch die Planstraße A (Birkenweg) und die davon nördlich anschließende Wohnbauweise 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 4
 FLUR : 305/1, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/10, 305/12, 305/13, 309/2, 309/4, 309/6Q, 309/6I, 310/1/15
 TEILFLURSTÜCKE : 305/8, 309/6/2 UND 285/6



RECHTSWIRKSAME FASSUNG



FASSUNG DER 4. ÄNDERUNG

PLANZEICHNERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschosflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse in Metern
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - mit Parkplatz
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Trafo (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

6. PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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)

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 Geltungsbereiches 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

Gebäudebestand

Flurstücksbezeichnung

Nutzungsschablone

GEe II, a Vollgeschosse, Bauweise

GRZ, 0,6 Grundflächenzahl

GFZ, 1,0 Geschosflächenzahl

TH = 8,00 Traufhöhe

Baulockbezeichnung

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 Gewerbegebiete, nur Baublock 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 § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 9 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 § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für die Baublocke 2.1 bis 2.4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Einrichtungen zur Kleintierhaltung in den als Mischgebiete 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, Baublocke 2.1 bis 2.4, wird entsprechend § 1 Abs. 9 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. 9 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

Die in den Baublocken 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 Baublocken 10, 11, 12, 13 definierten Baugrenzen haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 3,00 m.

Für Erker und Eingangsbereiche dürfen die Baugrenzen in den Baublocken 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.

Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzten Bereiche in den Baublocken 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.

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

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

3.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) ausgewiesenen Bereichen ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppeldach, Walmdach oder Mansarddach mit einer Dachneigung von 30° bis 55° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude.

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie

- ein Drittel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Organg errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens drei Ziegeln von der Traufe haben und
- in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.

Als Dachdeckungen sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rottem bis rotbraunem oder anthrazit bis schwarzem Farbton zulässig.

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

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.

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

Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Straßenräumen sind nur als Hecken und Holzzaune zulässig. Holzzaune 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

An den öffentlichen Straßenräumen sind in der dargestellten Art Kleinröhrlinde, Bergahornbäume als Einzelbäume zu pflanzen.

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

Die Bereiche der öffentlichen Parkplätze sind in natürlichem Polygonpflaster auszubilden.

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

In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dargestellten Bereichen ist die Fläche zwischen der straßenbegrenzenden 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.

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

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 Laubbäum der nachstehend genannten Art zu pflanzen ist:

- Eschen,
- Vogelkirschen,
- Gieselerchen
- und
- Gewöhnlicher Schneeball.

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 Straßenumverlegungen durch in den Fahrbahnbereich eingordnete Straßenbäume im Abstand von 60 - 80 m vorzusehen.

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 Baublocken 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 Schalleistungspegel) nicht überschreiten:

Gewerbebetriebsfläche	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- 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 Wohnbauweise 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, 309/6Q, 309/6I, 310/1/15 und Teilfläche aus 305/8, 309/6/2 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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 ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Schweriner Volkszeitung" am 18.12.2007 erfolgt.

Warin, den 21.04.08

2. Die Planungsanleihe gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Bescheid vom 12.2007 erfolgt.

Warin, den 21.04.08

3. Die Stadtvertretung Warin hat am 6. Dezember 2007 den Entwurf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung geteilt 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

4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus 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 Ordnungsamt der Stadt Warin nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bau- und Ordnungsamtes öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 12.2007 auch veröffentlicht in der "Schweriner Volkszeitung" am 12.2007 veröffentlicht worden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 17.12.2007 über die öffentliche Auslegung informiert.

Warin, den 21.04.08

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

Warin, den 21.04.08

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 Festsetzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.04.2008 gebilligt.

Warin, den 21.04.08

7. Der katastermäßige Bestand am 04.08.08 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die im lagebild richtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flursturkarte im Maßstab 1 : 5000 keine Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

gez. Katasteramt
W. W. W. 08

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

Warin, den 25.04.08

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 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mitgliedern der Abs. 5 des Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. 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

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