

Kartengrundlage
 Vermessungsplan
 Warnow
 Eickhof, Flur 1,
 Teil des Flurstückes 171
 07.09.1999
 Gebäudebestand aktuell eingemessen
 Herausgegeben Ing.-Büro A. Kohl, 18246 Bützow

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
FESTSETZUNGEN		
<i>Art der baulichen Nutzung</i> § 9 (1) 1 BauGB		
SO 1	Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung - Ferienhausgebiet -	§ 10 BauNVO
SO 2	Sonstige Sondergebiete, mit der Zweckbestimmung - Gebiete für den Fremdenverkehr, für Wasserwanderer und mit gastronomischer Versorgung	§ 11 BauNVO
<i>Maß der baulichen Nutzung</i> § 5 (2), § 9 (1), § 16 BauNVO		
GR	Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
<i>Bauweise</i> § 9 (1) 2 BauGB		
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Gehwege	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Ruhender Verkehr	§ 5 (1) 3+4 BauGB
	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 (1) 25 BauGB
	Grünflächen-Zeltplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
	Sportanlagen	§ 9 (7) BauGB
	Spielflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 (1) 4+11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<i>Darstellungen ohne Normcharakter</i>		
	vorhandene bauliche Anlagen	
	künftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnungen	
	vorhandene Flurstücksbegrenzungen	
	vorhandene Böschungen	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung	§ 5 (2) 4 BauGB § 9 (1) 12, 14 BauGB § 9 (6) BauGB
	Maßzahl	
	Teilgebietsbezeichnung	
<i>Nachrichtliche Übernahmen, Sonstige Planzeichen (§ 5 Abs. 4 BauGB)</i>		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
L	Landschaftsschutzgebiet	
	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes, hier § 2 Biotop nach 1. NatSchG M-V	
	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes, hier § 4 Objekt nach 1. NatSchG M-V	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	

Satzung der Gemeinde Warnow über den Bebauungsplan SO - Sondergebiet - Freizeit von Eickhof

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998, S. 137 sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 30.04.1998 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23. Januar 1993 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan SO - Sondergebiet - Freizeit von Eickhof bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 Trauf- und Firsthöhen**
 Es sind Traufhöhen von maximal 4 Metern und Firsthöhen von maximal 7 Metern zulässig. Bezugspunkt ist die Straßenmitte der zu den Gebäuden führenden Straße.
- 1.2 In den einzelnen Teilsondergebieten werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:**
 SO 1 - Ferienhausgebiet mit Rundlingsdorf bestehend aus Ferienhäusern, Gemeinschaftshaus und Nebenanlagen
 SO 2 - Fremdbeherbergung, Gebiete für den Fremdenverkehr, für Wasserwanderer und mit gastronomischer Versorgung
 Zelt- und Spielplatz werden als öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 festgesetzt.

2. Maßnahmen zu Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 2.1 Erhaltung von Bäumen**
 Die in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt, oder beschädigt werden; sie sind dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2 Erhaltung von Hecken**
 In den festgesetzten Flächen zum Erhalten von Sträuchern dürfen die vorhandenen Hecken nicht beseitigt oder beschädigt werden; sie sind dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3 zu pflanzende Bäume**
2.3.1 - Einzelbäume:
 Die in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume müssen eine Pflanzgröße von mindestens 14-16 cm Stammumfang in 3mal verpflanzter Baumschulqualität aufweisen.
 Pflanzart: Standortgerechte heimische Bäume wie Bergahorn, Linde, Eiche und Kastanie. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 100 m² anzulegen. Die Vegetationsfläche ist gegen Befahren zu sichern.
2.3.2 - Streuobstwiese:
 Mostbirne und Mostäpfel als mittelkroniger Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm, in 3mal verpflanzter Baumschulqualität. Standorttypische alte mecklenburgische Obstsorten. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 100 m² anzulegen, mindestens 60 Stück verteilt auf die Flächen.
- 2.4 zu pflanzende Hecken**
 In den festgesetzten Flächen zum Pflanzen von Sträuchern sind Hecken aus standortgerechten heimischen Pflanzenarten wie Weißdorn, Hainbuche und Liguster anzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- 1. Dächer**
- 1.1 Baufeld 1 - Rundlingsdorf**
 (1) Es sind Dächer nur als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 50° zulässig.
 (2) Die Dachflächen sind nur einheitlich in Material und Farbe herzustellen.
 (3) Als Dachdeckungsmaterial sind nur *Biber, Muldenfalzziegel oder S-Platten* in roten und rotbraunen Farbönen, Holzschindel sowie begrünte Dächer zugelassen.
- 1.2 Baufeld 2 - Beherbergung, Gastronomie, Verkauf, Freizeitgestaltung**
 (1) Im Planungsgebiet sind Dächer als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkel von 30 bis 50 Grad zulässig. Pultdächer werden zugelassen, wenn zwei Dachflächen gegeneinander gestellt sind. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Dachschneitte und Dachgauben sind mit max. 1/4 der Dachlänge zulässig.
 (2) Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen.
 (3) In allen Teilgebieten sind *Biber, Muldenfalzziegel oder S-Platten* in roten und rotbraunen Farbönen sowie begrünte Dächer zugelassen.
- 2. Außenwände**
 Außenwände sind in Massivbauweise oder in Holzbauweise oder Holzverschalung auszuführen. Im SO 1 - Rundlingsdorf - werden als Baumaterial nur Holz- bzw. Holzwerkstoffe verwendet.
- 3. Parkplatzflächen**
 Parkplatzflächen sind mit Natursteinpflaster zu befestigen, dabei dürfen die Pflasterfugen nicht versiegelt werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt nach folgenden Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1993 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Vertretung der Gemeinde vom 23.01.1993. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.02.1993 bis zum 18.02.1993 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.09.2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Erläuterung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie dem Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 17.09.2002 bis zum 17.09.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Durch Zustimmung am 17.09.2003 in der Zeit vom 17.09.2002 bis zum 17.09.2003 wurde die öffentliche Auslegung örtlich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.09.2003 gebilligt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.01.1993 (Az.: 318/93 (Lw)) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

1. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen.

Warnow, den Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Warnow, den 20.09.2004 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der jener Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist 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 (§ 214 BauGB) hingewiesen worden.

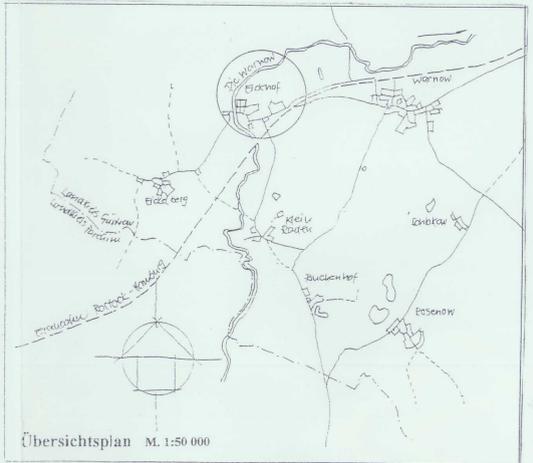
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.09.2003 in Kraft getreten.

Warnow, den 20.09.2004 Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

14. Bestätigung des katastermäßigen Bestandes gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahmes (Planzeichnungsverordnung 1990 - Plan V 90)

Güstrow, den Siegelabdruck (Unterschrift) Katasteramt

Stand: 08.09.2003
 aufgestellt durch das:
 Architekturbüro
 Dipl.-Ing. Hartmut Böhnke
 Kirchenstraße 13
 18 246 Bützow, Mecklenburg
 Tel. (038 461) 34 19, 34 20
 Fax (038 461) 59 412



SATZUNG DER GEMEINDE WARNOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN SO - SONDERGEBIET - FREIZEIT VON EICKHOF