

# SATZUNG DER STADT WARIN

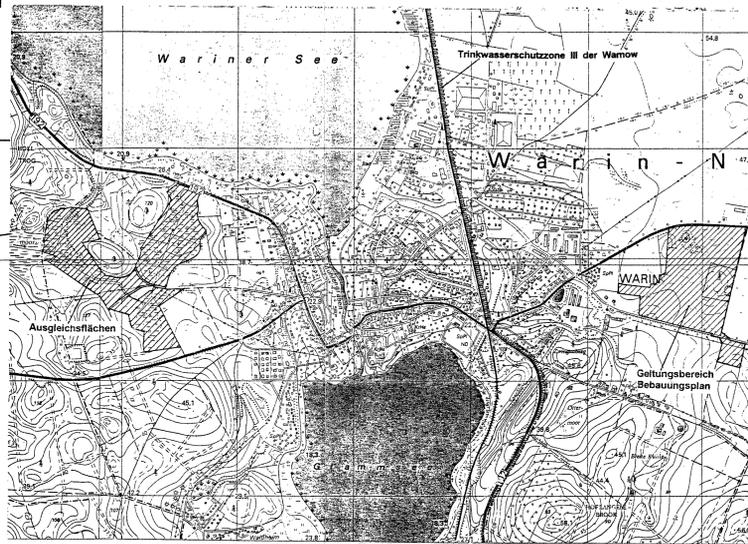
## BEBAUUNGSPLAN NR. 1/93 FÜR DAS GEBIET AM ZIEGELBERG IN WARIN

Vorzeitiger Bebauungsplan  
gemäß § 246a, Abs. 1, Satz 1 und 3 BauGB in Verbindung mit  
§ 8, Abs. 2 bis 4 BauZVO

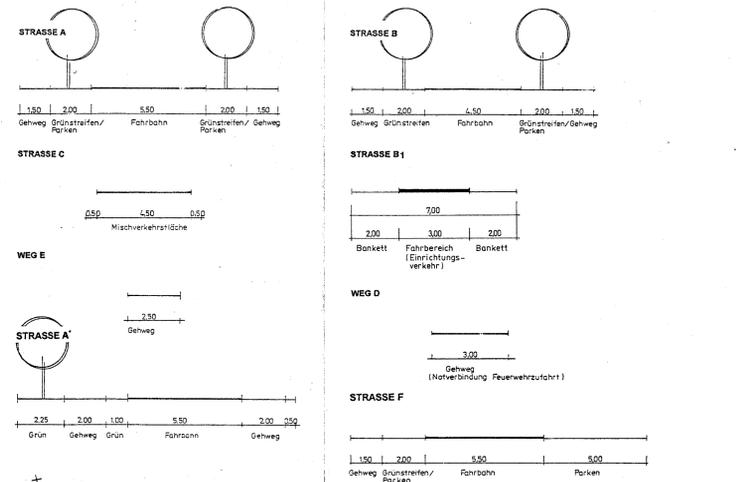
GERMÄRKUNG : WARIN  
FLUR : 4  
FLURSTÜCKE : 233, 285/1, 285/2, 286, 287/16, 304,  
305, 309/1, 310/7/3, 310/7/4

ÖSTLICH DER VORHANDENEN EIGENHEIMSIEDLUNG  
SÜDLICH DER STRASSE NACH BUTZOW  
NÖRDLICH DER STRASSE NACH KLEIN-LABENZ BZW. DES WALDSTÜCKES  
ÖSTLICH DES GEWERBEPARKES  
WESTLICH DER WEGEBEZIEHUNG ZWISCHEN DEN STRASSEN NACH  
BUTZOW UND KLEIN-LABENZ

TEIL A  
MASSTAB 1:1000



### STRASSENQUERSCHNITTE



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Festsetzungen
  - 1.1. Art der baulichen Nutzung, § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauZB
    - WA Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO
    - MI Mischgebiete, § 6 BauNVO
    - GE Gewerbegebiete, § 8 BauNVO
  - 1.2. Maß der baulichen Nutzung, § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauZB
    - GFZ 0,6 Geschäflichkeitszahl als Höchstmaß
    - GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - TH Traufhöhe als Höchstmaß
  - 1.3. Bauweise, Baugrenze, § 9, Abs. 1, Nr. 2 und offene Bauweise § 22, 23 BauNVO
    - o nur Einzelhäuser zulässig
    - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 1.4. Verkehrsflächen, § 9, Abs. 1, Nr. 11 und Straßenverkehrsflächen
    - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - o Öffentliche Parkflächen
    - o Verkehrsbenutzter Bereich
    - o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 1.5. Flächen für Versorgungsanlagen
    - o Elektrizität
  - 1.6. Grünflächen
    - o Öffentliche Grünflächen
    - o Spielplatz
  - 1.7. Flächen für die Regelung des Wasserlaufes, § 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauZB
    - o Regenwasserhaltebecken
  - 1.8. Flächen für Wald, § 9, Abs. 1, Nr. 18 und Abs. 4 BauZB
    - o Fläche für Wald
  - 1.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauZB
    - o Übergrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - o Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
    - o Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
    - o Übergrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
    - o Erhaltung von Bäumen
    - o Sonstige Pflanzenzeichen
    - o Übergrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
    - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 2. Nachträglich übernommene Darstellungen
    - o Flurstücksbezeichnung mit Flurgrenze
    - o vorhandene Gebäude
  - 3. Darstellungen ohne Norm
    - o „A“ Straßenbezeichnung
    - o Grundstücksaufteilung
    - o Blocknummer

### TEIL B : TEXT

- Festsetzungen zur baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Gebiete wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß nicht ständige Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende für Allgemeine Wohngebiete als Ausnahme bestimmte Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:  
- sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

Entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Einrichtungen zur Kleintierhaltung in den als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Bereichen nur für eine eingeschränkte Hobbyhaltung zulässig sind.
  - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

Für die als Mischgebiete gekennzeichneten Flächen wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die für Mischgebiete mögliche zusammenfassende Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der im § 6, Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Einrichtungen zur Kleintierhaltung in den als Mischgebiete gekennzeichneten Bereichen nur für eine eingeschränkte Hobbyhaltung zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen auch in den Gewerbebetrieben innerhalb der Mischgebiete keine luftverunreinigenden Stoffe verwendet werden. Mit dem Bauantrag ist durch den Bauherrn nachzuweisen, daß die geltenden Richtwerte der DIN 18 005 zum Lärmschutz für ein Mischgebiet eingehalten werden.
- Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Gebäuden und Anlagen**
  - Die in den Baublocken 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 definierten Baugrenzen haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 3,00 m. Die in den Baublocken 10, 11, 12, 13 definierten Baugrenzen haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 3,00 m. Für Erker und Eingangsbereiche dürfen die Baugrenzen in den Baublocken 1 bis 9 zu maximal 2,00 m überbaut werden.
  - In den Bereichen der Sichtdreiecke und den ausgewiesenen Abstandsflächen zum Wald sind bauliche Anlagen unzulässig.
  - In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) ausgewiesenen Bereichen ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Giebel-, Krüppelwalmdach, Walmdach oder Mansarddach mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.
  - Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie
    - ein Drittel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten,
    - mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Gehweg errichtet werden,
    - einen Abstand von mindestens drei Ziegeln von der Traufe haben und
    - in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.
  - Als Dachbedeckungen sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem oder antrazit bis schwarzem Farbton zulässig.
  - Die Fassaden der Gebäude in den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und als Mischgebiete (§ 6 BauNVO) bezeichneten Bereichen sind nur in Putz, Sichtmauerwerk und Holztafel mit Auflichtungen in Putz oder Sichtmauerwerk zulässig.
  - Diese Festsetzung gilt nicht für Produktionsgebäude innerhalb der Mischgebiete.
  - In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) definierten Bereichen sind Fassaden an den Straßenseiten technisch planlos auszubilden. Rechteckig liegend ausgebildete Fensteröffnungen müssen durch Pfosten so gegliedert werden, daß rechteckig stehende Fensterflächen entstehen.
  - Einfriedungen der Grundstücke in den öffentlichen Straßenräumen sind nur als Hecken und Holzzäune zulässig. Holzzäune dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m haben.
  - Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unter Bezugspunkt 1) und den äußeren Scheitelpunkten von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt 1), in Fassadenmitte gemessen.
- Landschaftspflegerische Maßnahmen**
  - An den öffentlichen Straßenräumen sind in der dargestellten Art klein-kronige Bergahornbäume als Einzelbäume zu pflanzen.  
Als Einzelbäume für Pflanzungen in den öffentlichen Grünbereichen sind Eschen, Vogelkirschen, Stieleichen, Sandelbäume und Buchen zu verwenden.
  - Die Bereiche der öffentlichen Parkflächen sind in naturnahem Polygonalsteinpflaster auszubilden.
  - Zur Abgrenzung des Gebietes ist in den als Öffentliche Grünflächen (OG) - Schutzflächen \* dargestellten Bereichen eine gemeinliche Pflanzung aus einheimischen Gehölzen herzustellen. Dafür sind Feldahorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrösse, Salweide, Grauweide, Vogelbeere und Gewöhnlicher Schneeball zu verwenden.
  - In den als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dargestellten Bereichen ist die Fläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenseitigen Begrenzungslinie zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten.
  - Ausgenommen davon sind je Grundstück eines Wohngebäudes eine Zufahrt von 4,00 m und eine Zuwegung von maximal 1,50 m Breite sowie zwei Plw - Stellplätze bzw. Carports in diesem Bereich zulässig.
  - Für überwiegend für Wohnzwecke genutzte Grundstücke in dem als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dargestellten Bereich gilt Pfl. 3.4 ebenso.
  - Für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke der Mischgebiete (§ 6 BauNVO) und die als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dargestellten Flächen wird festgesetzt, daß je 100 m<sup>2</sup> neu versiegelte Flächen ein einheimischer Laubbau der nachstehend genannten Art zu pflanzen ist:
    - Eschen,
    - Vogelkirschen,
    - Ebereschen
    - und Gewöhnlicher Schneeball.
  - Pflanzungen in den ausgewiesenen Sichtdreiecken dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung**

Als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) ausgewiesenen Flächen sind in den Straßen A und B sowie der Mischverkehrsfläche C Straßenraumverengungen durch in den Fahrbahnbereich eingebaute Stabverbände im Abstand von 60 - 80 m vorzusehen.
- Immissionsschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung von Betrieben mit Nachtarbeit unzulässig.

Aufgrund  
des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I, S. 2263), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 496)  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 496)  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)  
des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAO M-V) vom 28.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1194)  
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.06.1994 und mit Genehmigung durch den Innenminister des Landes Mecklenburg - Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/93 für das Gebiet am Ziegelberg in Warin - östlich der vorhandenen Eigenheimsiedlung und südlich der Straße nach Butzow, nördlich der Straße nach Klein-Labenz bzw. des Waldstückes östlich des Gewerbegebietes und westlich der Wegbeziehung zwischen den Straßen nach Butzow und Klein-Labenz - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.1993.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 10.09.1993 bis zum 12.10.1993 erfolgt.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO bestätigt worden.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.09.1993 durchgeführt worden.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.1993/11.03.1994 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 03.03.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Genehmigung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Der Entwurf zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.03.1994 bis zum 22.04.1994 während der Dienststunden des Amtes Warin öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können vom 04.03.1994 bis zum 27.04.1994 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Grundstücken ist wie richtig dargestellt beschleunigt und die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 30.06.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 07.11.1994, Az.: 31970/512.113 - 193 - 58105 mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Stadtvertretung vom 14.12.1994 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 06.10.1995, Az.: VIII-270 - 512.113 - 58.105 (1) bestätigt.  
Warin, den 27.07.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erheben ist, sind am 01.08.1998 durch Bekanntmachung in der "Schweiner Volkszeitung" öffentlich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist die Gebietsbezeichnung der Verlesung von Verfassern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Duldungs- und Einziehungsgeboten (§§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 02.08.1998 in Kraft getreten.  
Warin, den 03.08.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/93  
DER STADT WARIN  
BEBAUUNGSPLAN ZIEGELBERG

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -