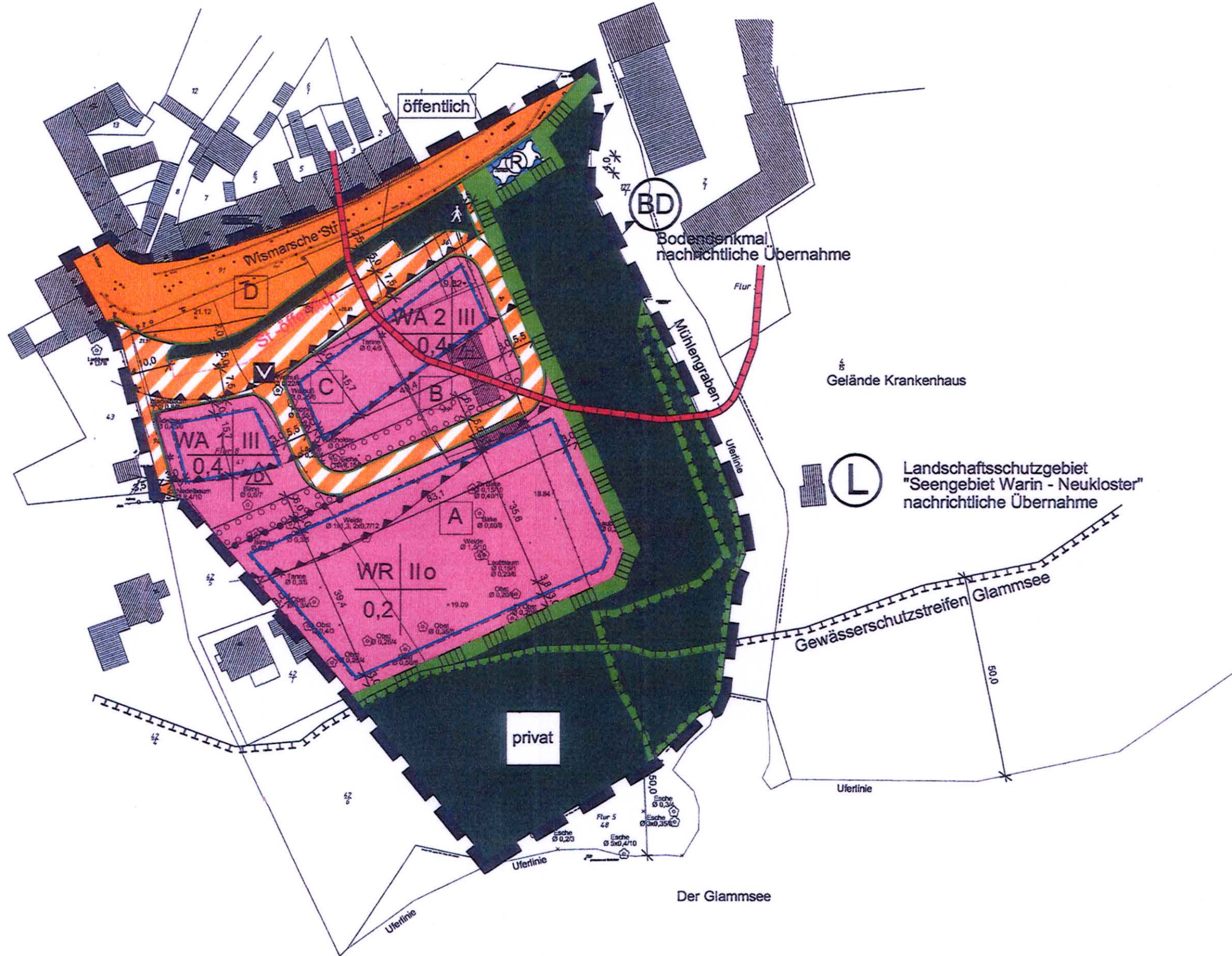




Stadt Warin

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Kartgrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Geoinformationsbehörden in Mecklenburg - Vorpommern

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet WR sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.

2. Grünordnung

- 2.1 Auf den Flächen für Anpflanzungen sind je angefangener Fläche von 200 m² ein standortgerechter Laubbaum, z.B. Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula) oder Linde (Tilia cordata) in der Qualität HSt 3kv StU, 14 - 16 cm, zu pflanzen. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen sind standortgerechte, strauchartige Gehölze der Arten Faulbaum (Frangula alnus), Ohrweiden (Salix aurita), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnüsse (Corylus avellana) und Salweiden (Salix caprea) in der Qualität ISt 40-60 cm in einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.
- 2.2 Innerhalb der Verkehrsfläche sind 8 standortgerechte Laubbäume der Arten gemäß Punkt 2.1, in der Qualität HSt 3kv StU, 16-18, zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit in der Regel mindestens 2 m Breite und 9 m² Fläche je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 2.3 In den Wohngebieten WR, WA 1 und WA 2 sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgemäßer und landschaftstypischer Großbaum, z.B. Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula) oder Linde (Tilia cordata) in der Qualität HSt 3kv StU, 16-18 zu pflanzen.
- 2.4 Die festgesetzte Begrünung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen auf dem zugehörigen Grundstück folgt, vollständig herzustellen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.5 Für den gesetzlich geschützten Erlenwald im südöstlichen Teil des Plangebiets und für den geschützten Gewässer-schutzstreifen entlang des Glammsees auf einer Tiefe von 50 m, sowie entlang des Mühlengrabens auf einer Tiefe von 30 m ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlage ausgeschlossen.
Der geplante Bau einer Fischaufstiegsanlage am Mühlengraben ist innerhalb der Schutzzone zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

- 3.1 In Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III (Bereich C) einzuhalten.
- 3.2 Die Fenster im Lärmpegelbereich III von Schlaf- und Kinderzimmern, sowie zum Schlafen geeigneten Räumen, sind in Geräuschpegelbereichen > 45 dB(A) (nachts) mit entsprechend dem erforderlichen Schalldämmmaß gedämmten Zuluftelementen auszustatten.
- 3.3 Die Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III, wie Terrassen und Freisitze, dürfen nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite (Schallschatten) eingerichtet werden.
- 3.4 Von den Festsetzungen 3.1 - 3.3 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

Hinweise

1. Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landesbehörde Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

- Munition
Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@pbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

- Entsorgung von Abfällen der Baustelle
Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

- Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden
Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefährstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und / oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

- Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

3. Denkmalpflege
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen

Fortsetzung Hinweise

- bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V).

1. Anlage, weitere Auskünfte erteilt: Herr Saalow, 0385/58879-547

- Das o. g. Vorhaben berührt Bodendenkmale (vgl. beiliegende Karte). Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befristet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (6) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden. Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

- Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

- 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. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständige Beschleunigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Beschleunigungsverfahren ersetzen.

4. Vermessungspunkte

- In dem Baubereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese Punkte sind zu sichern und nach Fertigstellen der Baumaßnahme gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von der Baumaßnahme berührt werden.

Planzeichenerklärungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
i.V.m. § 3 + 4 BauNVO

WR Reines Wohngebiet WR
WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA 1
WA 2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als
Höchstgrenze
0,3 Grundflächenzahl

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

Δ nur Doppelhäuser zulässig

Δ nur Hausgruppen zulässig

Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß
§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Baugrenze gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB
i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Grenzen unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Nutzungsabgrenzung gemäß § 1 Abs. 4
und § 16 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung:
Verkehrsbenutzter Bereich

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

privat private Grünfläche

öffentlich öffentliche Grünfläche

Wasserflächen § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

Niederschlagswasserbehandlungsanlage
(Abscheider), unterirdisch

Maßnahmen für Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft gemäß
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Fläche für die Anpflanzung gemäß
§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a und
Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
i.S.d. Naturschutzrechtes,
Landschaftsschutzgebiet
"Seengebiet Warin - Neukloster"
als nachrichtliche Übernahme gemäß
§ 9 Abs. 6 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und den
Denkmalschutz § 9 Abs.6 BauGB

BD Bodendenkmal
als nachrichtliche Übernahme gemäß
§ 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

St Nebenanlagen, Zweckbestimmung: öffentliche Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
als nachrichtliche Übernahme

A Außenlärmpegelbereich I nach DIN 4109

B Außenlärmpegelbereich II nach DIN 4109

C Außenlärmpegelbereich III nach DIN 4109

D Außenlärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Sonstige Festsetzungen

11,2 Maßangaben

Bestandsangaben

öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)

Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummern

15,00 Höhenangaben über NN

Böschungen

Bestandsbäume mit Angabe von Art, Stammumfang, Kronendurchmesser

Präzisierung und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777), wird nach Beschlussfassung der Vertreterversammlung der Stadt Warin vom 20.08.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wismarsche Straße, Wohngebiet" der Stadt Warin, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.08.2012 in der Schweriner Volkszeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung haben vom 20.08.2012 bis 27.08.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.08.2012 in der Schweriner Volkszeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung haben vom 20.08.2012 bis 27.08.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister

Warin, 09.08.2012 Der Bürgermeister