Satzung der Gemeinde Warrenzin über den

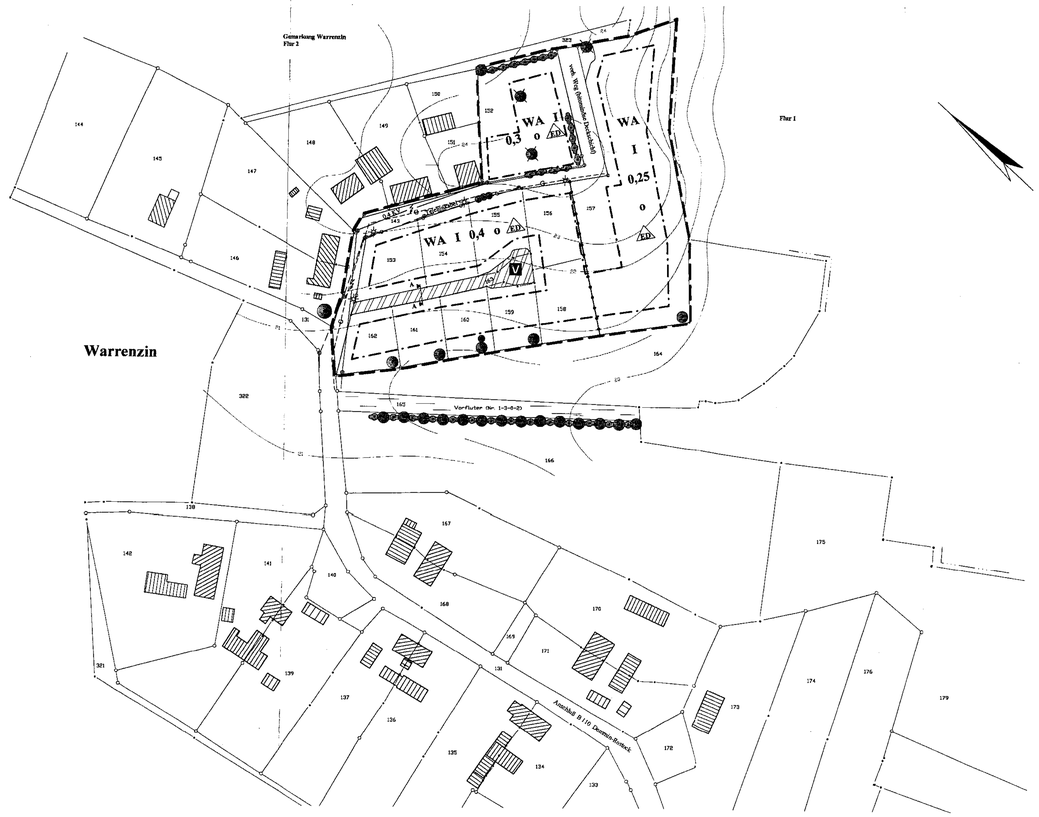
Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord"

für das Gebiet der Flurstücken 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 sowie für das Flurstück 143 (Straße) der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 648) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Warrenzin vom 12.09.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" für das Gebiet der Flurstücken 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 sowie für das Flurstück 143 (Straße) der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl

I — maximale Anzahl der Vollgeschosse

3. **Bauweise**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer Typ 3 (Sachsige Müllfahrzeuge)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, entsprechend Straßenquerschnitt A - A mit Wendehammer Typ 3 (Sachsige Müllfahrzeuge)

V — verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

vorhandener, zu erhaltener Baum

vorhandener, zu erhaltener Strauch

vorhandener, zu entfernender Baum

6. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. **Katasterliche Grundlagen**

Flurstück

- Flurstücksgrenze

152 - Flurstücksnummer

- abgemarkter Grenzpunkt

- nicht abgemarkter Grenzpunkt

Flur

- Flurgrenze

Flur 2 - Flurbezeichnung

Gem. Warrenzin — Gemarkungsname

2. **Sonstige Kennzeichnungen**

80 — Höhenlinie, Höhe in Meter über HN

vorhandene Energieversorgungsfreileitung (0,4 kV) mit Mast

vorhandene Telefonfreileitung mit Mast

vorhandene Erdgasleitung

vorh. Weg — vorhandene Straße (bituminöse Deckschicht)

vorhandene Straßenbeleuchtungskörper

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

vorhandene Wohnbebauung

vorhandene Nebengebäude

vorhandener Vorfluter (Nr. 1-3-0-2), Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes "Mittlere Peene"

IV. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet worden ist:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- die Landesbauordnung M-V ((BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468 ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647, 675).

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. **Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Mülplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätehütten:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung:	max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
Müllplätze:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern

1. **Dach**

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Walm-, Krüppelwalm- bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Traufläge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluß mindestens 1,50 m Abstand halten.

2. **Außenwände von Baukörpern**

2.1. Holzfassaden, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.

3. **Sockelausbildung**

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über der Oberkante erschließende Verkehrsfläche realisiert werden.

Hinweise

1. **Bodendenkmalpflege**

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

2. **Begrünung der Privatgrundstücke**

2.1. Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

2.2. Es ist zu sichern, daß reich strukturierte Hausgärten entstehen.

3. **Schmutzwasserentsorgung**

3.1. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin vom 09.08.2001 ist im Plangebiet davon auszugehen, daß nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik eine Abwasserbehandlung auch in dezentralen Kleinkläranlagen nach DIN 4261, Teil 2 möglich ist.

3.2. Durch die Bauherren sind entsprechende Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Einzelfall mit standortspezifischen Fachplanungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin zur Entscheidung einzureichen.

4. **Energieversorgungsleitungen der e.dis Energie Nord AG**

4.1. *Freileitungen mit einer Nennspannung kleiner/gleich 1kV*
Grundsätzlich sind die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen Leitungen einzuhalten.

Bei Freileitungen bis 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 1 m nicht unterschreiten, insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, daß diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

5. **Dränagen**

5.1. Seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Mittlere Peene" wurde darauf hingewiesen, daß das Plangebiet voll drainiert ist. Die Lagepläne für die Dränung können unter der Projekt-Nr. 217 in der Geschäftsstelle des Wasser- und Bodenverbandes eingesehen werden.

5.2. Vorhandene Dränagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind umzuverlegen und ordnungsgemäß anzuschließen. Es wird auf das Bundesgesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen, welches am 01.01.1995 in Kraft getreten ist, hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 21.06.2000 bis zum 10.07.2000 erfolgt.

Warrenzin, d. 03.12.01 — Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Warrenzin, d. 03.12.01 — Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 23.05.2000 durchgeführt worden. Die Einladung zu dieser Sitzung ist in der Zeit vom 09.05.2000 bis zum 24.05.2000 ortsüblich Bekanntgemacht worden.

Warrenzin, d. 03.12.01 — Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warrenzin, d. 03.12.01 — Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2001 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Warrenzin, d. 03.12.01 — Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2001 bis zum 06.04.2001 während folgender Zeiten

Mo.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Di.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 17.00 Uhr
Mi.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Do.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Fr.	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	

im Amt Demmin - Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.02.2001 bis zum 05.03.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Warrenzin, d. 03.12.01 — Unterschrift Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Warrenzin, d. 03.12.01 — Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 29. 11. 01 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Demmin, d. 29. 11. 01 — Unterschrift Leiter d. Katasteramtes

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.09.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.09.2001 gebilligt.

Warrenzin, d. 03.12.01 — Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Rechtmäßigkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 10.01.2002, AZ.: 633-60-85-02-01 - mit Hinweisen und Nebenbestimmungen - bestätigt.

Warrenzin, d. 01.02.2002 — Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom . . erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . AZ.: bestätigt.

Warrenzin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

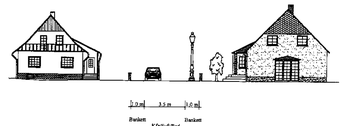
Warrenzin, d. 01.02.2002 — Unterschrift Der Bürgermeister

13. Die Bestätigung der Rechtmäßkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 13.02.02 bis zum 14.03.02 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

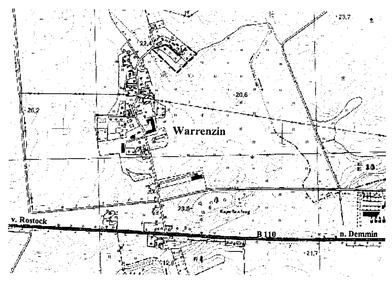
Die Satzung ist am 27.02.02 in Kraft getreten.

Warrenin, d. 15.04.2002 — Unterschrift Der Bürgermeister

Straßenquerschnitt A-A, unmaßstäblich



Übersichtskarte, Maßstab 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 1

Projekt:	**"Eigenheimstandort Warrenzin-Nord"**
Bauherr:	**Gemeinde Warrenzin**
Datum:	**September 2001**
Maßstab:	**1 : 1.000**
Blatt Nr.:	
Anlage:	
Bearbeitet:	**Ja / Mü**
Gemessen:	

TIB Ingenieurbüro Teetz
Am Möhlenteich 7 - 17109 Demmin - Tel. 03998/222647 - Fax 03998/222648