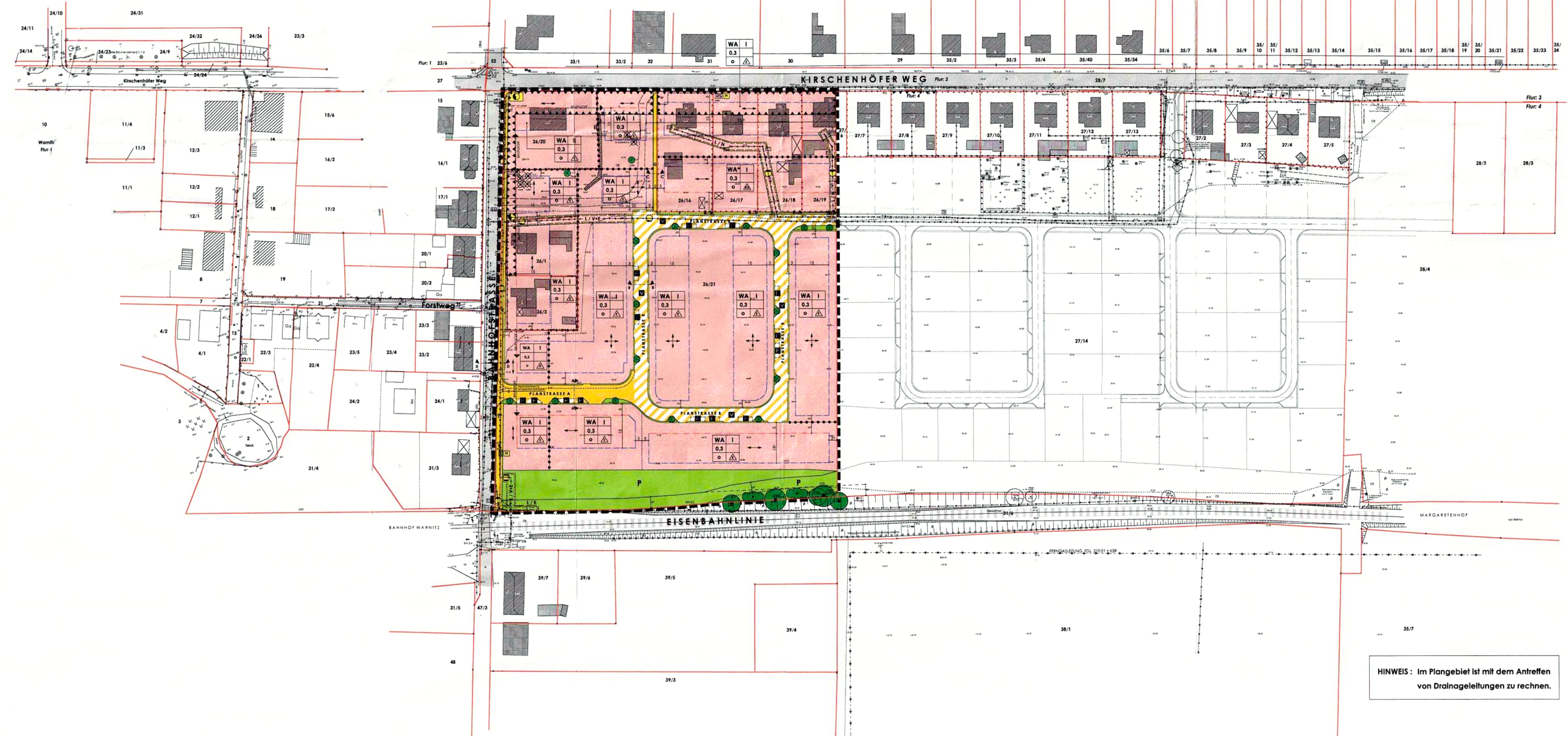


ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE, NÖRDLICH DER BAHNLINIE SCHWERIN-REHNA, SÜDLICH DES KIRSCHENHÖFER WEGES

Gemarkung Warnitz - Flur 4
Flurstücke : 26/1; 26/3; 26/16; 26/17; 26/18; 26/19; 26/20; 26/21



PLANUNGSQUERSCHNITT A
BEREICH DER EINFAHRT

M 1:100

Grundstücksgrenze

Grundstück

Gefühweg

Fahrbahn LKW/PKW/Rad

Grünstreifen/
Parken

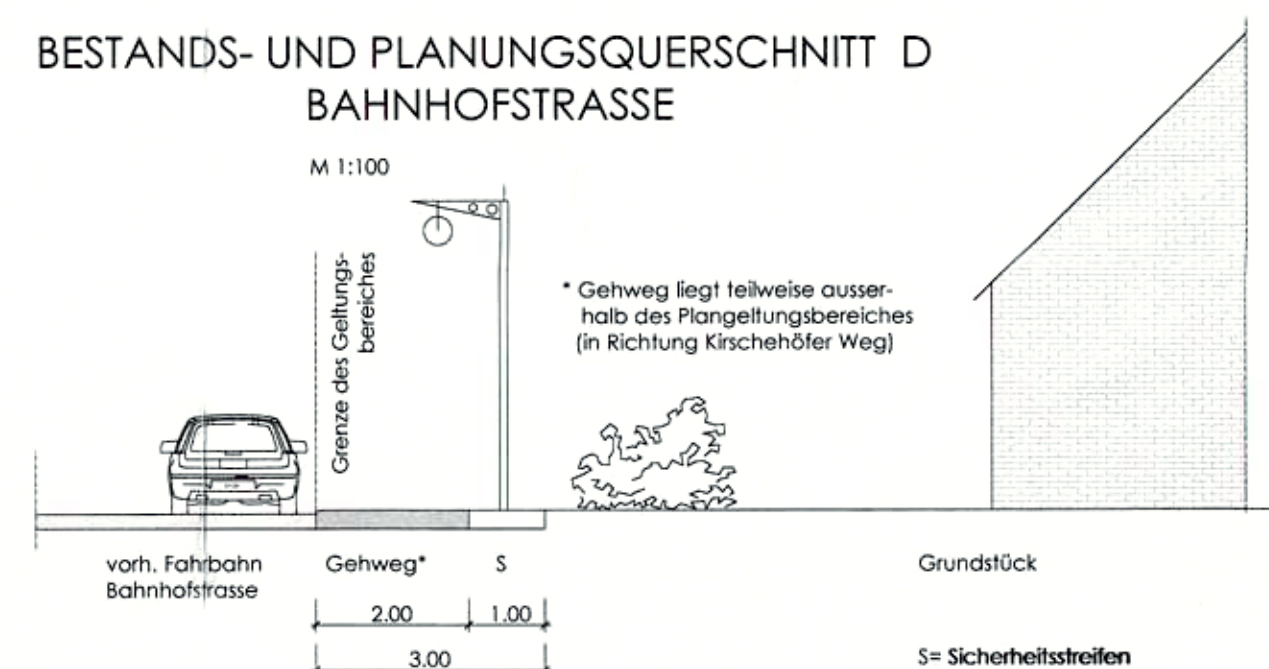
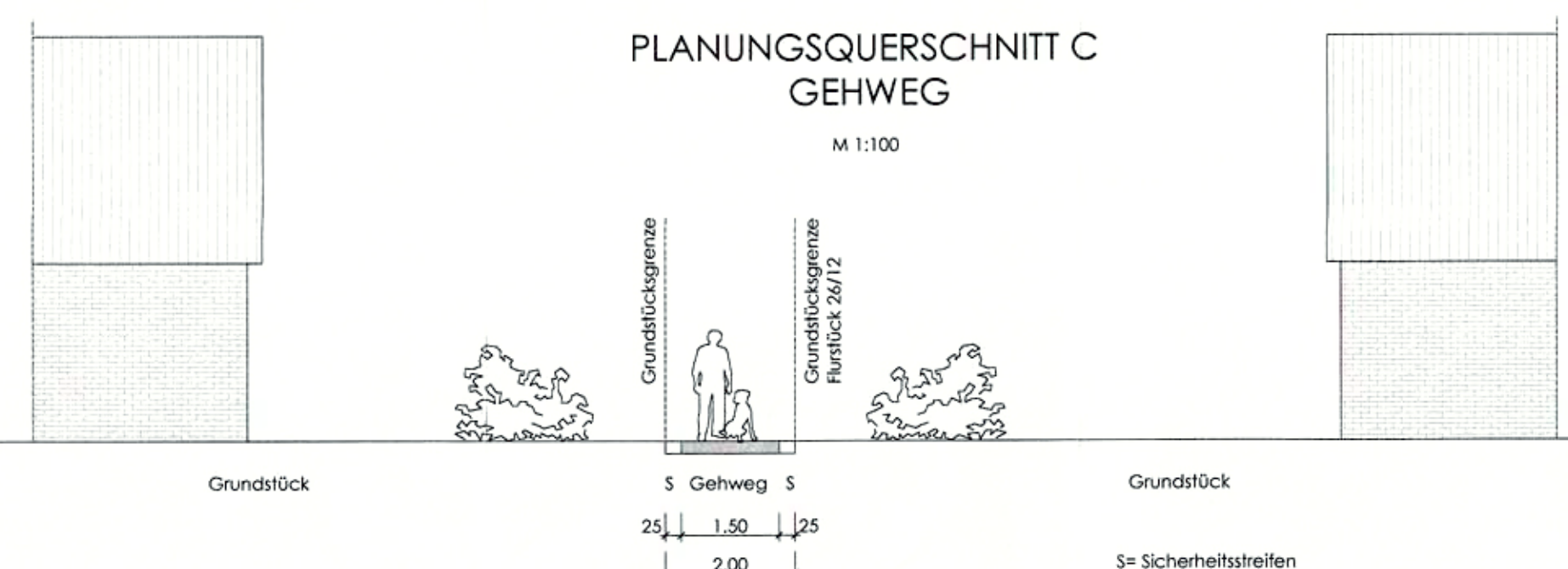
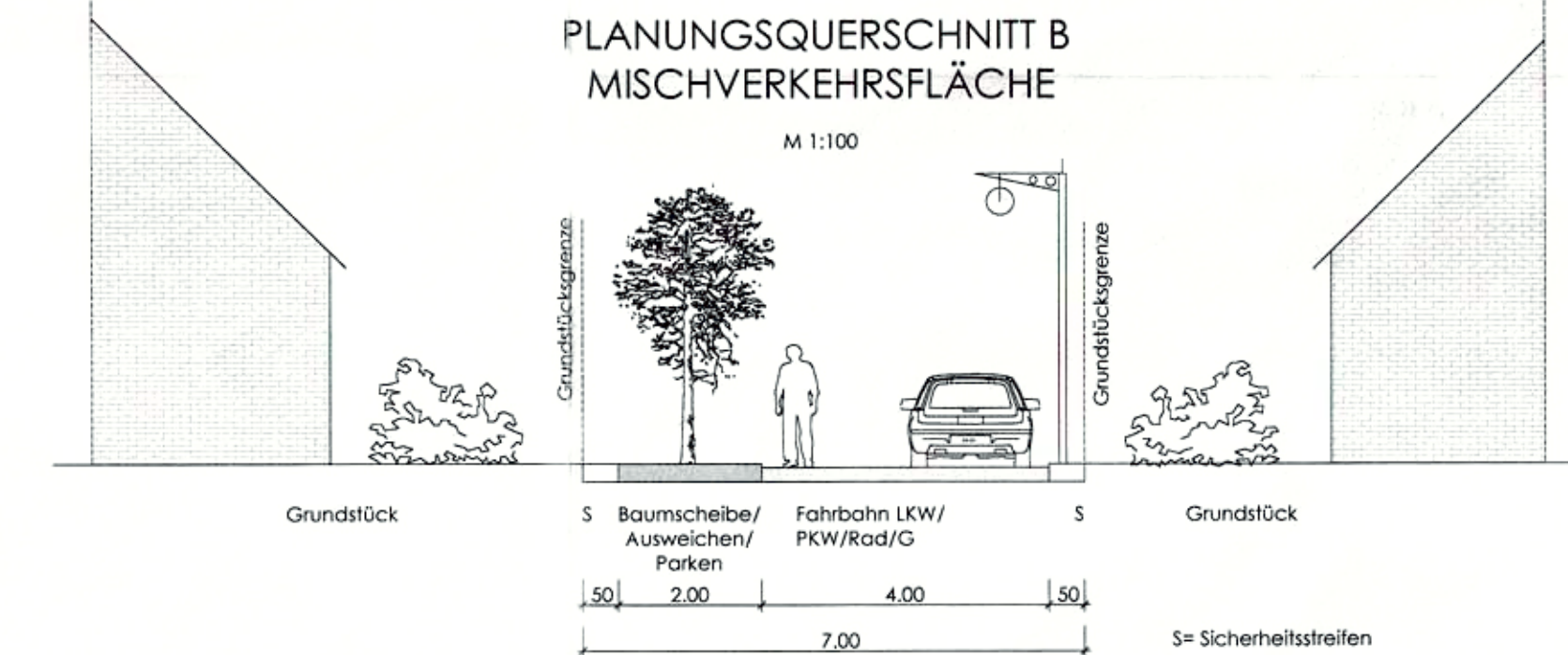
Grundstücksgrenze

Grundstück

5.0 1.50 4.75 2.00 5.0

9.25

s= Sicherheitstreifen



Legende Lageplan

Gemüsegartenfläche	Fliesen		Grunderd. Wand	
Furgrinne	Lamelle		Gartenabst. Welle	
Tunierkiesfläche	Alufuß		Grunderd. Wand	
Nutzungszone	Schicht		Einbauecke	
Befestigungslage	Rechen		Einbauecke	
Fläche, verändernd	Schleier (Hinter Glas)		Einbauecke	
Umfriedung	Geländer, unterkuppelst		Einbauecke	
Geländer	Fensterbank		Einbauecke	
Hecke	Mauern (Flach/Gabst)		Einbauecke	
Baumreihe	Verankerung (Ordnung)		Einbauecke	
Wasser (Freiland)	Schallkammer		Einbauecke	
	Mauer		Einbauecke	

Hinweis: Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Aufnahmegebiet frei von unterschiedlichen Leuten und Bauwerken ist.

ermessungsbüro Wagner Weirke
 St.-Anton-Straße 18 | 19333 Schorfheide | 03073 4420
 Tel. 03073 55864-0 Fax 03073 4420

Lage- und Höhenplan mit
Grenzen - Stand: 23.05.2001

TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990) **TEIL B - TEXT** I. Planungsrechtliche

<u>SICHENKLERKLÄRUNG</u>	<u>ERLÄUTERUNG</u>	<u>RECHTSGRUNDLAGE</u>
PLANISCHEN L-FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) I BauGB L.V. mit § 4 BauNO		
 WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) I BauGB L.V. mit § 16 BauNO		
0,3	Grundflächenzahl	§ 16:17,19 BauNO
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB L.V. mit §§ 22 u. 23 BauNO		
 o	offene Bauweise	§ 22 BauNO
 Baulinie	Baulinie	§ 23 BauNO
 Baugrenze	Baugrenze	§ 23 BauNO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNO
	Stellung baulicher Anlagen - Hauptflächrichtung	
VERKEHRSFÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
	Öffentliche Straßenverkehrsfächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberührtiger Bereich	
	Gehweg	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsfächen - Einfahrtsbereich-	
VERSORGUNGSANLAGEN UND FÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTS § 9 (1) 12 und 14 BauGB		
	Abwasser	
	Elektrizität (Trafa)	
	Gas	
	Wasser	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
	Öffentliche Grünflächen (Straßenbeglihrün)	
	private Grünflächen	
FÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 und 25 BauGB		
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Erhaltung von Sträuchern	

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

11	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 10 Abs. 1	1 Allgemeine Wohngebiete		
		In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Garten- und Parks sowie Friedhöfe zulässig.		
2	Gebäudehöhen			
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNOV	Die maximale eingeschossige Gebäudehöhe darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,5 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche am Anschluss zum Grundstück oder Gehweg. Es kann durch eine Besondere Übersetzung der festgesetzten First- und Firsthöhe bis max. 1,0 m geregelt werden, wenn die durchschnittliche Höhenlage des Geländes dies erfordert sollte.		
3	Überbauungsrundstückflächen			
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Die straßenseitigen Saugrinnen und Böulinen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Grundstück nur einmal und nur an einer Stelle. Die Saugrinnen dürfen höchstens 4,0 m in einer Tiefe von höchstens 1,5 sowie einer Höhe von einem Geschoß auch mit Schrägdach bzw. Zwerchbelieb.		
4	Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebüden			
	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	In den Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.		
5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen			
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB	In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die nördlichen Außenbereiche der Gebäude am Kirschenhofweg und die westlichen Außenbereiche der Gebäude am Kirschenhofweg und mit schädlichen Umwelteinwirkungen umgeben reiches lt. der DIN 4109 auszubilden. Fenster von Schallräumen an den nördlichen Gebäudesetzen am Kirschenhofweg und den südlichen Gebäudesetzen am Kirschenhofweg sind mit schallgedämmten Fensterrahmen versehen. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbalkanen nach DIN 4109 Tab. B1:		
	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel d)A	Außenluftdräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsdstätten, Unterlärmschutz d)A	Büroräume u.ä., Aufenthaltsräume d)A
II	61 bis 65	35	35	30

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. **Verkehrsring**
Laut Planungszettel sind auf 15 Böume im öffentlichen Strassenraum mit Arten der Liste A zu pflanzen.
Die Baumstandorte sind gegen Befahren zu sichern.
2. **Private Grünflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG, § 86 Abs. 1, 4 (BauO-M-V))
- 2.1. **Pflanzpflicht**
Je Wohngrundstück ist ein Obstbaum der Liste B zu pflanzen. Auf den Wohngrundstücken entlang der Eisenbahnlinie sind je Grundstück 2 Hochstammtrüben zu pflanzen. Auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Eisenbahnlinie dürfen keine Hausstammtrüben blüme gepflanzt werden.
- 2.2. **Entwicklung von Natur und Landschaft**
Für das Flurstück 15, Flur 3, die Gemarkung Warnitz (0,945 ha) wird eine extensive Grünlandbewirtschaftung festgelegt. Es ist die Beweidung mit 1,7 Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar gestattet bzw. eine zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen.
- 2.3. **Zuordnungsfestsetzungen**
(§9 Abs. 1a) (a) Ca)
Für die Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf dem Flurstück 15, Flur 3, Gemarkung Warnitz, werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauböden und die Erschließungsanlagen auf den Flurstücken 26/16-26/19 und 26/21, Flur 4, der Gemarkung Warnitz, zugeordnet.
- 2.4. **Pflanzlisten**
- 2.4.1. **Allgemeines**
Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn der Baum oder das Gehölz nach Ablauf von 3 Jahren nach dem Vornahme der Entsorgungszu Beginn der folgenden Vegetationsperiode eingepflanzt ist.
Alle Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspegel).
- 2.4.2. **Pflanzlisten**
Liste A: Baumplanzungen entlang von Straßen
Qualität: Hochstämme mit Ballen, Söllr3 ca verpfanzst, Stammumfang: 18-20 cm in 1 m Höhe
Sorbus aucuparia Eberesche
Liste B: Obstbäume der privaten Grundstücke
Qualität: Niederstamm bis Hochstamm
Apfel-, Birnen- oder Steinobstarten, Walnuss
- 2.5. **Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes**
(§ 8 Abs. 3 Nr. 14a, 14b BauBG)

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1.1 Fassadenbefestigung

[§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V]

Als Wandmaterial der Außenbauteile ist nur Mauerwerk, Putz und Holz zulässig.

Als Wandmaterial der Innenbauteile ist nur Mauerwerk, Putz und Holz zulässig.

Als Wandmaterial der Außenbauteile und Garagenwand ist der Garagenwand ganzjährig pflanzlich zu beranken.

Bei Abgang ist die Begrünung nachzuplanen.

1.2 Dachgestaltung

[§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V]

Als Neigung der Dachhaupflächen sind 35 - 48° zulässig.

Als Neigung der Dachnebenebenen sind 17 - 70° zulässig.

Im mit "WA" gekennzeichneten Bereich wird die Neigung der Dachhaupflächen mit 22 - 35° festgesetzt.

Für Einfriedungen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (0 - 5°) zulässig.

Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 17 - 70° werden ungünstige Platten in rot-braun oder anthrazit als Dachendeckung vorgeschrieben.

1.3 Einfriedungen

[§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO M-V]

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit heimischen Laubbäumen (keine Nadelgehölze), Holzzaune und Mauern bzw. Feldsteinmauern zulässig.

Die Zäune Hecken und Mauern dürfen max. 1,2m hoch sein.

Die an der Bahnhofslehnung liegenden Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich zur Bahn hin einzuzäunen bzw. abzugrenzen.

1.4 Sichtschutzanlagen

[§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO M-V]

Freistehende Mülleigen bzw. Mülleigeofchränke sind zur Straßenseite mit einer Bepflanzung oder Bepflanzung zu umgeben.

1.5 Einfahrten/Verkehrssign

[§ 86 Abs. 4 LbauO M-V]

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 02.07.02
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.08.02 im Stadtanzeiger
erfolgt.

Landeshauptstadt Schwerin, 12.08.02
Oberbürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Landeshauptstadt Schwerin,
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 06.02.02
durchgeführt.
Landeshauptstadt Schwerin, 12.08.02
Oberbürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 28.01.02 zur Abgabe einer
Stellungnahme aufgefordert worden.
Landeshauptstadt Schwerin, 12.08.02
Oberbürgermeister

Der Hauptaustausch hat am 02.07.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung
beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Landeshauptstadt Schwerin, 12.08.02
Oberbürgermeister

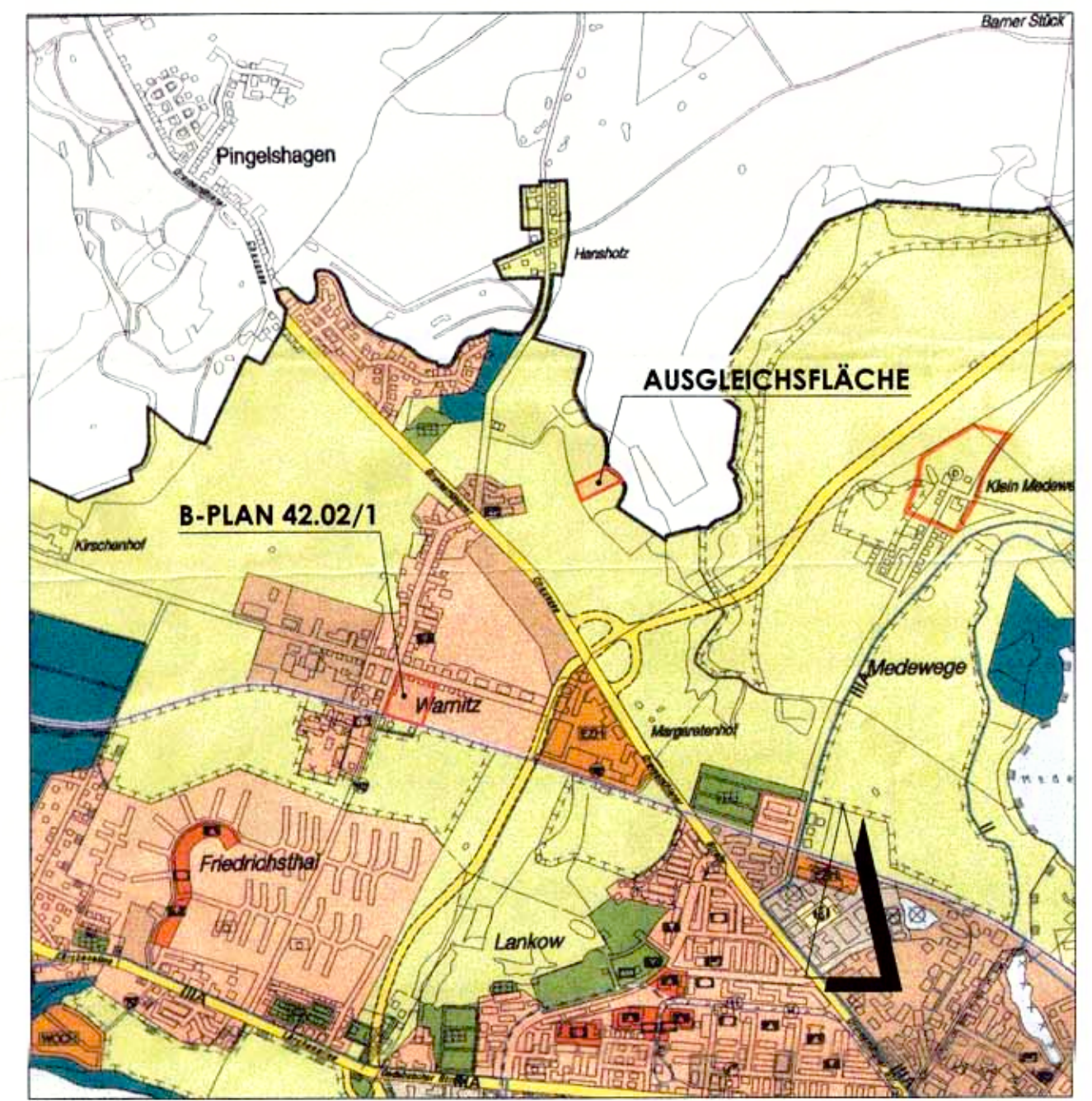
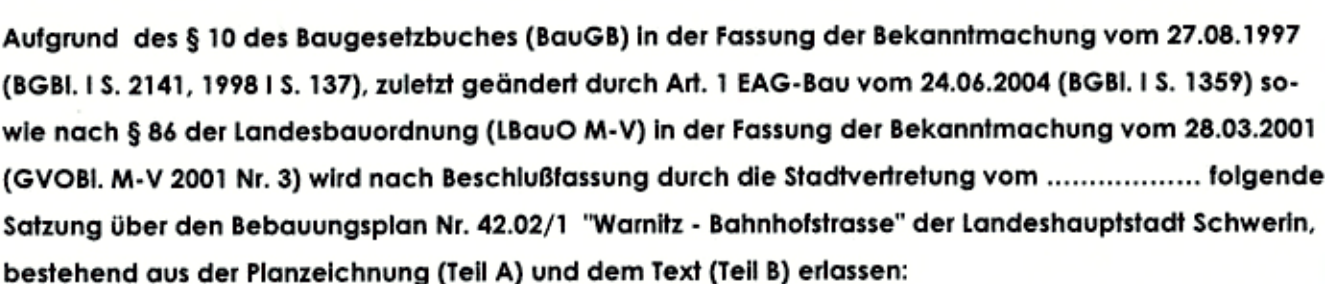
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)
sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.08.02 bis zum 11.09.02 während der
Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem
Hinweis, das Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Nieder-
schrift vorgebracht werden können, am 02.05.02 öffentlich bekannt gemacht worden.
Landeshauptstadt Schwerin, 12.08.02
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 20.10.04
erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Landeshauptstadt Schwerin, 12.08.02
Oberbürgermeister

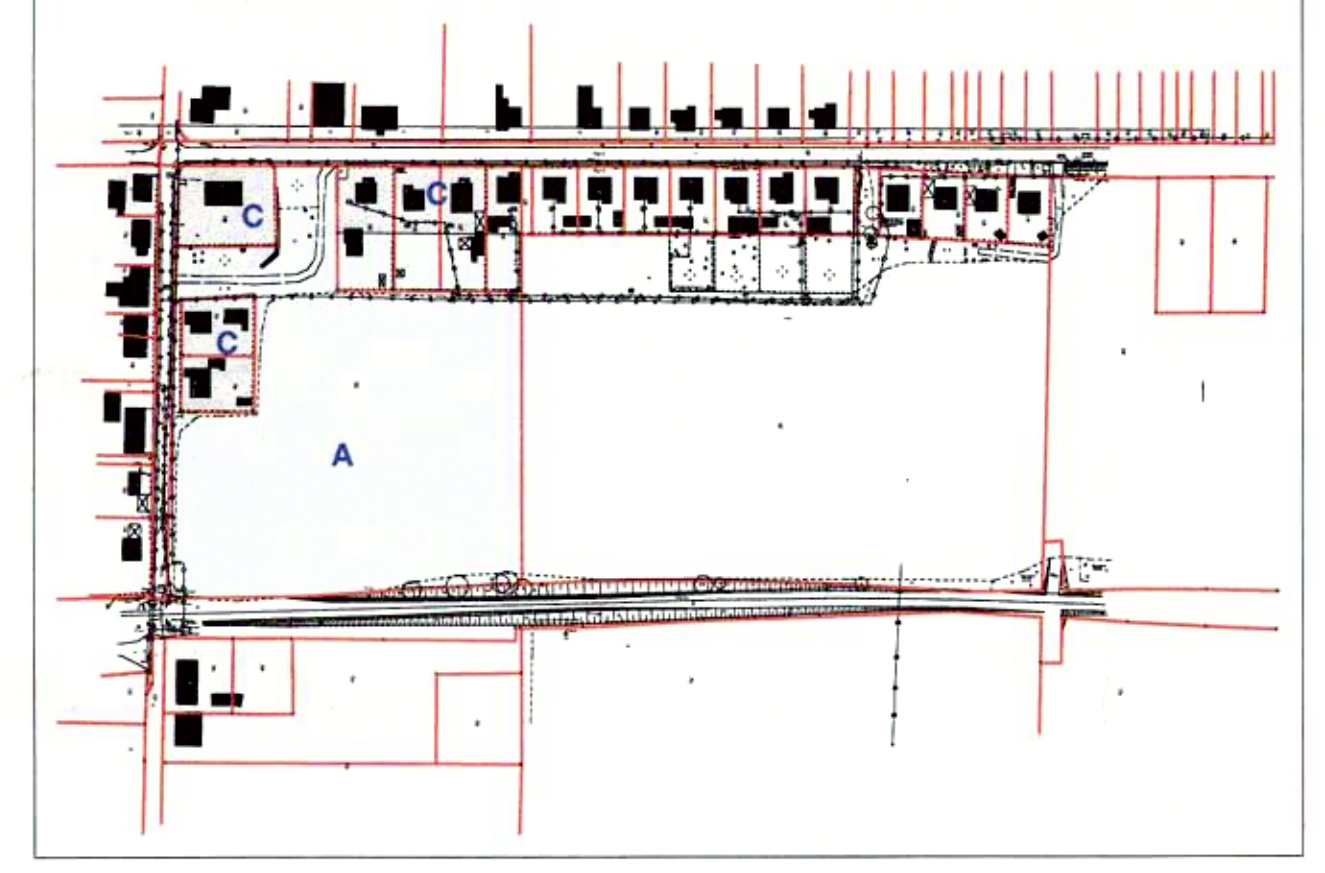
Der Hauptaustausch hat am 21.02.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung
erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Landeshauptstadt Schwerin, 12.08.02
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)
sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.03.05 bis zum 12.04.05 während der
Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche
Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegung von jedermann
schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.03.05 öffentlich bekannt
gemacht worden.
Landeshauptstadt Schwerin, 12.08.05
Oberbürgermeister

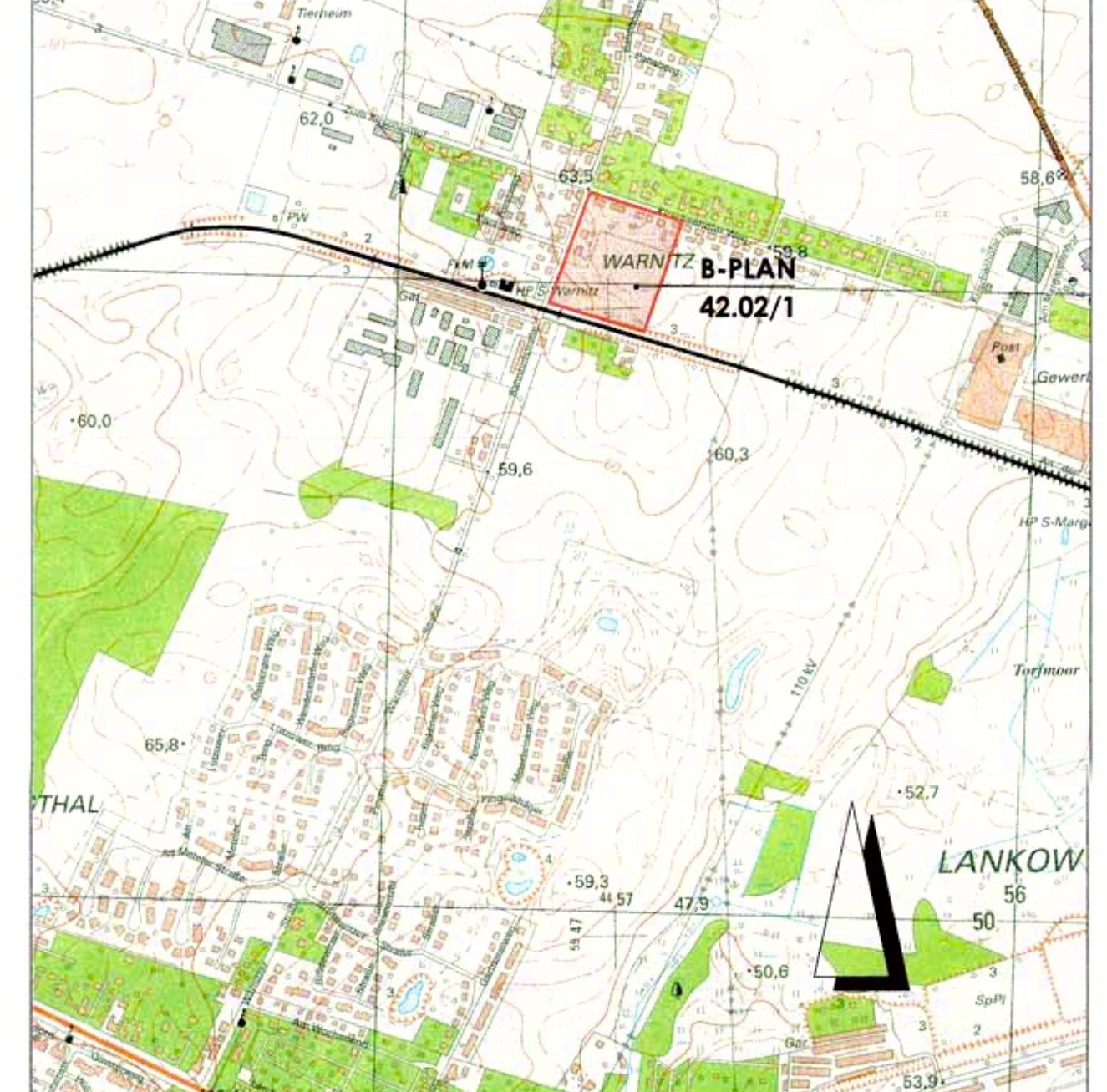
Der kolonialfremde Bestand am 03.05/05 sowie die geometrische Festlegung der neuen
stadtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Landeshauptstadt Schwerin, 01.09/05
Vermerk: Der Landeshauptstadte für den Landkreis
Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

[illegible]

DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSFÄCHEN M 1 : 25.000
GEMARKUNG WARNITZ - FLUR 3 - FLURSTÜCK 15



ÜBERSICHTSPLAN DES GELTUNGSBEREICHES OHNE MASSTAB



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 42.02/1
"WARNITZ - BAHNHOFSTRASSE"