

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "AM MEIERBERG" IN WARNOW

TEIL A - PLANZEICHNUNG



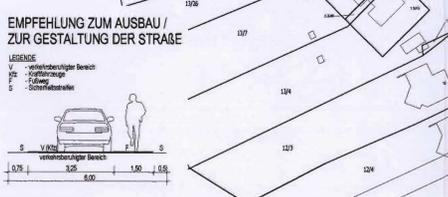
M 1 : 1.000

Die Planzeichnung 'Teil A' des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Warnow ist im Zusammenhang mit dem landrechtlichen Festsetzungen - Teil B.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
WA - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
0,2
Festsetzungen für Gebäude mit DN 25' - 48'
TH _{max} = 4,00m
FK _{max} = 9,50m
KWWDWSD _{max} DN 25' - 48'
Festsetzungen für Gebäude mit DN ≤ 10'
TH _{max} = 6,00m
FK _{max} = 8,00m
OK _{max} = 8,00m

zusätzlich gilt gem. Teil B - Text, Ausnahmeregelung für Dachdeckung mit Reet



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
	WA - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	Par. 9 (1) 1) BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl GRZ 0,2 Trieftiefe, als Höchstmaß über Bezugspunkt FK _{max} = 9,50m OK _{max} = 8,00m	Par. 9 (1) 1) BauGB und Par. 16 (4) BauNVO
	BAUWEISE Offene Bauweise Besondere zur Einzelhäuser zulässig	Par. 9 (1) 2) BauGB und Par. 22, 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche zum gegenseitigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 1) BauGB und Par. 9 (6) BauNVO
	Verkehrsbedingter Bereich	Par. 9 (1) 1) BauGB
	HAUPTVERSORGENGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterschiedl.	Par. 9 (1) 13) BauGB und Par. 9 (6) BauNVO
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche private Streuobstwiese private Wasserfläche privates Grünland Weizengras	Par. 9 (1) 15) BauGB
	WASSERFLÄCHEN Wasserflächen Graben, Gewässer Nr. War 10	Par. 9 (1) 16) BauGB und Par. 9 (6) BauNVO
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE EINZELNEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Anpflanzungsgebiet für Bäume Anpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzenarten Erhaltungsgelände für Bäume Anpflanzung Einzelbaum / einzel Standort der Anpflanzung Anpflanzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzenarten	Par. 9 (1) 25) BauGB und Par. 9 (6) BauNVO Par. 9 (1) 25a) BauGB und Par. 9 (6) BauNVO Par. 9 (1) 25b) BauGB und Par. 9 (6) BauNVO

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Bezeichnung
WA - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	Bezeichnung und Art der baulichen Nutzung
0,2	GRZ
	Bauweise
Festsetzungen für Gebäude mit DN 25' - 48'	Definition der Gebäude nach maximale Triefftiefe nach DN 25' bis 48'
Festsetzungen für Gebäude mit DN ≤ 10'	Definition der Gebäude nach maximale Triefftiefe nach DN ≤ 10'
zusätzlich gilt gem. Teil B - Text, Ausnahmeregelung für Dachdeckung mit Reet	Ausnahmeregelung gemäß Ziffer des Teil B - Text

TEXT- TEIL B

- PLANNINGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "AM MEIERBERG" IN WARNOW
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Ecker oder betonte Eingangsbereiche, sind unzulässig.
- BAUWEISE**
Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelhäuser festgesetzt.
- HÖHENLAGE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenebene und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schrägmaßstab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und absteigendem Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücks festgelegt.
- GARAGEN, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.
- GRÖßE DER BAURUNDSTÜCKE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 1.000 m² vorzusehen. Für die nach laufender Nummer gekennzeichneten Grundstücke werden die Grundstücksgrößen wie folgt festgelegt:
- 1 = 1.250 m²
- 2 = 1.500 m²
- 3 = 1.750 m²
- 4 = 1.500 m²
- 5 = 1.600 m²
Die Grundstücksgrößen dürfen um 10 % über- oder unterschritten werden.
- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

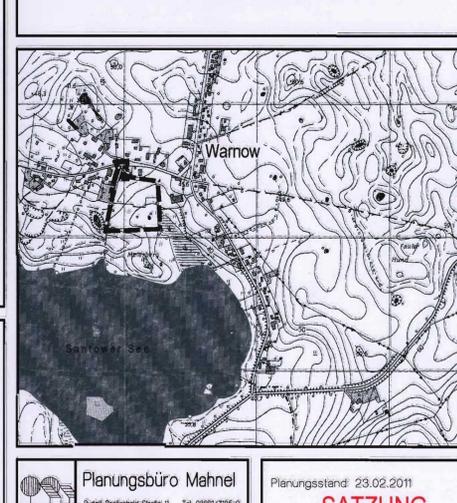
- DÄCHER**
1.1 Stelldächer sind nur mit rötlicher oder antrazitfarbener Hartblechdeckung oder mit Reet (Reet) oder als Gründächer herzustellen. Glanzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Einfach geneigte Dacheindeckungen sind zulässig, edelgenieberte Dacheindeckungen sind unzulässig.
- AUSNAHMSWEISE** sind bei Dacheindeckungen in Reet Dacheindeckungen bis 60° zulässig im Falle der Dacheindeckung in Reet sind ausnahmsweise Firsthöhen von maximal bis 10,50 m zulässig.
- FACHGENAUE DÄCHER** sind entweder als einseitige Dächer oder als brunnende Dachflächen oder aus verzinkten Stahlblechdecken (eventuell) herzustellen.
- AUßENWÄNDE**
Zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstein, emailierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- keramisierte Baustoffe oder dekorative Ziegel bei Verbundmauerwerk.
Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig.
- EINFREUDUNGEN**
Einfriedigungen von Grundstücken zur Einschließungstwecke sind nur zu öffentlichen Wegen hin zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Einschließungsfache als Holzintenzionen oder als Natursteinmauer hergestellt werden bzw. mit einer maximalen Höhe von 1,50 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Einschließungsfache, wenn sie als Hecke hergestellt werden.
- ABFALLBEHÄLTER**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unzulässig. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedigungen oder Bepflanzungen einzuordnen.
- BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserundurchlässigen Materialien und/oder Raueisenbeton unzulässig. Gullyabläufe verlegten Stempelstark ohne Fußergüsse zu gestalten. Ein Versickerungsschutz unterhalb der Gullyabläufe ist unzulässig.
- WERBEANLAGEN**
6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fläche nicht überschreiten und/oder die Fläche nicht verdecken.
6.2 In dem WA-Gebiet sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,20 x 0,60 m betragen.
6.3 BUNDELVORSCHRIFT NACH § 84 LBauO M-V
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR WALD, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGELÄNDE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB; i.V.m. § 18 Bundes-Naturschutz-Neuregelungsgesetz)
- GRÜNFLÄCHEN**
1.1 Grünflächen sind nur mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" ist extensiv zu bewirtschaften und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume in einer Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Auf den Flächen ist maximal eine zweijährige Mahd zulässig. Alternativ kann eine Beweidung der Fläche mit 0,5 Großvieheinheiten oder eine zeitlich beschränkte Beweidung durchgeführt werden. Die Anlage von Heckenstrukturen mit heimischer und standortgerechter Artenausstattung ist zulässig.
1.1.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensive Wiesensicht" ist eine extensive Grünlandnutzung dauerhaft zu sichern. Die innerhalb der Fläche gelegenen Teiche sind in ihrem Zustand zu sichern. Die innerhalb der Fläche gelegenen Teiche sind in ihrem Zustand zu sichern.
1.2 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
1.2.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Anschluss an die geplanten Baulflächen sind als 3-jährige Hochstamm zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzarten und Pflanzqualitäten entsprechend der Hinweise zur Eingangsregelung zu verwenden.
Übersicht (Hölz. zw. 175-200): Stiel-Eiche (Quercus robur), Hänbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Prunus padus (Traubeneiche), Wildpappel (Malus sylvestris), Strauchrose (Rosa 125-150), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Zweigelfter Weiden (Crataegus laevigata), Grünfingler Weiden (Crataegus monogyna), Hartfistel (Cornus sanguinea), Kreuzdorn (Rhamnus alaternus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Schlehdorn (Prunella spinosa), Schlehdorn in Arten (Salix sp.), Seisachthymus in Arten (Rosa sp.).
Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.
1.2.2 Für die festgesetzten 2 Einzelbaumflächen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm, mit einem Stammumfang von 18 cm abgelesen zu werden.
1.2.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - Artenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a BauGB)
2.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die mit Naturschutzgebietscharakter, ist eine zusätzliche Hinweisgebietslinie für den Wildschutz anzusetzen.
2.2 Am Gewässerstrand der § 20-Biotop sind mindestens zwei Totholzhaufen aus altem heimischen Holz als Versteck und Quartier für Amphibien anzulegen.
2.3 Zum Schutz der Artenreife der Amphibien werden 30 m Mindestabstand zwischen Grundstücken und den vorhandenen Teichen festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Grundstücke zur ständigen und zeitlichen Grundstücksgrenze, somit zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem festen Weideweg einzufrieden sind.
2.4 Zur Vermeidung der Einwanderung von besonders geschützten Amphibien auf die privaten Grundstücke ist entlang des Weideweges dauerhaft ein Amphibienschutzzaun zu errichten.
2.5 Einleitungen von Abwässern jeglicher Art in das Feuchtbiotop sind unzulässig.
2.6 Die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen, die im Bebauungsplan für Ausgleich und Ersatz sowie Begrünung festgesetzt sind, wird im Rahmen der Überwachung gemäß § 42 BNatSchG geprüft. Dazu ist ein regelmäßiges Monitoring mit jeweils drei Bepflanzungen pro Jahr vorzunehmen. Zu betrachten sind die besonders geschützten Arten Weißbuche, Rotbuche, Laubföhre und Kammelmöhre. Sollte sich dabei herausstellen, dass keine vollständige Akzeptanz der Maßnahmen nachgewiesen wird und sich der Bestand der lokalen Population erheblich verschlechtert hat, sind Maßnahmen für die jeweiligen Artengruppen bzw. Arten zu optimieren und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landesamtes Nordwestmecklenburg erneut abzustimmen. Wird die Wirksamkeit der Maßnahmen für die jeweiligen Arten demnach nicht, kann das Monitoring beendet werden.
2.7 Die Maßnahmen zur Herstellung des Nistplatzes und zur Herstellung der Totholzhaufen sowie sind als CEF-Maßnahmen im Vorgriff auf bauordnungsrechtliche Maßnahmen vorzunehmen. Weiterhin ist die Ausweisung von Biotopgruppen vorzunehmen um ein Befahren/Beinträchtigen der Biotop- und der besonders geschützten Arten zu vermeiden. Die Anlage der Streuobstwiese wurde bereits im Frühjahr 2009 als vorläufige Maßnahme vorgenommen.
2.8 Das Kleingewässer, das im Naturschutzgebiet „Santower See“ hergestellt wird, ist naturnah herzustellen. Bei der Herstellung sind die Anforderungen der Naturschutzgebietsverordnung des Staatlichen Amtes Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 2. Februar 2011 zu beachten und einzuhalten. Die Anforderungen sind unter dem nachfolgenden Gliederungssymbol V, Nachtragsliche Maßnahmen und Hinweise, laufende Nummer 15, enthalten.

- NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
1. VERHALTEN BEI BODENKAMMFLUNDEN
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Landes-Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundunternehmer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. ANZEIGE DER BAUARBEITEN BEI ERDBEARBEITEN
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und visuell mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell auffällige Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich benachrichtigen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden.
3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄHRUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS
Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennen an unregelmäßigen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrats- des Landesamtes Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats oder Sauerfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz und Abfallgesetz (KW-AbfG) verpflichtet.
4. MUNITIONSFÜNDE
Durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V wurde mit Schreiben vom 23.05.2011 an alle Grundstückbesitzer im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 die Pflicht zur Muntionsbergung (MBG) beim Hinweisen auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Sollten bei Tiefbauarbeiten Kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen zu arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Mithilfe der Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet das unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
5. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Bauteilen als auch von den Festlegungen erfolgt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallstärkung des Landesamtes erfolgen kann. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 9 und 11 KW-AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdreich bzw. Baustoffe), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallsammelanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauteile dürfen gemäß § 10 ABfG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.
6. BODENSCHUTZ
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwaan, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. (Sanierungsmaßnahmen, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungserforderliche Nutzung der Grundstücke und das sich ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verantwortliche die entsprechende Vorvorkehrung zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht herbeigeführt werden. Bodenschutzmaßnahmen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbodenen Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Menschen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für die jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorläufigen Hinweis.
7. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN
Auf Teilen des Flurstückes 168 sind in einer Größe von 2.000 m² Flächen enthalten, die bereits als Flächen für Ausgleich und Ersatz mit dauerhafter Grünlandnutzung im Bescheid vom 14.07.2003 der unteren Naturschutzbehörde in einer Größe von 2.000 m² festgesetzt wurden. Die Unterlagen zur Eintragung der Baulast sind im Verwaltungsverfahren beizubehalten.
Daneben sind die betroffenen Flächen mit Grünland einzunassen und auf Dauer zur Verfügung zu stellen. Im Zusammenhang mit einer Maßnahme in der Stadt Grevesmühlen, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen, wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 168, das sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, festgesetzt. Diese Maßnahmen sind durch Baulast gesichert.
8. HINWEISE ZUR ERSCHELLERUNG
Sämtliche Fragen der Vor- und Entorgung und der Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch die Gemeinde geregelt, dass die Aufwendungen durch den Verursacher zu tragen sind. Zum Abschluss des Planverfahrens sind insbesondere die Erschließungsanlagen der Abwasserentsorgung zu berücksichtigen. Abwasserabgabensystem Gewässern für Rechtskraft vorzulegen. Gegenüberstellen erforderliche Baulasten bzw. Leitungsrechte (z. B. zur Regelung des Wasserabflusses) sind gesichert.
9. HINWEISE ZU LEITUNGEN
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden Hinweise zu Leitungen unterbreitet. Diese Leitungsnetze werden nachfolgend zu Hinweiszwecken übernommen. Im Rahmen der technischen Planung sind konkrete und detaillierte Abstimmungen zum konkreten Leitungsverlauf vorzunehmen, um Rechtsicherheit für zukünftige Arbeiten zu erzeugen.
10. HINWEISE AUF BODENORDNUNGSVERFAHREN
Die Gemeinde Warnow wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch das Amt für Landwirtschaft Wittenberg unterrichtet, als Flurneuerungsbehörde, dass ein Bodenordnungsverfahren für Warnow angedacht ist. Von der Flurneuerungsbehörde werden zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Warnow keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.
11. HINWEISE ZUR GEWÄSSERUNTERHALTUNG
Der Wasser- und Bodenverband „Waltentiengraben/Kiefer“ hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Gewässerunterhaltung für das Gewässer Nr. 10 am östlichen Rand des Plangebietes erhalten bleiben muss.
12. MONITORING
Die untere Naturschutzbehörde hat mitgeteilt, dass die Verwirklichung der Planung mit dem Schutz und Erhaltungszielen in Verbindung mit den unter II.2 festgesetzten Maßnahmen einbezogen werden kann. Die Maßnahmen können als sogenannte CEF-Maßnahme angesehen werden. Die Überwachung der Maßnahmen (Monitoring) wird ausdrücklich gefordert. Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
13. RECHTLICHE SICHERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN
Die rechtliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, hier insbesondere der Maßnahmen unter II.1 des Teil B erfolgt durch entsprechende Verträge.
14. LÖSCHWASSER
Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass ein Löschwasserentnahmestelle mit einer Fläche von 431 m² sowie die Einleitung von Löschwasser in ein vorhandenes Gewässer in der Gemarkung Warnow, Flur 1, Flurstück 168, innerhalb des Naturschutzgebietes (NSG) „Santower See“ erteilt. Die Lage und Abmessungen des Teiches sind den Antragunterlagen zu Nr. 4 vom 21.10.2010 und der Ergänzung vom 15.11.2010 zu entnehmen, die Bestandteil der Genehmigung sind. Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:
1. Befristung
Die Herstellung des Teiches und die Anlegung des Überlaufes sind nur außerhalb des Zeitraumes vom 15.03. bis 31.07. d. J. zulässig. Der Betrieb wird dauerhaft genehmigt.
2. Auflagen
2.1 Die Genehmigung ist beim Bestehen des NSG nichtzuzulassen. Sie gilt nur in Verbindung mit einem gültigen Personalausweis oder Reisepass und ist berechneten Personen auf Vorzeigen vorzulegen.
2.2 Beauftragte Firmen dürfen nur unter Anleitung arbeiten. Alle mit der Ausführung beauftragten Personen sind über die Lage der Naturschutzgebiete nachweislich zu informieren. Der Nachweis ist auf Anforderung der zuständigen Behörden vorzulegen.
2.3 Die technische Ausführung der geplanten Abdeckung des Teiches ist der Genehmigungsbefugte (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg) zur Zustimmung vorzulegen. Eine natürliche Abdichtung durch anstehenden Mergelboden ist der Vorzug vor einer künstlichen Abdichtung (z.B. Folie) zu geben.
2.4 Eine Infiltrationszonen mit Pump- und Wasserpflanzen hat nur mit Pflanzen aus der angrenzenden Region außerhalb von Schutzgebieten zu errichten.
2.5 Der Entwurf oder andere Eide und Firmendokumente sind nicht innerhalb des NSG zu verbringen. Die gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz sowie die Abfallricht sind zu beachten.
2.6 Bei der Einbringung der Abfallaufbereitung ist der Bodenaufbau getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und nach Verlegung der Leitung wieder schichtgerecht aufzubereiten. Eine Ansaug- oder Düngung ist nicht zulässig.
2.7 Der Beginn und die Beendigung der Arbeiten zur Herstellung des Teiches sind der zuständigen Behörde anzuzeigen. Nach Beendigung der Herstellung erfolgt eine Abnahme der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgeht aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeinde Warnow vom 25.02.2009. Die erhaltene Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Lokalzeitung Gemeinde Warnow, am 13.03.2009, ersichtlich bekanntgemacht worden.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauNVO ist am 23.03.2009 durch Auslegung durchgeführt worden. Die erhaltene Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der Lokalzeitung Gemeinde Warnow, am 23.03.2009, ersichtlich bekanntgemacht worden.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist benachrichtigt worden.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 1 Abs. 2 BauGB) sind schriftlich über die Art und den Inhalt der öffentlichen Beteiligung der Umweltplanung, aufgeführt worden.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus dem Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung ist unverändert im Zeitraum vom 14.07.2003 bis zum 14.07.2003, während der Verlebenszeit nach Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist am 14.07.2003 bis zum 14.07.2003, ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Begründung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche unvollständigen Informationen vorliegen und ausgelegt werden, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von der Anlage im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden über hätte geltend gemacht werden können, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist. Die Begründung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch die Nachbargemeinden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) sind schriftlich über die Art und den Inhalt der öffentlichen Beteiligung der Umweltplanung, aufgeführt worden.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an 14.10.10 ist im Auftrag dargestellt. Hinsichtlich der gelegentlichen Darstellung der Gewässer gilt die Vorbestimmung, dass eine Plan für großstädtische Flurstückskarte (Flurstückskarte) 1:20000 vorliegt. Regensprünge können nicht abgelesen werden.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.2010, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der FFH-Verträglichkeitsstudie zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, wurde am 23.05.2010, veröffentlicht.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und wird hiermit am 26.05.2011, aufgelegt.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.2010, von der Gemeindevertretung erlassen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der FFH-Verträglichkeitsstudie zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, wurde am 23.05.2010, veröffentlicht. Die Satzung ist mit Ablauf vom 23.05.2011, nach der Veröffentlichung in Kraft getreten.
Warnow, den 26.05.2011
Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "AM MEIERBERG" IN WARNOW



PRÄAMPSEL SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "AM MEIERBERG" IN WARNOW
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I.V.M. VERB. MIT PAR. 98 LBauO M-V
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2983) sowie nach der Baugesetzbuchänderung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 1990 (BGBl. I S. 468), sowie nach der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 132), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 11. Dezember 2008 (GVBl. M-V S. 176) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow von ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Am Meierberg" in Warnow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen: