

SATZUNG DER STADT WARIN

- ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER STADT WARIN

SONDERGEBIET REITSPORT MIT FERIENBETRIEB UND
EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET IN PENNEWITT

- ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER
LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1: 1000

- SÜDLICH DER ORTSLAGE PENNEWITT
- WESTLICH DER STRASSE PENNEWITT / MANKMOOS

GEMARKUNG PENNEWITT

FLUR 1
FLURSTÜCK 176 / 6

Die dargestellten Grenzen sind aufgrund widersprüchlicher
Angaben innerhalb des Katasterbezuges erst nach dem
Grenzvermerk rechtskräftig

Höhenbezug: HN

2	eGE
GRZ	0,6
TH=	5,00
	I

1.2	SO Reit
GRZ	0,6
TH=	5,00
	I

1.1	SO Reit
GRZ	0,6
TH=	5,50
	I

1.3	SO Reit
GRZ	0,6
TH=	10,00
	I

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

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

SO Reit	Sondergebiet Reitsport und Ferienbetrieb	(§ 11 BauNVO)
eGE	eingeschränktes Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über HN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser (Kleinkläranlage)
Wasser (Zisterne für Löschwasserversorgung)

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat
Zweckbestimmung: Hecke
Reitplatz

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen Bäume
Anpflanzen Sträucher

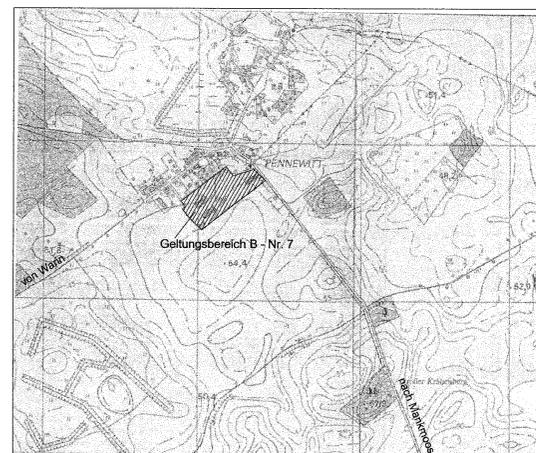
7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer im eingeschränkten Gewerbegebiet, der Versorgungsfahrzeuge und der Rettungsdienste zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
--	---------------------------

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Gebäude
vorhandener Zaun, abzureißen
176/6 Flurstücksbezeichnung
2 Bezeichnung der Baublöcke



TEIL B : TEXT

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Als Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet nach § 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) wird die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für den Reitsport- und Ferienbetrieb mit den notwendigen Nebenanlagen festgesetzt. Folgende Kapazitätsgrenzen sind einzuhalten:

Anzahl der Ferienwohnungen: maximal 8
Wohnungen für das Betriebspersonal: 1
Folgende Anlagen, jeweils mit den für die Funktion erforderlichen Nebenanlagen, sind zugelassen:

Baublock 1.1: 6 Ferienwohnungen, 1 Betriebswohnung
Baublock 1.2: 2 Ferienwohnungen, Kleinkläranlage, Zisterne zur Löschwasserversorgung
Baublock 1.3: Reithalle mit Bergeraum

1.2 Für den als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass von den entsprechend § 2 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen lediglich landwirtschaftliche Gewerbebetriebe mit den dazugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen, die nicht wesentlich stören, zulässig sind. Zulässig ist die Schaffung einer Betriebswohnung in dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich.

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Errichtung von Tankstellen wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Für den als eGE gekennzeichneten Bereich wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten unzulässig sind.

1.5 Für den als eGE gekennzeichneten Bereich wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Gebäude und baulichen Anlagen unzulässig ist.

2. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen dürfen für Eingangsbereiche und Erker um maximal 1,50 m innerhalb des Plangeltungsbereiches überbaut werden. Eingangsbereiche und Erker dürfen maximal 3,00 m breit sein.

3. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (Höhenbezug HN). Der Höhenbezugspunkt ist ± 0 = 50,00 m über HN.

4. Festsetzungen zur landschaftspflegerischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 In den als Sonstiges Sondergebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen sind nicht versiegelte oder gewerblich genutzte Flächen als Weidbereiche/Funktionsbereiche zu begrünen und in Teilbereichen in einem Mischungsverhältnis von 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern der nachfolgend genannten Arten zu bepflanzen:

- Hainbuchen	- Haselnuss
- Sandbirken	- Brombeere
- Ahorn	- Faulbaum
- Feldahorn	- Hundstrosse
- Stieleiche	- Salweide
- Eberesche	- Schwarzdorn
- Schwarzer Holunder	

4.2 Das anfallende Regenwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und als Sichtschutz für die Ortslage Pennewitt wird festgesetzt, dass als nördliche, südliche und östliche Begrenzung der Bauflächen eine Bepflanzung aus einer Mischung der unter 4.1 genannten Arten zu erfolgen hat.

5.2 Als Pflanzgut sind Hochstämme oder Heister zu verwenden. Folgende Mindestpflanzgrößen sind einzuhalten: Sträucher 80/100 cm, Heister 150/175 cm. Bei den Pflanzungen ist eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je m² einzuhalten.

5.3 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für unvermeidliche Bodenversiegelungen gemäß Punkt 5.1 den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

6. Werbeanlagen (§ 86 LBAuO M - V)

6.1 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf maximal 70%, die Helligkeitsstufe maximal 85 % betragen.

6.2 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M - V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Zufahrt und der Verlegung von Leitungen für das eGE werden im gekennzeichneten Bereich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Nutzer im eGE, der Versorgungsträger und der Rettungsdienste in einer Breite von 4 m festgesetzt.

Hinweise:

1. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, so dass folgende Auflage einzuhalten ist:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (GVObi. M - V. Nr. 1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

2. Behandlung von belastetem Bodenaushub

Entsprechend der Regelungen des Abfall- und Altlastengesetzes von Mecklenburg - Vorpommern zur Neuordnung der Bauabfallentsorgung ist Bodenaushub, der chemisch, mikrobiologisch oder radioaktiv belastet ist, einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen. Zum belasteten Bodenaushub zählen sämtliche durch Fette, Öle, Säuren, Laugen und andere chemische Verbindungen anthropogen verunreinigte Bodenmaterialien. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

3. Schutz des Grundwassers

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III Warnow. Bei allen Baumaßnahmen sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der "Schutzzoneneinrichtung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock" (Beschluss der 4. Tagung des Bezirkstages Schwerin am 22.03.1982) einzuhalten.

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998, (GVObi. M - V, S. 468, ber. S. 612), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.01.2002 und mit Genehmigung durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Warin - Sondergebiet Reitsport mit Ferienbetrieb und eingeschränktes Gewerbegebiet in Pennewitt - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.11.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Schweriner Volkszeitung" am 24.07.2000 erfolgt.

Warin, den 28.03.2001

Warin, den 28.03.2001

Warin, den 28.03.2001

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 31.07.2000 bis zum 31.08.2000 durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung der Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung ist am 24.07.2000 in der "Schweriner Volkszeitung" mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen von jedermann schriftlich oder während der Öffnungszeiten des Stadtschreibens Warin zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Warin, den 28.03.2001

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warin, den 28.03.2001

5. Die Stadtvertretung hat am 21.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Warin, den 28.03.2001

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.04.2001 bis zum 11.05.2001 im Bauamt Warin nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bauamtes öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.03.2001 durch Veröffentlichung in der "Schweriner Volkszeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Warin, den 28.01.2002

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.01.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Warin, den 28.01.2002

8. Der katastermäßige Bestand am 1.2.02 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt ist. Rechtsverbindliche Flurkarten im Maßstab 1:1000 vorliegend, Regelmäßigkeiten können nicht abgeleitet werden.

Warin, den 28.01.02

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.01.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.01.2002 gebilligt.

Warin, den 28.01.2002

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern vom 12.03.2002, Az. VII 2339/02 - 512/10, genehmigt.

Warin, den 25.03.2002

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Warin, den 25.03.2002

12. 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 erhalten ist, sind in am 20.04.2002 durch Veröffentlichung in der "Schweriner Volkszeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13.01.1998, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 20.04.2002 in Kraft getreten.

Warin, den 22.04.2002

SATZUNG DER STADT WARIN

- ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER STADT WARIN
SONDERGEBIET REITSPORT MIT FERIENBETRIEB UND
EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET IN PENNEWITT

- ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER
LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR