

# TEIL B: TEXT

Es gilt die BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.  
(BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. I S. 899-1122)

- Art der baulichen Nutzung**
  - Die Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt:
    - Für den Standort des Möbelhauses - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4, Abs.(3) 2. der Bau NVO
    - Für das Wohnhaus - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. (2) 1 der BauNVO
  - Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 BauGB) wird durch die eingetragene Geometrie des Möbelhauses und seiner Funktionsflächen festgesetzt.  
Für das Wohnhaus wird die Grundflächenzahl als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.
    - Grundflächenzahl GRZ - 0,4
  - Das Möbelhaus wird auf 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt.
  - Die Höhe der Bebauung (First) darf 12,50 m, gemessen an der mittleren Höhe des dem Grundstück zugeordneten Straßenschnitts nicht überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften**
  - Als Dachform wird festgesetzt:
    - Steildach mit Dachneigung 35°-50°
  - Als Materialien der Außenhaut sind zulässig:
    - Außenmauerwerk: in Verblendziegel Farbe rot
    - Fenster: Holz- oder Kunststoffenster Farbe weiß
    - Dacheindeckung: Beton- oder Tonfalzziegel Farbe rot
  - Für den Dachgeschoßausbau sind stehende Spitzgauben und Dachflächenfenster zulässig.
  - Verkehrsräume sind in Betonplaster auszuführen. Eine bituminöse Befestigung ist nicht zulässig.
  - Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nur innerhalb der Grundstücksgrenzen zulässig.
  - Freistehende Werbeelemente dürfen nur innerhalb des Betriebsgeländes aufgestellt werden.
  - Eine Grundstückseinfriedung des Möbelhauses durch Einzäunung ist zur Schweriner Straße und zum Bäckerweg nicht zulässig.
  - Die Fläche der Flachdachbauten auf dem Wohngrundstück (Garagen und Nebenanlagen) darf 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Die Außenwände der Garagen auf dem Wohngrundstück müssen dem Wandmaterial des Hauses entsprechen. Car-Ports oder sonstige Nebengebäude können auch in Holz oder Glas errichtet werden.

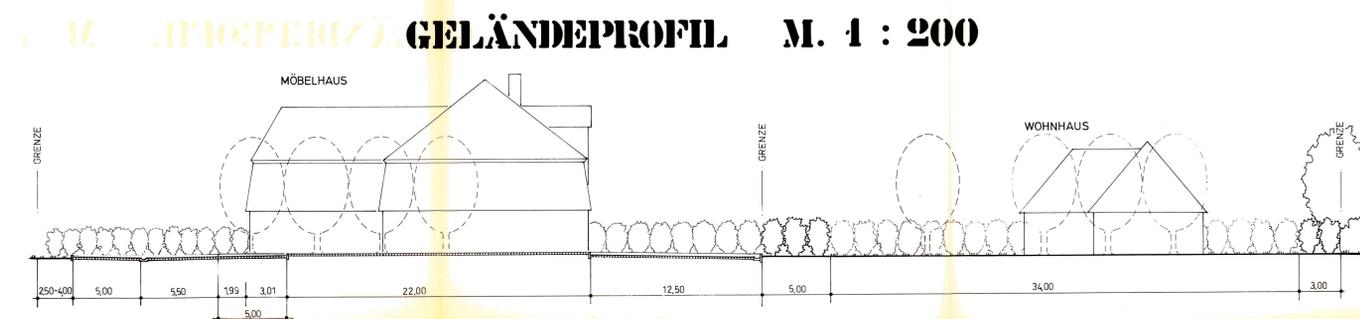
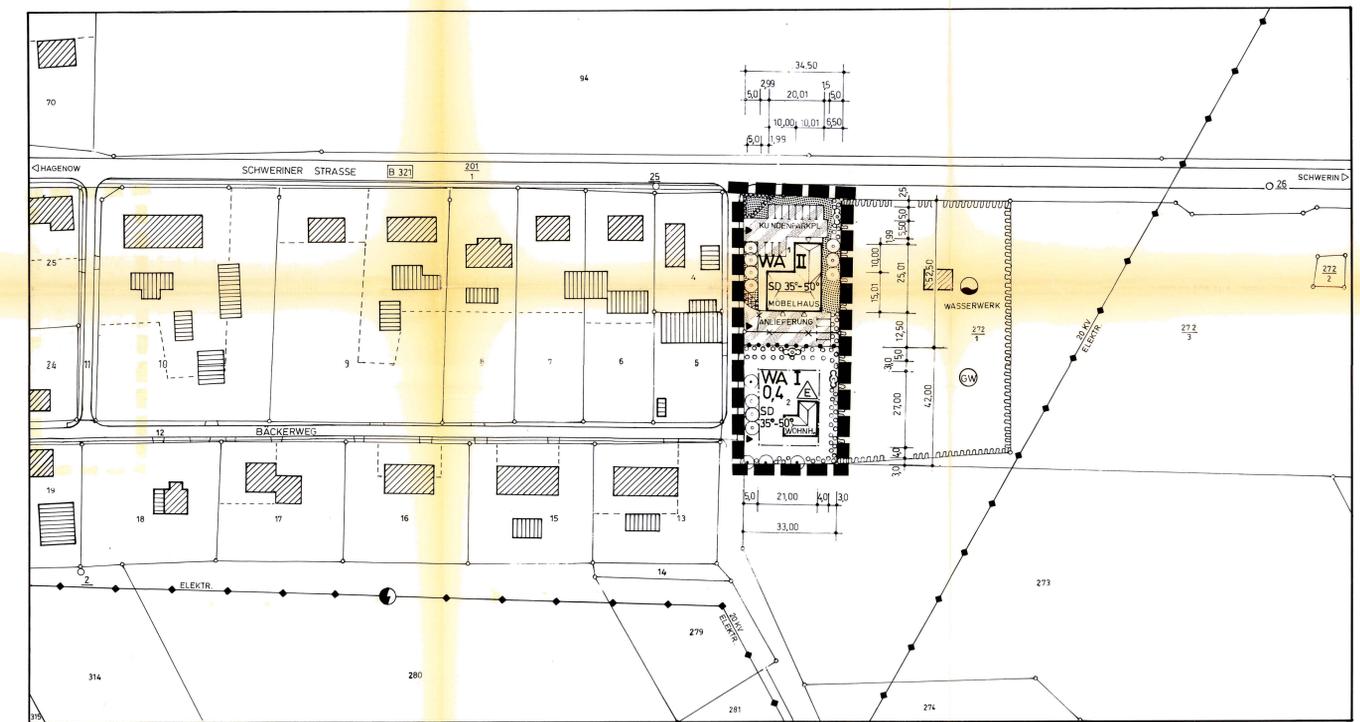
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
 

Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstige Nutzung eine Höhe von 70 cm, gemessen von der Fahrbahnoberfläche, nicht überschreiten.
- Stadttechnische Erschließung
 

Die Durchführung und Finanzierung der Erschließung überträgt nach Maßgabe eines abschließenden Vertrages (gem. § 123 Abs.3 BauGB) die Gemeinde dem Vorhabenträger.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft**
  - Für Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen sind heimische laubabwerfende Arten auszuwählen.
  - Zwischen Geschäfts- und Wohngrundstück ist ein 5,0 m breiter zweireihiger Pflanzstreifen für Gehölze festgesetzt.
  - Das Wohngrundstück erhält nördlich und östlich zur freien Landschaft einen 3,0 m breiten Gehölzstreifen.
  - Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anlage der Hecken vorzusehen:
    - Sandbirke
    - Hartrieel
    - Pfaffenhütchen
    - Hasselstrauch
    - Weißdorn
    - Eberesche
    - Schneeball
    - Hundsrose
    - Schwarzer Hollunder
    - Betula pendula
    - Cornus sanguinea
    - Euonymus europaeus
    - Corylus avellana
    - Crataegus spec.
    - Sorbus aucuparia
    - Viburnum opulus
    - Rosa canina
    - Sambucus nigra
  - Die Laubholzheister in der Hecke sollen mindestens 200-250 cm Höhe aufweisen und die Sträucher mind. 3x verpflanzt sein (Pflanzstand 1,5 x 1,5 m).
  - Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist durch den Bauherrn in einem Freiflächenstellungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.  
Die Bepflanzung ist spätestens im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
  - Auf dem Wohngrundstück sind 3 Stück, auf dem Geschäftsgrundstück 7 Stück kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang muß mind. 16-18 cm betragen.  
Zu wählende Baumarten: Rotdorn, Baumhasel, Kugelahorn, Eberesche.  
Zu wählende Gehölze sind zu erhalten, sofern diese nicht unmittelbar hindern.

# TEIL A - PLANZEICHNUNG - M. 1 : 1000

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 IN DER GEMEINDE WARSOV / SCHWERIN - L. FÜR EIN MÖBEL- UND WOHNHAUS GEBIETSBEZEICHNUNG: „AM WASSERWERK“



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1.) FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE	RECHTSGRUNDLAGE
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 ABS. 7 BauGB
I / II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauNVO
GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB
35°-50° DACHNEIGUNG	§ 9 ABS. 4 BauGB
SD STELDACH	§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB
BAUGRENZEN	§ 23 ABS. 1 NR. 4 BauNVO
FESTSETZUNGEN VON ZUFAHRTEN	§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNG	§ 16 ABS. 5 BauNVO
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (SICHTWINKEL)	§ 9 ABS. 1 NR. 10 BauGB
VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PRIVATE VERKEHRSFÄCHEN	§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB
ANZUPFLANZENDE FLÄCHEN	§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB
ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER	§ 9 ABS. 1 NR. 25b BauGB
ZUERHALTENDE BÄUME	§ 9 ABS. 1 NR. 25c BauGB
ANZUPFLANZENDE BÄUME	§ 9 ABS. 1 NR. 25d BauGB

## 2.) NACHRICHTLICHE MITTEILUNG UND KENNZEICHNUNG

GW SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG	WASSERWERK
ELEKTR.	ELEKTRIZITÄT
OBERRINDISCHE VERSORGNUNGSLIENUNG	

## 3.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
GEBÄUDEZUGÄNGE	VORHANDENE FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	

# SATZUNG DER GEMEINDE WARSOV, KREIS SCHWERIN - LAND ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

FÜR EIN MÖBEL- UND WOHNHAUS, GEBIETSBEZEICHNUNG: „AM WASSERWERK“

Satzung der Gemeinde Warsow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Am Wasserwerk“.

Auf Grund des § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1, Kapitel XIV, Abschnitt 11, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I Seite 885, 1122), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan; sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Am Wasserwerk“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Anlagen

- Anlage 1 Begründung  
Anlage 2 Auflage aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- erlassen.

### Verfahrensvermerke:

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO gem. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.5.92 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.8.92 bis zum 28.09.92 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.3.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.3.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Warsow d. 15.3.94  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister