

Beschlußvorlage	Vorlage-Nr: 2001/WAR/049 Status: öffentlich AZ: Datum: 21.08.2001 Wiedervorlage:
1. Änderung des fortgeltenden B - Planes Nr. 2 "An der Mühlenbecker Straße" der Gemeinde Warsow auf der Basis des § 13 Bau GB hier : Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	
Bauamt Herr Dr. Ziesche Beratungsfolge	
Gemeindevertretung Warsow 06.09.2001	

Sach- und Rechtslage:

Am 19.06. 2000 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow den B - Plan Nr. 2 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß die Satzung nicht in allen Festsetzungen den Wünschen der Bauherren entspricht, so wurde zum einen die Baugrenze sehr eng gefaßt und der Gestaltung der Gebäude wenig Spielraum gelassen .
Entsprechend Anlage 1 soll deshalb die mögliche Bautiefe von 12 Meter auf 14 Meter erweitert werden und die Baugrenze in Richtung Mühlenbeck soll ebenfalls erweitert werden .
Zusätzlich werden in der Anlage 2 gestalterische Änderungen vorgeschlagen .

Beschlußvorschlag:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des B - Planes Nr. 2 der Gemeinde Warsow wird beschlossen .
2. Die 1. Änderung des B - Planes Nr. 2 der Gemeinde Warsow wird als Satzung im Entwurf beschlossen, der in der Sach- und Rechtslage dargestellte Sachverhalt wird als Begründung bestätigt .
3. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 13 Nr. 1 Bau GB abgesehen .
4. Als TÖP entsprechend § 13 Nr. 3 Bau GB wird nur das Landratsamt Ludwigslust einbezogen. Die Frist zur Stellungnahme entsprechend § 4 Abs.2 Satz 1 Bau GB wird auf 14 Tage reduziert.
5. Die Auslegung der 1. Änderung wird beschlossen .
6. Der Aufstellungsbeschluß und die Auslegung des Entwurfes ist gemäß Hauptsatzung bekannt zu machen .

Bemerkungen

Die aus verwaltungstechnischen Gründen nicht beigelegten beschlussbegründenden Unterlagen sind, nach vorheriger Anmeldung, während der Dienstzeit der Amtsverwaltung bei dem zuständigen Sachbearbeiter einzusehen.

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren ~~keine~~/folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Frau Bulles

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:	7
Davon stimmberechtigt:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Stimmenenthaltungen:	0
Ungültige Stimmen:	0


Stellv. (Bürgermeister)

UBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
DER GEMEINDE WARSWO
FÜR DAS GEBIET
AN DER MÜHLENBECKER STRASSE

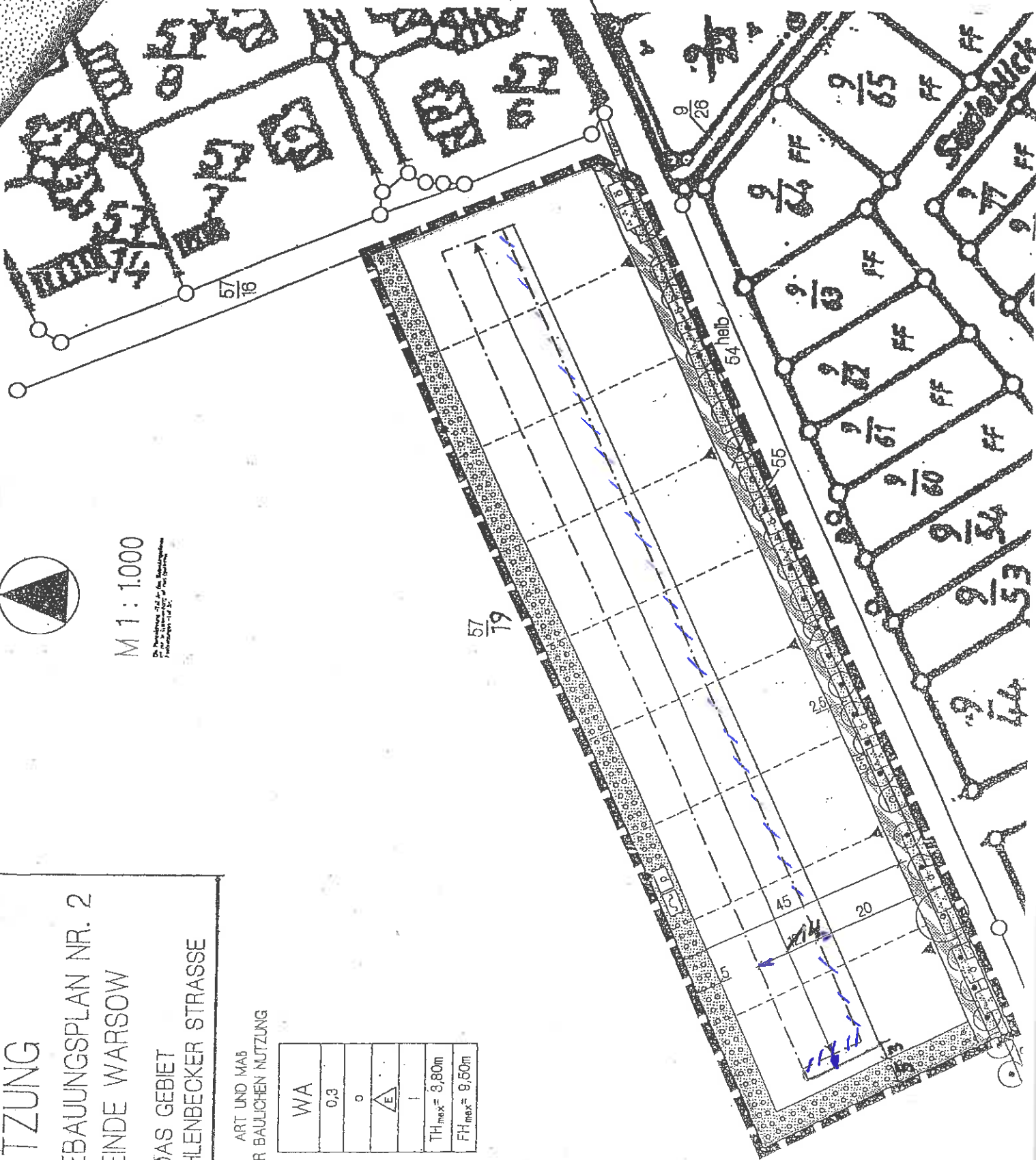
WA
0,3
0

!
$TH_{max} = 3,80m$
$FH_{max} = 9,50m$



Die Temperatur -7,2° ist das Gefrierpunkt
von Wasser bei 1000 hPa, bei 1013 hPa

Indice 1 zum Bericht



TEIL B - TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE WARSOV FÜR DAS GEBIET 'AN DER MÜHLENBECKER STRASSE' (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. GRUNDSTUCKSBREITE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksbreite wird für Einzelhäuser mit mindestens 20 m festgesetzt.

3. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet unzulässig. ~~Garagen und Carports müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben. Diese Festsetzung gilt analog für hochbauliche Nebenanlagen / Nebengebäude. Jedoch nicht für flächige Befestigungen.~~

4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

5. HOHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche - hier des Geh- und Radweges - festgesetzt.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

7. GRUNDSTUCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

Die Grundstückszufahrten für Einzelhausgrundstücke sind für jeweils zwei Grundstücke paarweise anzulegen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG
BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

*** Neu* ~~Die Dächer sind als symmetrische Dächer auszubilden. Glänzende und reflektierende
Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, ausschließlich sind glasierte Dachziegel, zulässig
sind engoblierte Dachziegel.~~

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Hausseite betragen.
Zu den Orlgängen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe
und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 30 cm ausgebildet werden. Traufseitig
sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig.

2. AUBENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind ziegelsichtiges Mauerwerk, glatt verputzte Wandflächen
und / oder Holz zulässig. Fachwerkfassaden sind unzulässig.
Farben weiß, beige, hellgrau oder creme zulässig.

Nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente,
einschließlich Fliesen oder ähnliches).

Innerhalb des Plangebietes sind Blockhäuser auszuschließen.

3. EINFRIEDUNGEN

Die straßenseitigen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Bezugspunkt bildet die Höhe des grundstückbegleitenden Geh- und Radweges.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück
unterzubringen. Die Aufstellplätze für Abfallbehälter sind einzufrieden.

5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN ODER OFFENTLICHEN
GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen
ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig
verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau
ist nicht zulässig. Als Befestigungsarten für Grundstückseinfahrten sowie Geh- und Radwege
sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden.

6. WERBEANLAGEN

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen oder an den Hauswänden
zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

III. GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

An der rückwärtigen Begrenzung des Plangebietes ist eine 3reihige Hecke
auszubilden. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und heimische Gehölze zu
verwenden. Es ist ein Pflanzabstand von 1,2 m vorzusehen. Alle 15 m ist ein Überhälter zu
pflanzen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Überhälter (Hel. 3xv 200-250): Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

Sträucher (v.Str. 3Triebe 80-100): Engfrüchtiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel
(*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenblüthen (*Erythronium europaeus*),
Hartnagel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purgier-Krauzdorn
(*Rhamnus cathartica*).

2. ERHALTUNGSGEBOTE

Die im Plangebiet als zu erhaltend gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei
Abgang entsprechend gekennzeichneten Flächen ist eine in Qualität und Quantität
entsprechende Ausgleichspflanzung vorzunehmen.

*** Neu*

1. Dächer

Hauptgebäude erhalten geneigte Dächer von 33 – 55 Grad. Bei Nebenanlagen – Garagen und Carports – sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

Dachflächen sind mit harter Dacheindeckung (außer Nebenanlagen) zu versehen, Betondachsteine oder Ziegel, Farbe rot, braun, anthrazit sind zulässig.

Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Amt Stralendorf

Dorfstraße 30
19073 Stralendorf



Beschlußvorlage	Vorlage-Nr: 2001/WAR/060 Status: öffentlich AZ: Datum: 19.11.2001 Wiedervorlage:
1. Änderung des B - Planes Nr. 2 "An der Mühlenbecker Straße" der Gemeinde Warsow auf der Basis des § 13 BauGB	
Hier : Abwägungs - und Satzungsbeschluß	
Bauamt Herr Dr. Ziesche Beratungsfolge	Gemeindevertretung Warsow 12.12.2001

Sach- und Rechtslage:

Am 06.09.2001 faßte die Gemeindevertretung den Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluß für o.g. 1. Änderung des B - Planes Nr. 2.

Die Veröffentlichung erfolgte am 05.10.2001 im Amtsblatt entsprechend Hauptsatzung der Gemeinde.

Die Auslegung erfolgte vom 15.10. bis 15.11.2001.

Es gab seitens der Bürger keine Hinweise oder Bedenken, ebenso wenig wie seitens Landratsamtes Ludwigslust, so daß sich eine Abwägung erübrigt.

Die Änderung kann damit als Satzung beschlossen werden.

Der Hinweis hinsichtlich der baugestalterischen Änderung bedingt kein gesondertes Verfahren nach Rücksprache mit dem Ministerium für Bauwesen, Frau Röser, sodaß die im Entwurfsbeschluß genannten Änderungen gemeinsam in Kraft gesetzt werden können.

Beschlußvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die 1. Änderung des B - Planes Nr. 2 der Gemeinde Warsow "An der Mühlenbecker Straße" entsprechend dem Entwurf vom 06.09.2001 als Satzung.
2. Die Änderungen sind entsprechend Hauptsatzung im Amtsblatt bekannt zu machen und in Kraft zu setzen.

Bemerkungen

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine/folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:
Davon stimmberechtigt:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenenthaltungen:
Ungültige Stimmen:

9
5
5
5
0
8

Julius
(Bürgermeister)



SATZUNG

UBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
DER GEMEINDE WARSOW

FUR DAS GEBIET
AN DER MÜHLENBECKER STRASSE

ART UND MAß
DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
0,3
0
$\frac{A}{E}$
1
$TH_{max} = 3,80m$
$FH_{max} = 9,50m$

M 1 : 1000



Anlage 1 zum Bebauungsplan

