SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "ZUM STEINBERG"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA 1 + WA 3 + WA 4	WA 2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,30	0,30
Bauweise	E o	E o
maximale Traufhöhe	TH_{max} 4,50m	TH_{max} 4,50m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 9,50m	FH_{max} 9,50m
Dachneigung	DN 38°- 46°	DN 25°- 38°

Vermesser: VERMESSUNGSBÜRO Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Tel.: 038 81 / 78 60 0, email: holst-kraehmer@vermessung-holst.de | VERMESSUNGSBÜRO Schubert, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Tel.: 038 81 / 78 60 0, email: info@vermessung-schubert.de

Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	25.04.2019 2019.3029.01 029190011HP1a.dwg	06.12.2021 0291901LHP1a.dwg B-Plan Nr. 5 Warnow ALKIS Bestandsdaten_211206.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN92	-- --
Hinweise:	Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers. Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-informationssystem) übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.	.... ALKIS Bestandsdaten
Grundlagen:	Topographische Geländeaufnahme von 04/2019 ALKIS-Bestandsdaten vom LAiV, Schwerin	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
0,30	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,30	
TH_{max} 4,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
o	offenen Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Firstrichtung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V 1	Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche mit lfd. Nr., hier: Nr. 1	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
II II ö	Wiese, öffentlich	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nr., hier: Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
§	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, M - Müllbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GFL-R-1 zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Anlieger und zugunsten Ver- und Entsorgung mit lfd. Nr., hier: Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow	§ 9 Abs. 7 BauGB
50,00	Höhenbezugspunkt, baugebietsbezogen z.B. 50,00m über NHN im DHHN92	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß Bodenordnungsverfahren (BOV) (i.V.m. Teil B - Text, Pkt. IV.2)	§ 9 Abs. 6 BauGB

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichen	Erläuterung
DN 25° - 38°	Dachneigung (DN), z.B. 25° bis 38°

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
19	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
	vorhandene Gehölze / Baum
	vorhandener Fahrweg
5	Bemaßung in Metern
50,22	Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN92
1/A	in Aussicht genommene Grundstücksteilung, mit lfd. Nr. / Buchstabe
	künftig entfallende Darstellung, z.B. oberirdische Leitung künftig entfallende Darstellung, z.B. unterirdische Leitung
	Fläche (6,00m x 9,00m) für die Löschwasserzisterne
	Fläche (7,00m x 12,00m) für die Feuerwehr
WA 1	Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.
	bebautes Grundstück/Flurstück 32
	sonstiger Baum
WS	Wurzelschutz (WS), Kronentraufe + 1,50 m
TW, RW, SW, AW, Tel, Sto	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - oberirdisch - unterirdisch (TW-Trinkwasser, RW-Regenwasser, SW-Schmutzwasser, AW-Abwasser, Tel-Telekom, Sto-Stromleitung)
	Vermutliche Lage des Hydranten

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am……………………….erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am ………………… den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 5 ist vom ………………… bis zum ………………… durch öffentliche Auslegung im Amt Grevesmühlen-Land, Bauamt, durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am……………………….ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom …………………… frühzeitig zur Äußerung aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat in ihrer Sitzung am ………………… beschlossen, das am ……………………..eingeleitete Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg" nach den Bestimmungen des § 13b BauGB als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weiterzuführen. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und die Verfahrensumstellung in der Zeit vom …………………bis zum ………………….. im Amt Grevesmühlen-Land, Bauamt, unterrichten.

7. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung und vorliegende Gutachten haben in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten montags – freitags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und donnerstags13:00 Uhr bis 18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Grevesmühlen-Land öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Ostsee-Zeitung am ………………… ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Warnow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter https://www.grevesmuehlen.eu/politik/öffentliche-auslegungen/ in das Internet und in das zentrale Internetportal des Landes M-V eingestellt.

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung wurden am ………………………durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der erneute Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ……………….bis einschließlich ………………….. während folgender Zeiten montags – donnerstags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und donnerstags 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr im Amt Grevesmühlen-Land gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ……………………… ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeits-beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Warnow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeits-beteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend ins Internet des Amtes Grevesmühlen-Land und in das zentrale Internetportal des Landes M-V eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

12. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom…………………..erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

13. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg" durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ………….. von dem bisher nach § 13b geführten Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt.

14. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum erneuten Entwurf am ………………… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Warnow, den .... (Siegel) .... Bürgermeister

15. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

…………………………………., den.................... (Stempel) .... Unterschrift

16. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der 2. erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen/Fachgutachten wurden am ………………………durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der 2. erneute Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ……………….bis einschließlich ………………….. während folgender Zeiten montags – donnerstags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und donnerstags 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr im Amt Grevesmühlen-Land gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können (per Email, per Post, per Fax, zur Niederschrift); welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ……………………… ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Warnow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeits-beteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend ins Internet des Amtes Grevesmühlen-Land und in das zentrale Internetportal des Landes M-V eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

17. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom…………………..erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

18. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum 2. erneuten Entwurf am ………………… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

19. Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

20. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Warnow, den..................... (Siegel) .... Bürgermeister

21. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Warnow, den..................... (Siegel) .... Bürgermeister

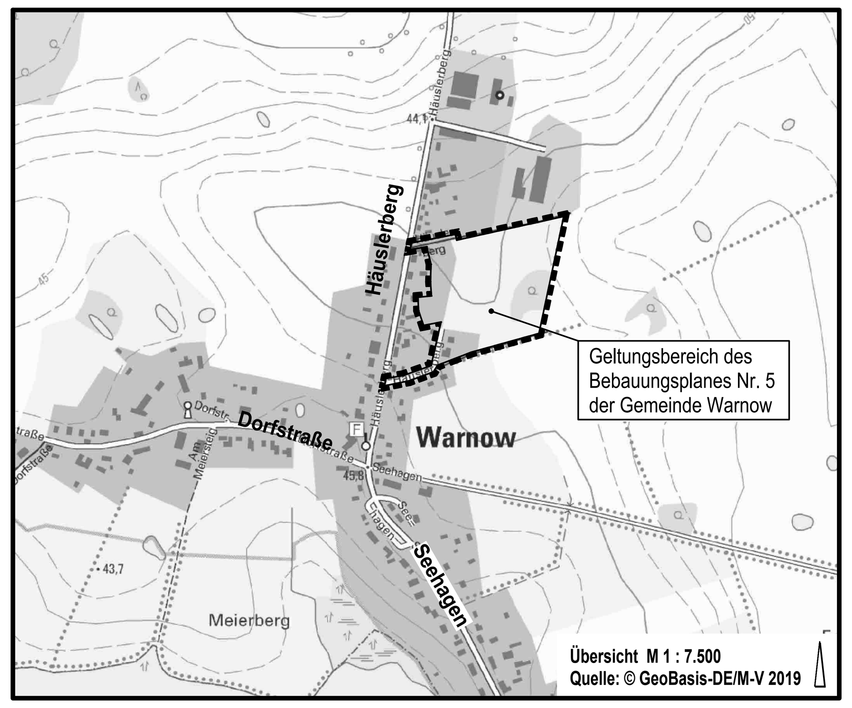
SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "ZUM STEINBERG"
GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow am .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "ZUM STEINBERG"



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 18. September 2024

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG