

# SATZUNG DER STADT WARIN über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung am Neuklosterweg"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**GRZ** Grundflächenzahl

**FH<sub>min</sub>** Firsthöhe in m als Mindestmaß

**FH<sub>max</sub>** Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

**o** offene Bauweise

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**o** Straßenverkehrsfäche, öffentlich

**o** Straßenbegrenzungslinie

**o** Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberechtigter Bereich, öffentlich

**o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

**E** Hauptversorgungsleitung Elektrizität, oberirdisch, künftig entland

**F** Hauptversorgungsleitung Fernmeldeweisen, oberirdisch, künftig entland

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**o** Grünflächen

**o** Parkanlage, öffentlich

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

**o** Anpflanzung von Bäumen

**o** Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

**o** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**o** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlage sowie der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

**2. Nachrichtliche Übernahmen**

**Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**o** Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III

**o** Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III

**3. Darstellungen ohne Normcharakter**

**o** vorhandene bauliche Anlagen

**o** vorhandene Gebäude aus Luftbild

**o** vorhandene Flurstücksgrenzen

**o** Flurstücksummern

**o** vorhandene Geländehöhen in m ü. DHNN 92

**o** in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

**o** Bemessung in m

**o** Straßenquerschnitt

**o** Gebäude, künftig fortfallend

**o** Böschung

**o** Schacht

**o** Fuß- und Radweg innerhalb von Grünflächen, öffentlich

**o** Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

**o** Wurzelschutzbereich

**o** Baum, künftig fortfallend

**o** Graben verortet

**o** Bezugspunkte für Höhenangaben in m über DHNN 92

## Teil B - Text

Es die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**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** In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

**1.2** Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise nur in Räumen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Dauerwohnnutzung) zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Ferienwohnung ist baulich untergeordnet, wenn ihre Grundfläche maximal zwei Drittel der Hauptnutzung einnimmt. Gebäude mit ausschließlicher oder überwiegender Ferienwohnnutzung sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**1.3** Innerhalb der WA-Gebiete sind eine Mindestfirsthöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) innerhalb der WA-Gebiete darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt betragen.

**1.4** Die Firsthöhe ist gleich die Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußere Scheitelpunkt der beiden Dachschnecken. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

**1.5** Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten, grundstückbezogenen Bezugspunkte.

**1.6** Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,75 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt sind unzulässig.

**2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Größe der Baugrundstücke innerhalb der WA-Gebiete wird auf mindestens 60 m je Einzelhaus festgesetzt.

**3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 und 3, und 14 Abs. 1 BauNVO)**

**3.1** Innerhalb der WA-Gebiete ist die Errichtung von Garagen und Carports im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Verkehrsfläche, die der verkehrlichen Erschließung dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Darüber hinaus zählt zusätzlich bei Erdgrundstücken der Bereich von 3,0 m entlang der Verkehrsfläche bzw. entlang der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) als Vorgartenbereich.

**3.2** Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten, die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

**3.3** Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für die WA-Gebiete ausgeschlossen.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den WA-Gebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

**5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie privater Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Stauchwerk über straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen von einer Kronenstärke von über 2,00 m.

**6. 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. Beeinträchtigungen von benachbarten Grundstücken durch abfließendes Niederschlagswasser sind dabei auszuschließen.

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlage sowie der Ver- und Entsorgung kann im Zuge der Grundstücksteilung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung im Geltungsbereich des jeweiligen Grundstücks die Erschließung von rückwärtig gelegenen Grundstücken zu sichern.

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

**8.1** Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist parkartig mit heimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen sowie die Errichtung von Spielplätzen, Wege und Platzflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Flächen ohne Bepflanzungen oder ohne Befestigungen sind mit Landschaftsrassen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. In der Parkanlage sind im Übergangsbereich zur städtebaulichen Bepflanzung und an der nördlichen Grundstücksgrenze insgesamt 4 Hochstämme der Art Stieleiche (*Quercus robur*), 3xv, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Weges ist eine Baumreihe mit 6 Hochstämmen der Art Sandbirke (*Betula pendula*), 3xv, StU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich östlich der Planstraße ist 2 Stück Kleinblauweide (*Salix alba*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Planstraße sind 7 Hochstämme der Art Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata*, *Pauls' Scarier*), Hochstamm, 3xv, StU 15-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**8.2** Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstückszuwegungen geringfügig verschoben werden. Alle Bäume sind durch eine Entwicklungsplan für die Dauer von 3 Jahren zu sichern.

**8.3** Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume (Mindeststammalt. 3xv, StU 10/16) oder Obstbäume (Mindeststammalt. 3xv, StU 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

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

**8.5** Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Entziehung, Entfrierungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Pflugeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrszeichenspflicht festzusetzen. Beschädigte, abgelegene oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

**8.6** Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronenraumbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der Bäume führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist nur die Herstellung von Punktfundamenten zulässig.

**8.7** Stelplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidekabine oder Rankgittern zu versehen.

**8.8** Einfriedungen an den Straßenseiten sowie an den Grünflächen sind als Laubbäume aus heimischen Arten oder Holztauen zu errichten. Die Bäume sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt maximal 1,25 m. Lebensbaum- und Scheinweihnachtsbäume (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

**8.9** 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 Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Verkehrsfläche, die der verkehrlichen Erschließung dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Darüber hinaus zählt zusätzlich bei Erdgrundstücken der Bereich von 3,0 m entlang der Verkehrsfläche bzw. entlang der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) als Vorgartenbereich. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten, z.B. mit Rasen- oder Wiesenflecken sowie Pflanzflächen, anzulegen und dauerhaft zu pflanzen.

**8.10** Werbeanlagen, am Gebäude oder freistehend, sind nur der Größe der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m im Bereich des Erdgeschosses bzw. mit einer maximalen Höhe von 2,80 m, zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellichtem oder schwachem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

**8.11** Wer vorständig oder fehlerhaft gegen die Festsetzungen § 1 bis § 9 dieser Satzung § 9 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBAu M-V) erlassenem Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAu M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBAu M-V belegt werden.

## Preamble

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Warin vom 08.09.2016 (Beschluss der Stadt Warin vom 08.09.2016) ein Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung am Neuklosterweg" begrenzt im Norden durch das Gelände der ehemaligen Synruga Gartenbau GmbH, im Westen durch die ehemalige Bahnhofs- und das Bebauungsplan Nr. 19, im Süden durch kommunale Bauflächen und im Osten durch die an der Straßen "Neuklosterweg" und "Kirchhof" angrenzenden Wohnbau- und Gewerbeflächen, umfassend die Flurstücke 102/1, 102/2, 103/1, 103/2, 103/3, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 112 (teilw.) und 118 (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:

**1.** Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Stadtvertretung vom 10.09.2015 und 29.09.2016. Die geänderte Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 29.09.2017 in der Planzeichnung in der Schwereform Volkszettel veröffentlicht.

Stadt Warin, den 24.03.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Warin, den 24.03.2018 (Siegel) Der Bürgermeister