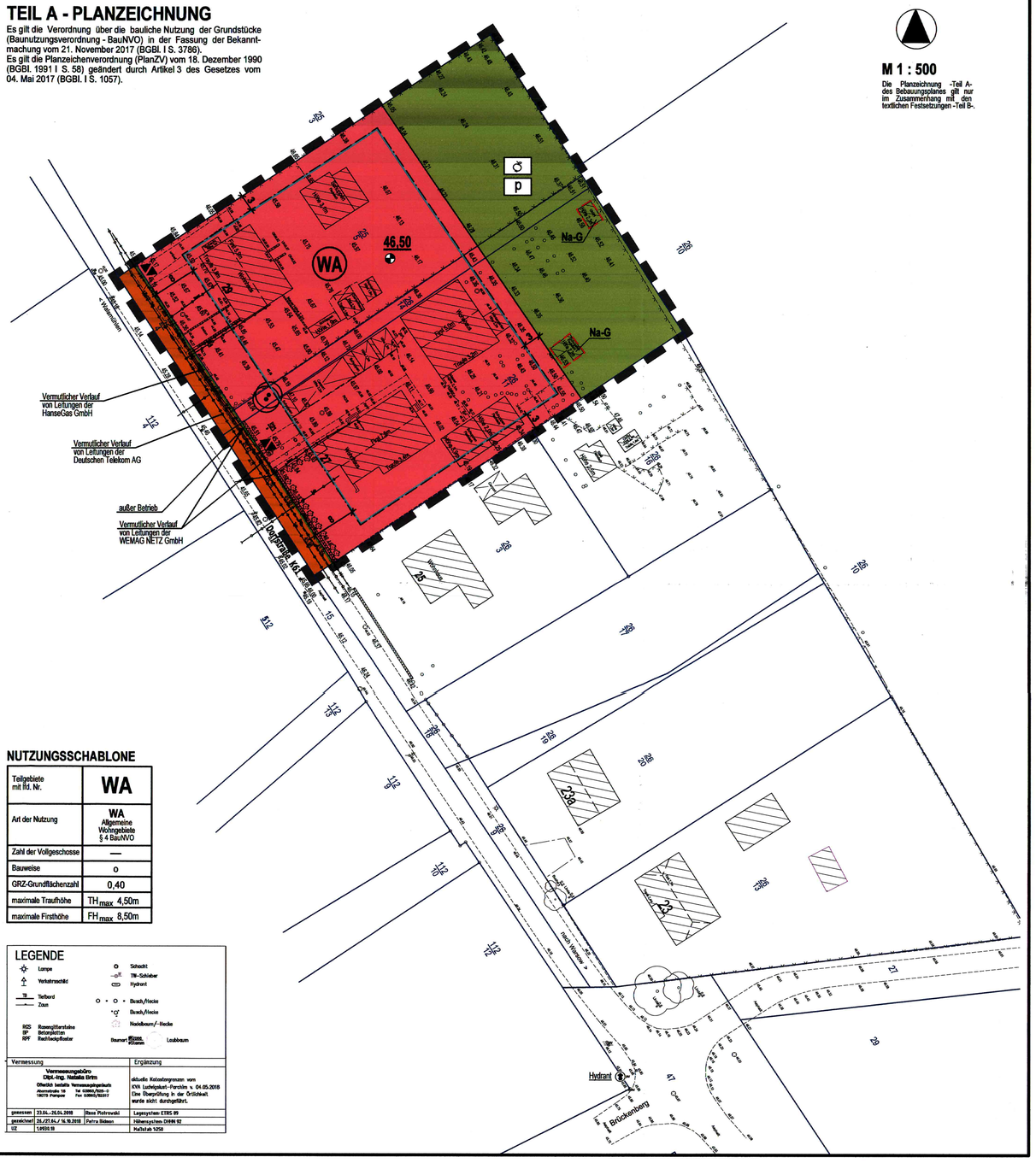
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARSOW "ORTSTEIL KOTHENDORF DORFSTRAßE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	—
Bauweise	o
GRZ-Grundflächenzahl	0,40
maximale Traufhöhe	TH_{max} 4,50m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 8,50m

LEGENDE

Lampe; Verkehrsschild; Tiefbord; Zaun; RGS Rasengittersteine; BP Betonplatten; KPF Rechteckpflaster; Schacht; TW-Schieber; Hydrant; Busch/Hecke; Busch/Hecke; Nadelbaum/-Hecke; Baumart Altbaum Klbaum; Laubbaum

Vermessung		Ergänzung
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Natalia Brüx, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Ahornstraße 13, 19075 Pampow, Tel. 03865/225-0, Fax 03865/52017		aktuelle Katastergrenzen vom KVA Ludwigslust-Parchim v. 04.05.2018. Eine Überprüfung in der Örtlichkeit wurde nicht durchgeführt.
gemessen 23.04.-26.04.2018	Rene Piotrowski	Lagesystem ETRS 89
gezeichnet 26.07.04./16.10.2018	Petra Bidmon	Höhensystem DHHN 92
UZ 1.0930.18		Maßstab 1:250

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
0,40	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,40	
TH_{max} 4,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 8,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
46,50	Höhenbezugspunkt, z.B. 46,50 m ü DHHN92	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	offenen Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenverkehrsfläche	
▲▼	Ein- und Ausfahrt	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
ö	Gartenland	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
Na-G	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Na-G = Gebäude für gärtnerische Nutzung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warsow	Par. 9 Abs. 7 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
26/11	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandenes Gebäude	
	vorhandener Zaun / Mauer	
Hydrant	vorhandener Hydrant, außerhalb des Plangebietes	
	vorhandener / sonstiger Baum	
5	Bemaßung in Metern	
. 45.90	Höhenangabe in Meter ü DHHN92	
	Vermuttlicher Verlauf von Leitungen, - unterirdisch - unterirdisch, außer Betrieb	

LAGE AUF DEM LUFTBILD

Quelle: www.gaia-mv.de

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARSOW „ORTSTEIL KOTHENDORF DORFSTRAßE"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet.

2.1.1 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (TH_{max}) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.1.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe(FH_{max}) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.2 Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe von 46,50 m ü. DHHN92.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.

2.3 Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für Schornsteine und sonstige technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der der Erschließung dienenden öffentlichen Straße sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

II. GRÜNFLÄCHEN; ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE

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

1.1. Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzte private Grünfläche ist gärtnerisch zu nutzen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig. Die Größe der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen darf 3 % der dem Baugrundstück zugehörigen Grünflächen nicht überschreiten und die Gebäudelängen und Gebäudebreiten dürfen jeweils 5,00 m nicht überschreiten.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Für die Heckenanpflanzung zur seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedung sind ausschließlich standortheimische Sträucher nachfolgender Pflanzliste aus möglichst gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Sträucher: 80/100 cm.
Sträucher: Feldahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Hasel (Corylus avellana),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Hundsrose (Rosa canina) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus).

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale.
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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

3. BODENSCHUTZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. MUNITIONSFUNDE
Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke bei Tiefbauarbeiten auf den Grundstücken möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Amphibien und Reptilien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am 28.08.2019 erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am 15.07.2019 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.09.2019 bis zum 14.10.2019 während der Dienststunden im Amt Stralendorf Fachbereich III Baurecht; Bau nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am 28.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB jeweils mit Schreiben vom 17.09.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat am 18.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Entwurf der Begründung zur Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2020 bis zum 31.08.2020 während der Dienststunden im Amt Stralendorf Fachbereich III Baurecht; Bau nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Warsow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; sowie dass die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 13b BauGB erfolgt, § 13a BauGB gilt entsprechend durch Veröffentlichung „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am 24.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren in das Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warsow, den 20.04.2021 (Siegel) Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 am 19.04.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Pampow, den 19.04.2021 VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Natalia Brüx, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Ahornstraße 13 · 19075 Pampow, Tel.: 03865/225-0 · E-Mail: info@vermessung-bruex.de (Siegel) Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 15.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.03.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.03.2021 gebilligt.

Warsow, den 20.04.2021 (Siegel) Bürgermeisterin

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

Warsow, den 20.04.2021 (Siegel) Bürgermeisterin

13. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 sowie die Internetadresse des Amtes Stralendorf und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und Bericht während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am 28.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Warsow, den 30.04.2021 (Siegel) Bürgermeisterin

SATZUNG

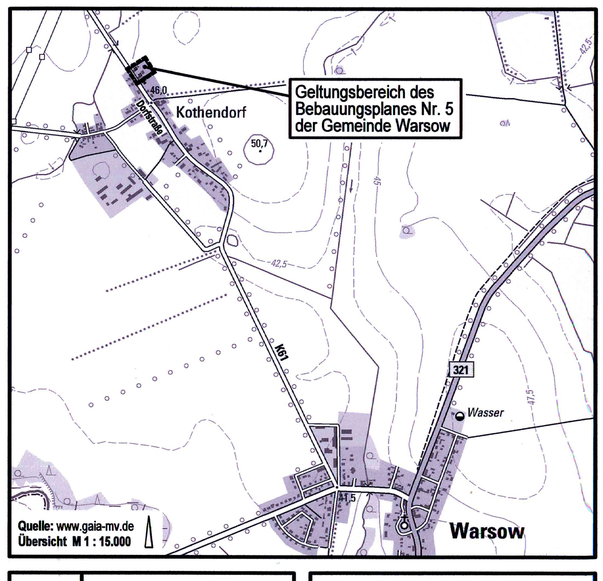
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „ORTSTEIL KOTHENDORF DORFSTRAßE" DER GEMEINDE WARSOW GEMÄSS § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow vom 15.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warsow „Ortsteil Kothendorf Dorfstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARSOW

"ORTSTEIL KOTHENDORF DORFSTRAßE"



Quelle: www.gaia-mv.de
Übersicht M 1 : 15.000

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0, Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 15. März 2021

SATZUNG