SATZUNG DER STADT WARIN

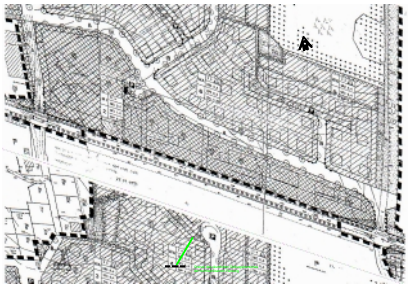
SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DER SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/93
- BEBAUUNGSPLAN ZIEGELBERG -

Änderung im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB

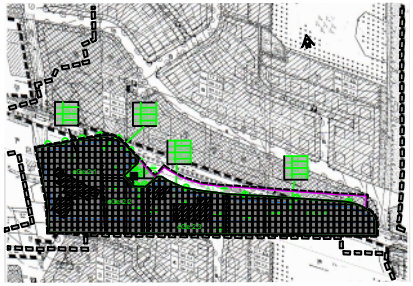
TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes
begrenzt durch: - im Norden durch die Planstraße A (Erlebnisweg) und die dieser nördlich gegenüberliegenden Grenze der Flurstücke 164/1 und 164/2 der Gemarkung Wolmirstaved
- im Osten durch die Straße nach Wien - Labenz
- im Westen und Osten durch die von der Straße nach Wien - Labenz abzweigenden Zufahrten zum Bebauungsplangebiet

GEMARKUNG : WARIN
GEMEINDE : WARIN
FLURSTÜCKE : 324/1, 325/3, 326/3, 326/5, 326/6, 326/10, 326/12, 330/13, 330/2, 330/4, 330/6, 330/8/1, 310/1/10
TEILFLURSTÜCKE : 325/8, 326/8/2-UND 326/8



RECHTSWIRKSAME FASSUNG



FASSUNG DER 4. ÄNDERUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG
ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

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

SO Sondergebiet, Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschossen in Metern
TH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
mit Fahrbahn

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

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

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT

Großflächige Baume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Bauflächen mit Flächen für Stellplatzanlagen/Garagen (§ 9 Abs. 1 und 4b und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
Vermaßungen
ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Gebäude Bestand
Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone

SO	Sondergebiet, Ferienhäuser
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
a	abweichende Bauweise
TH 4,5	Traufhöhe
SD 35-45°	Dachform/Dachneigung

STRASSENQUERSCHNITT A-1

Änderung: - gestrichener Wortlaut gegenüber rechtswirksamer Planfassung

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 die nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO zulässigen Betriebe

Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende für Allgemeine Wohngebiete als Ausnahme zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Entsprechend § 1 Abs.7 BauNVO wird festgesetzt, daß Einrichtungen zur Kleintierhaltung in den als Allgemeine Wohngebieten gekennzeichneten Bereichen nur für eine eingeschränkte Nutzungsbestimmung zulässig sind.

1.2 Sondergebiete und Gewerbegebiete (§ 4 und 8 BauNVO)

Für die als Sondergebiete und Gewerbegebiete im Bauleitplan (§ 1 Abs.2) 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 Sondergebiete mögliche ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO für die Baufläche (1) des Z-Ortes Wolmirstaved des Bebauungsplanes wird.

Entsprechend § 1 Abs.7 BauNVO wird festgesetzt, daß Einrichtungen zur Kleintierhaltung in den als Sondergebiet gekennzeichneten Bereichen nur für eine eingeschränkte Nutzungsbestimmung zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB dürfen auch in den Sondergebieten/Gewerbegebieten, die Stellplätzen, keine Lebensmittelgeeigneten Stoffe verwendet werden. Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen Richtwerte der DIN 19520 zum Lärmschutz für den Wohngebietsvorgehalter werden.

2. Festsetzungen zur Einordnung von Gebäuden und Anlagen

2.1 Die in dem Bauleitplan (§ 2 Nr.3) 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Kleinflächen Baugebiete haben zur Sicherung einer geordneten Bebauung und Erschließung, die in § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO festgesetzten Nutzungen und Bestimmungen ausgenommen einen Abstand von 3,00 m. Für Erker und Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen in dem Bauleitplan (1) bis 5 (9) maximal 1,50 m überschritten werden.
In den Bereichen der Sondergebiete und den ausgewiesenen Ferienhäuser/Bauernhäuser zum Wald sind Abstandsflächen nicht zulässig.

2.1b Für die als angrenzendes Sondergebiet (§ 9 BauGB/ § 5) festgesetzten Bereiche in den Bauleitplan (2) und 3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Gebäuden auch mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

2.2 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereichen ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen, Anlagen, Abgrabungsbauwerk, Wohnwagen und Wohnmobilen nur innerhalb der Bauflächen und Bauwerksbereich und einer Gestaltungsfreiraum von 25 m zulässig.

Garagenflächen sind nur zulässig, wenn sie
- mindestens 5,00 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen,
- mindestens Mindestabstand von 1,00 m zum Grenzgrundstück werden,
- einen Abstand von mindestens ohne Zwischenfahrt von der Traufe haben und
- eine Dachneigung von 35 - 45 Grad aufweisen.

Als Garagenabdeckungen sind nur Satteldächer und Kalteinbau mit Kalteinbau oder anthrazit bis schwarzen Farben zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für Photovoltaik-, Solar- und Biogasanlage, die sich innerhalb des Mischgebietes befinden.

2.3 Die Traufen der Gebäude in den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und als Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereichen dürfen nicht 7,00 m Mindestabstand und Höchstmaß mit Ausbauungen in Flure oder Sichtraumanteil zulässig.

Ausgenommen werden hiervon Photovoltaik-, Solar- und Biogasanlage, die sich innerhalb des Mischgebietes befinden, zugelassen.

2.4 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereichen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig, ausgenommen. Reichweite liegend ausgeführte Ferienhäuser/Bungalows müssen durch Photovoltaik ausgeführt werden, diese Anlagen müssen Ferienhäuser entsprechen.

2.5 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Straßenbereichen sind nur als Hecken und Holzzäune zulässig. Vorstehende Anlagen müssen maximale Höhe von 1,00 m haben.

Diese Festsetzung gilt nicht für das Mischgebiet und die Gewerbegebiete.

2.6 Die Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Firstmitte bis der angrenzenden Straßenoberkante. Die Traufhöhe wird gemessen in der Mitte des Gebäudes von Außenkante und Oberkante (siehe Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

3.1 Die öffentlichen Straßenbereiche sind in der dargestellten 2x1reihiringer Bergahornkrone zu bepflanzen.

Als Straßenbaum für Pflanzungen in den öffentlichen Grünbereichen sind Eichen, Vogelkirschen, Stieleichen, Sandbirken und Birnbäume zu verwenden.

3.2 Die Bereiche der öffentlichen Parkplätze sind in natürlichem Pflastergrundpflaster auszuführen.

3.3 Zur Eingrünung des Gebietes ist in den als " Öffentliche Grünflächen (GN) - Schutzfläche " ausgewiesenen Bereichen eine gemischte Pflanzung aus einheimischen Gehölzen herzustellen. Es sind Sträucher und Bäume wie Eichen, Hainbuchen, Feldahorn, Bergahorn, Salweide, Zitterpappel, Vogelbeere und Gewöhnliche Schwarzdorn zu verwenden.

3.4 In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) ausgewiesenen Bereichen ist die Fläche zwischen den straßenbegleitenden Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten.
Es sind mindestens 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche eine Zuteilung von 1 Stück und eine Zuteilung von mehrere 1 Stück Beete sowie zwei Pflanzen - Gebüsche bzw. Ziersträucher zu pflanzen.

3.5 Für überwiegend für Wohnzwecke genutzte Grundstücke in den als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesenen Bereich gilt Nr. 3.4 sinnvoll.

3.6 Für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke der Mischgebiete (§ 6 BauNVO) und die als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesenen Flächen wird festgesetzt, daß je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger gemischter Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen ist:
Eichen,
Vogelkirschen,
Ebereschen,
und Gewöhnlichen Schwarzdorn.

3.7 Pflanzungen in den ausgewiesenen Schutzbereichen dürfen eine Höhe von 2,70 m nicht überschreiten.

4. Maßnahmen zur Verkehrslärmdämpfung

Als Maßnahme zur Verkehrslärmdämpfung vorrangig die als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzten Gebiete (§ 1 Abs.4) ausgewiesenen Flächen wird in den Straßen A, 2 und 6 sowie der Mischverkehrsfläche C
Straßenverkehrsgeräuschen durch in dem Fertigkeitsbereich angrenzenden Straßenzüge im Bebauungsplan ausgeschlossen.

5. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anbauung von Balkonen mit Nachtaufenthaltsnutzung.

Für den als Sondergebiet/Vergnügungsstätten Bereich in den Baufeldern 2 / nm 2 x wird festgesetzt, dass eine gewerbliche Nutzung lego (SO) DE ne 5330 (Ver nur zulässig ist sein dem Gebäude der nachfolgend ankernder Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 Geräuschkontingentierung. Emissionskontingente sind folgend nach Gebieten:

Gebietsgrenzfläche	Emissionskontingente tags
a-Qm 1	55 dB(A)/m²
a-Qm 2	55 dB(A)/m²
a-Qm 3	55 dB(A)/m²
a-Qm 4	55 dB(A)/m²

Präambel

Aufgrund des § 10, 13 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2005 und nach Beschlußfassung der Stadtvertretung Warin vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/93 - Bebauungsplan Ziegelberg - für das Gebiet begrenzt in Anlehnt durch die Planstraße A (Wanderweg) und die dieser nördlich gegenüberliegenden Grenze der Flurstücke 164/1 und 164/2 der Gemarkung Wolmirstaved sowie Wien - Labenz, im Westen und Osten durch die von der Straße nach Wien - Labenz abzweigenden Zufahrten zum Bebauungsplangebiet, bestehend aus den Flurstücken 324/1, 325/3, 326/3, 326/5, 326/6, 326/10, 326/12, 330/13 und 330/2, 330/4, 330/6, 330/8/1, 310/1/10 und Teilflächen aus 325/8, 326/8/ und 326/8 der Flur 1 der Gemarkung Warin, bestehend aus den Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde aber die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan ist nach der Prüfung der Stellungnahmen (Beteiligung (BauGB)) vom 20. Januar 1993 (BGBl. I S. 132)) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden.

Der Vorentwurfsbeschluß zur Satzung wurde Nach Billigung der Entwurfsfassung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) .

erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Warin vom 30. 6.2007 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Zeitung Wismarsche Nachrichten " am erfolgt.

Warin, den Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesraumordnungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das zuständige Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg ist mit Schreiben am erfolgt.

Warin, den Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung Warin hat am 6. Dezember 2007 den Entwurf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung vorgesehen (§ 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zu von der Planung betroffenen Belangen und die sonstigen zuständigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur öffentlichen 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 Bürgermeister

4. Den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bauamtes der Stadt Warin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Gemeinde hat mit Schreiben vom ..... zur Auslegung informiert.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass folgende(ausgelegten Stellungnahmen während der Auslegungsfrist eingegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Bekanntmachung in dem "Schweriner Volksztitung " ortsüblich bekanntgemacht worden. durch Bekanntmachung in dem
Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert.

Warin, den Bürgermeister

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

Warin, den Bürgermeister

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

Warin, den Bürgermeister

7. Der bekanntmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der regelmäßig richtigen Zuordnung gilt der Vermerk2 (siehe ohne Prüfung nur grob schlagig, da die wechselzeitrichtige Turbarte im Maßstabe 1 : vorliegt. Regierungsarchiv können nicht abgestellt werden.

Warin, den Stadt - nicht bestellter Vermesser Feldmesser

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

Warin, den Bürgermeister

9. Die Rechtsnatur der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird durch durch Veröffentlichung in dem " Schweriner Volksztitung " ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) § Abs. 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2006 (GVOBl. M.V S. 383) und weiter auf im Rahmen der Abwägung beachtlich gewordene Mängel des Abwägungsvorgangs hingewiesen worden.
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Warin, den 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 -

Exemplar zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB

06.09.08/KR 2007 M. 1 : 1000