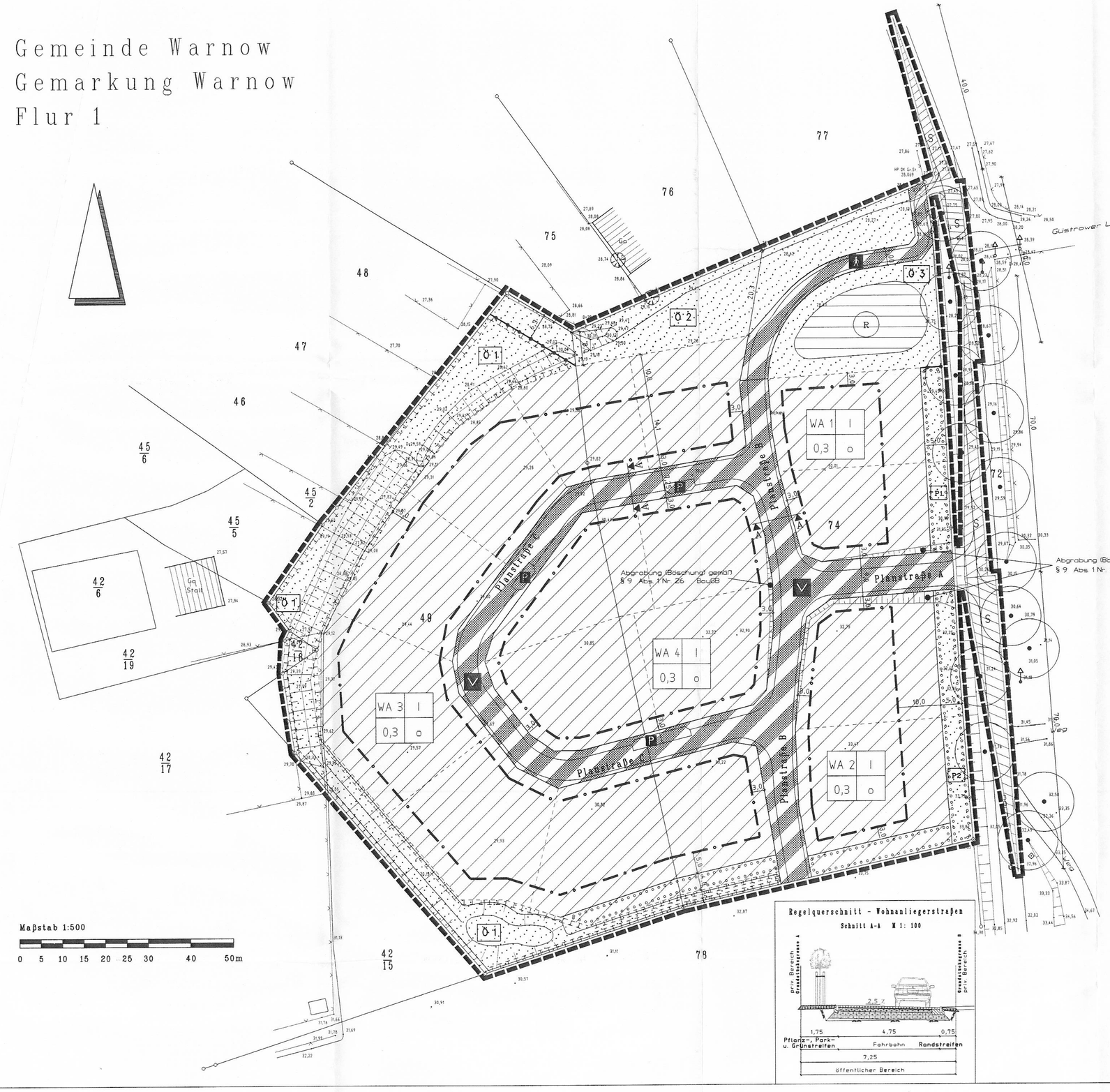
Satzung der Gemeinde Warnow über den Bebaungsplan Nr. 1 "Hinrichsbarg"

Teil A: Planzeichnung M 1:500

Gemeinde Warnow
Gemarkung Warnow
Flur 1



Teil A - Zeichenerklärung

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.v.m. § 4 BauNVO) BauGB

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

I — Zahl der Vollgeschosse

0,3 — Grundflächenzahl - GRZ (§19 BauNVO)

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

o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußl- und Radwege
P — Öffentliche Parkplätze

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG ABWASSERBESEITIGUNG SOWE FÜR ABLAGERUNGEN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung
R — Regenrückhaltebecken

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen

Ö1 — öffentliche Grünfläche Versickerungsanlage

Ö2 — öffentliche Grünfläche Immissionsschutzpflanzung

Ö3 — öffentliche Grünfläche Abpflanzung Regenrückhaltebecken

P — private Grünfläche Abpflanzung

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB)

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

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abgrabung

10. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

45/5 — Flurstücksnummer

A A — Regelquerschnitt mit Schnittrichtung

geplante Grundstücksgrenze

20.60 — Höhenpunkt

Böschung

Sichtdreieck

vorhandener Zaun

Teil B: Textliche Festlegungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Immissionsschutz

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:
- entweder durch geeignete Grundrißgestaltung Wohn- und Schlafräume an der von der L 141 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen,
- oder es ist für Aufenthaltsräume, die zur L 141 ausgerichtet sind, ein Schallдämmwert von 35 dB (A) der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Lärmpegelbereich III) zu erreichen.

2.2 Zum Schutz vor Immissionen wird die öffentliche Grünfläche Ö2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und mit einem Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belegt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3).

3. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gewächsen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen P1 und P2 ist eine dreireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Empfehlungen Pflanzliste 1).

3.2 Innerhalb der ungrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Empfehlungen Pflanzliste 2).

3.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö2 ist ein Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Empfehlung Pflanzliste 3). Je 50 qm Fläche ist ein Baum anzupflanzen

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück mindestens
- fünf heimische, standortgerechte Sträucher
- und zwei heimische, standortgerechte Obstbäume als Hochstamm oder ein standortgerechter Einzelbaum

anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Empfehlung Pflanzliste 4).

3.5 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist je lfd. 15 m Straßenlänge mindestens ein standortgerechter Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Empfehlung Pflanzliste 5).

3.6 Die öffentliche Grünfläche Ö3 (Fläche für Regenrückhaltebecken) ist insgesamt naturnah zu gestalten. Auf der Fläche ist ein Gehölz aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Empfehlungen Pflanzliste 7).

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

4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der öffentlichen Grünfläche Ö1 sind offene Gräben und Mulden zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers angrenzender Baugebiete anzulegen bzw. zu erhalten. Die nicht als Gräben, Mulden oder zur Unterhaltung freizuhaltenden Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.
An den Gräben ist einseitig eine dreireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufende 10 m Grabenlänge ist ein geeigneter Großbaum als Überhälter zu pflanzen (s. Empfehlungen Pflanzliste 6).

4.2 Für die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, hier Regenrückhaltebecken gelten folgende textliche Festsetzungen: Der Beckenbereich ist von Untergrund her so abzudichten, daß keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt, sondern ein zwar wechselnd großer, aber dauerhafter Wasserspiegel erhalten bleibt. Das Becken ist mit wechselnden Sohltiefen so zu gestalten, daß es für die Ansiedlung der in den umliegenden, natürlichen Kleingewässern vorkommenden Flora und Fauna geeignet ist.

5. Empfehlungen
Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Heckenpflanzung in den WA 1 und WA 2, private Grünflächen, Heckenpflanzung parallel zur Allee entlang der L 141, daher keine Bäume empfohlen)

Sträucher:	Schlehe	Prunus spinosa
	Hasel	Corrylus avelana
	Zweigriffeliger Weißdorn	Crategus oxyacanta
	Hundsrose	Rosa spec.
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 2 (Heckenpflanzung in den WA 2 und WA 3, Südrand des Baugebietes, daher keine Großbäume empfohlen)

Bäume:	Holzapfel	Malus silvestris
	Wildbirne	Pyrus pyraster
Sträucher:	Hasel	Corrylus avelana
	Zweigriffeliger Weißdorn	Crategus oxyacanta
	Hundsrose	Rosa spec.

Pflanzliste 3 (öffentliche Grünfläche 2, Immissionsschutz-)

Bäume:	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Stieleiche	Quercus robur
	Rotbuche	Fagus silvatica
	Trauerweide	Salix S. alba var. vitellina pendula S. babylonica
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Eibe	Taxus bacata
Sträucher:	Heckenrose	Rosa canina, Rosa spec.
	Kahle Felsenbirne	Amelanchier laevis
	Kupfer Felsenbirne	Amelanchier lamarchii
	Berberitze (kleiner Strauch)	Berberis ottawensis "superba"
	Berberitze (großer Strauch)	Berberis julianae
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Weidenblättrige Zwergmispel	Cotoneaster salicifolius
	Eibisch	Hibiscus syriacus-Sorten
	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Flieder	Syringa vulgaris
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Forsythie	Forsythia suspenda

Pflanzliste 4 (nichtüberbaubare Grundstücksflächen)

großkronige Bäume:	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Sandbirke	Betula pendula
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
kleinkronige Bäume:	Feldahorn	Acer campestre
	Korkenzieherweide	Salix matzudana "tortuosa"
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	div. hochstämmige Obstbäume	

Pflanzliste 5 (straßenbegleitende Bäume)

Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Apfeldorn	Crategus Carriierei
Rotdorn	Crategus laevigata
	Crategus monogyna "Kermesina Plena"

Pflanzliste 6 (Öffentliche Grünfläche 1, Grabenränke des Regenwassergrabens)

Bäume:	Stieleiche (einzelne Überhälter)	Quercus robur
Sträucher:	Schlehe (75%, stark dominierend)	Prunus spinosa
	Holunder (20%)	Sambucus spec
	Hundsrose	Rosa spec
	Holz-Apfel	Malus sylvestris

Pflanzliste 7 (Bepflanzung am Rückhaltebecken)

Bäume:	Esche	Fraxinus excelsior
	Roterle	Alnus glutinosa
	Trauerweide	Salix S. alba var. vitellina pendula S. babylonica
	Kopfweide	Salix alba
Sträucher:	Heckenrose	Rosa spec.
	versch. Strauchweiden, z.B	Salix viminalis
Krautige Pflanzen für Mulden/Retentionsräume		
	Sumpfdotterblume	Caltha palustris
	Sumpf-Segge	Carex acutiformis
	Schlank-Segge	Carex gracilis
	Zweizeilige Segge	Carex disticha
	Gelbe Schwertlilie	Iris pseudacorus
	Knäuel-Binse	Juncus conglomeratus
	Wasserminze	Mentha aquatica
	Sumpfvergißmeinicht	Myosotis palustris
	Bachbunge	Veronica beccabunga
Krautige Pflanzen für Gräben und Randzonen der Mulden		
	Sumpf-Segge	Carex acutiformis
	Fuchs-Segge	Carex vulpina
	Rispen-Segge	Carex paniculata
	Rasen-Segge	Carex caespitosa
	Wasserdost	Eupatorium cannabium
	Mädesüß	Filipendula ulmaria
	Gemeiner Gilbweiderich	Lythrum salicaria

Pflanzliste 8 (Einfriedungen, zum Heckenschnitt geeignete Baumarten und Sträucher)

Feldahorn	Acer campestre
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Eibe	Taxus baccata (leicht giftig)

Anmerkung zu den Angaben für die Hecken:
Auch wenn eine Hecke als "dreireihig" angegeben ist, bedeutet dies nicht, daß die Pflanzung in drei geraden parallelen Linien erfolgen soll. Vielmehr bedeutet diese Angabe, daß auf einer wechselnden Pflanzbreite von 1,5 m bis 3,5 m wenigstens ein Gehölz je m² in unregelmäßigen Muster zu pflanzen ist.

Hinweis

1. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmal bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauabläufen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Warnow. Die in den Trinkwasserschutzzonenbeschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinien für TWSZ sind zu beachten

3. Es gilt die Verordnung des Landkreises über den Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken (Gehölzschutzverordnung) vom 25.02.1998.

4. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie aberiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S.2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S.1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ..... erfolgt.

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG beteiligt worden.

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

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

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

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

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

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

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

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

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Zifff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .....

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

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

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

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

Warnow, den .....
Siegel — Der 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 erteilen ist, sind am ..... 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten

Warnow, den .....
Siegel — Der Bürgermeister

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 1443) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Hinrichsbarg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B) erlassen.

Warnow, den .....

Der Bürgermeister .....

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 "Hinrichsbarg" umfaßt die Flurstücke 49, 72, 74 und 42/18 der Flur 1, Gemarkung Warnow mit einer Fläche von ca. 2,1 ha.
Der Geltungsbereich ist verbindlich im Teil A - Planzeichnung - des Bebauungsplanes festgesetzt

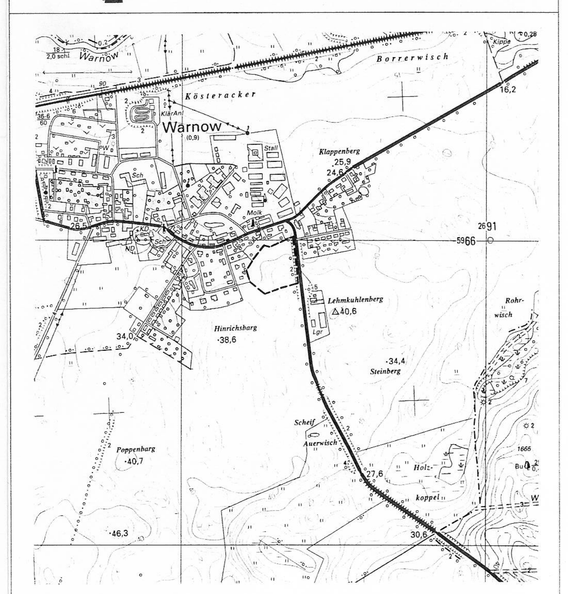
Plangrundlagen:

Diplom-Ingenieur
Christoph Ahrens
ÖbVI
Thunenweg 19
18273 Güstrow

Vermessungsbüro
BISSA GmbH
Ingenieurvermessungen
Vierburgweg 35
18246 Bützow

Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Auszug aus der topographischen Karte für den Übersichtsplan im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde am ..... durch das Landesvermessungsamt in Mecklenburg-Vorpommern erteilt.

M 1:10000



Bebauungsplan Nr. 1 "Hinrichsbarg" Warnow	Projekt-Nr. 51-95; Objekt-Nr.; Blatt-Nr. 1; Maßstab 1:500; Datum; Name; Gezeichnet; Geprüft; Freigabe; Datum; Unterschrift
Gemeindeverwaltung Warnow	
Verfahrensstand: Trägerbeteiligung Stand: 09/99	

ARGE: GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH — INGENIEURBÜRO KULTA

Die zeichnerischen Darlegungen bleiben Eigentum des Ingenieurbüros, dürfen ohne Anerkennung nicht verwendet und weitergegeben werden

11-95.PZC 17.9.1999