

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (OVBl. M-V Nr. 16, S. 468, berichtigt Nr. 19 S. 612) wird nach Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.11.2000 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für den Bereich "Kiebitzberg II", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text (Teil B), erlassen.

Waren, den 31.07.2001

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.06.2000 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2000 bis zum 21.08.2000 während folgender Zeiten Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr, Mo - Mi 13:30 - 18:00 Uhr und Do 13:30 - 17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 10.07.2000 im "Warner Wochenblatt" öffentlich bekanntgemacht worden.

Waren, den 05.02.2001

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 30.04.1998 wird als richtig dargestellt beschneit. Die topographische Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lückenlose Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht obliegen.

27.07.

Waren, den 18.07.2001

Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2001 Az: VIII 2301-512.113-56.072(23/2,2) mit Auflagen erteilt.

Waren, den 18.07.2001

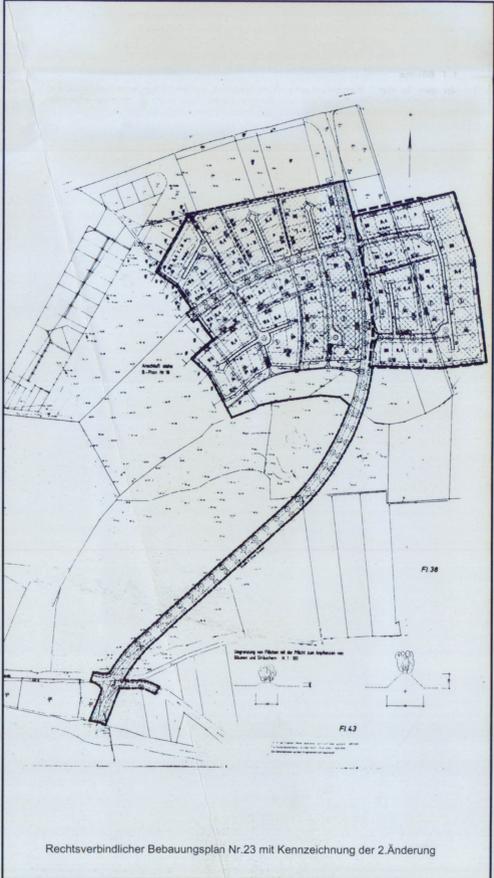
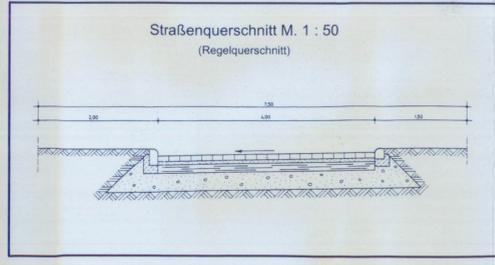
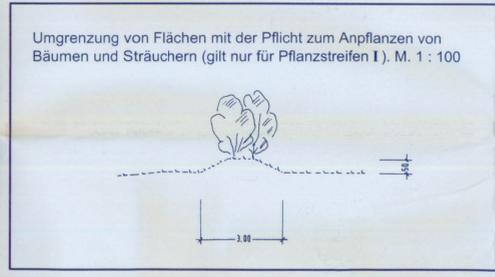
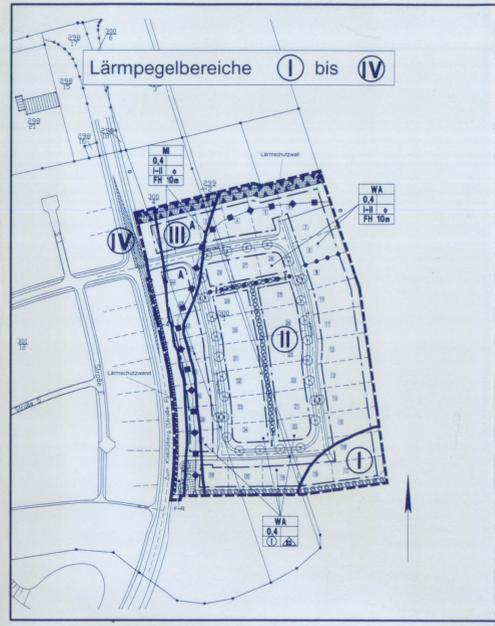
Bürgermeister

Die Erfüllung 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 am 30.07.2001 im Warner Wochenblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Erhebungsansprüchen (§§ 44, 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist am 31.07.2001 in Kraft getreten.

Waren, den 31.07.2001

Bürgermeister



Text (Teil B)

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.1 Bäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einer Baumscheibe von min. 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.2 Bäume auf den zukünftigen Grundstücken

Auf jedem Grundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauernd zu erhalten, der zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze gepflanzt werden muß.

1.3 Bäume auf den zukünftigen Stellplätzen

Auf privaten Stellplätzen ist ein heimischer, standortgerechter Laubbau je angefangene Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.4 Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.4.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit Sträuchern der Pflanzenliste Nr. 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind auf den innerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzflächen einreihig in einem Abstand von 1,5 m und auf den am Rande des Bebauungsplangebietes festgesetzten Pflanzflächen mehrreihig in einer Dichte von 1 Pflanze je 2 m² zu pflanzen. Straucharten sind mind. in der Qualität 3 x v. 60-100 zu verwenden.

1.4.2 In die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist je Grundstück ein klein- bzw. mittelkroniger Baum der Pflanzenliste Nr. 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume sind als Hochstamm mind. in der Qualität 3 x v. 12-14 zu verwenden.

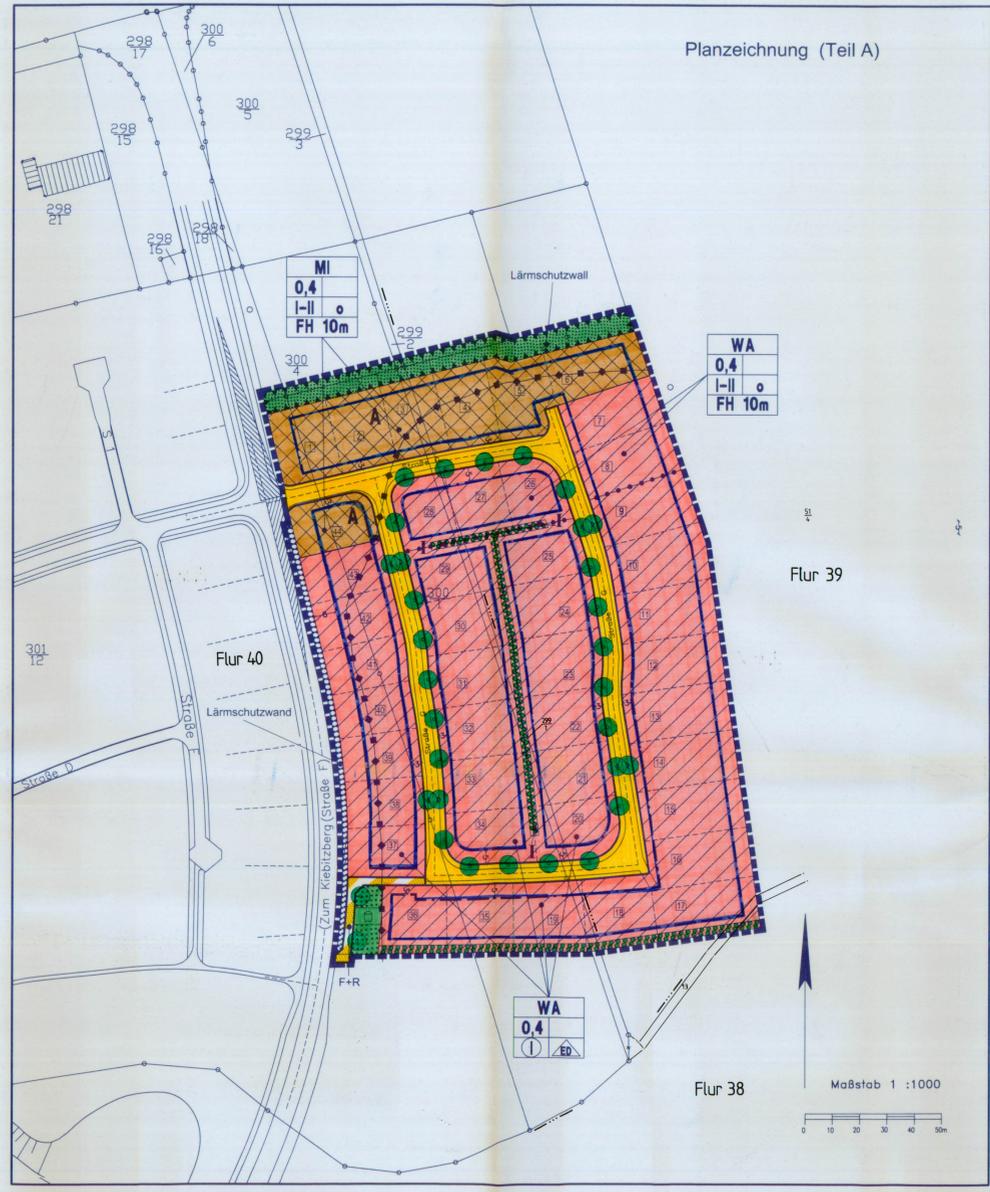
1.4.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte, bepflanzbare Lärmschutzwand entlang der Straße "Zum Kiebitzberg" ist auf beiden Seiten mit Sträuchern der Pflanzenliste Nr. 2 zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und so zu pflegen, daß eine flächendeckende Begrünung sichergestellt ist. Die Sträucher sind mit Ballen in einer Dichte von mindestens 3 St./ lfdm. Pflanztrug zu pflanzen.

Bei der Pflanzung sind die Eigenschaften der jeweiligen Pflanzart (Größe, Lichtbedarf etc.) auf die jeweilige Pflanzposition (Kopfbereich, oberer, mittlerer oder unterer Wandbereich, West- oder Ostseite) abzustimmen.

1.4.4 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - "Lärmschutzwall" - sind flächendeckend Sträucher der Pflanzenliste Nr. 3 mit einem Rastermaß von 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Sträucher sind mind. in der Qualität 2 x v. 60 - 100 zu verwenden. Bei der Pflanzung sind die Eigenschaften der jeweiligen Pflanzart (Größe, Lichtbedarf etc.) auf die jeweilige Pflanzposition (Kopfbereich, oberer, mittlerer oder unterer Wandbereich, Nord- oder Südseite) abzustimmen.

Pflanzenliste Nr. 1 (Flächen zum Anpflanzen)

Sträucher:		
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Hänge-Weide (Salix tripartita Restland)	
Haselnuß (Corylus avellana)	Birnweiß-Rose (Rosa pimpinellifolia)	
Hundertrose (Rosa canina)	Mandelbäumchen (Prunus triloba)	
Roter Holunder (Sambucus racemosa)	Garteneisenschimmel (Philadelphus coronaria)	
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Mulibumstrauß (Deutzia gracilis Philadelphaceae)	
Klein bzw. mittelkronige Bäume:		
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Salweide (Salix caprea)	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Traubeneiche (Prunus pedunculata)	
Vogelkirsche (Prunus avium)	Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire')	
Holzahorn (Malus sylvestris)	Sandbirke (Betula pendula)	
Wildbirne (Prunus communis)	Bruchweide (Salix fragilis)	



Pflanzenliste Nr. 2 (Bepflanzbare Lärmschutzwand)

Tapfelweidenpflanzel (Cotoneaster dammeri var. radicans)	Roter Hartfarn (Cornus sanguinea)
Büschelzwergepflanzel (Cotoneaster dammeri 'Sagittatum')	Wolliger Schneeball (Viburnum lentago)
Fächerzwergepflanzel (Cotoneaster horizontalis)	Hundertrose (Rosa canina)
Steinvergmispflanzel (Cotoneaster horizontalis 'Saxatilis')	Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Kleiberpflanzel (Euonymus fortunei 'Colorata')	Schlehdorn (Prunus spinosa)
Kriechpflanzel (Euonymus fortunei var. radicans)	
Efeu (Hedera helix 'Plattensee')	
Kriechende Heckenkirsche (Lonicera pileata)	
Schlingendorn (Rosa canina 'Terminilla 'Green Carpet')	
Niedriger Fingerstrauch (Potentilla 'Dart's Goldfinger')	
Kriechpflanzel (Potentilla 'Goldfinger')	
Weiße Bodendeckrose (Rosa 'Swany')	
Rosa Bodendeckrose (Rosa 'The Fairy')	
Kleinblütige Immergrün (Vincetoxicum 'Alba')	
Weißblütige Immergrün (Vincetoxicum 'Alba')	

Pflanzenliste Nr. 3 (Lärmschutzwall)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Roter Hartfarn (Cornus sanguinea)
Wolliger Schneeball (Viburnum lentago)	Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Hundertrose (Rosa canina)	Reisweide (Ligustrum vulgare)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)	Kriechweide (Salix repens ssp. argentea)
Schlehdorn (Prunus spinosa)	Lavendelweide (Salix repens rosmarinifolia)

Im Lärmpegelbereich II mindestens 30 dB(A)
Im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB(A)
Im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB(A) beträgt.

Das im Einzelfall (Relativ Fenster- und Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 - Beiblatt 1 - nachzuweisen.

6.4 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO wird zum Schutz der Aufenthaltsräume der allgemein zulässigen Wohnungen gegenüber einwirkenden Lärmimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke nur solche Außenbauten zulässig sind, deren erforderliches Schalldämmmaß (erf. R w. res.) im Sinne der DIN 4109 (Nov. 1989) im Lärmpegelbereich I mindestens 30 dB(A) im Lärmpegelbereich II mindestens 30 dB(A) im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB(A) im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB(A) beträgt.

Das im Einzelfall (Relativ Fenster- und Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 - Beiblatt 1 - nachzuweisen.

6.5 Fenster von Kinderzimmern und Schlafzimmern sind im Bereich des Bebauungsplanes mit der Kennzeichnung "A" mit schalldämmten Lüftungsöffnungen zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift, § 86 LBauO M-V

1. Außenwände

1.1 Es sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Glas zulässig.

1.2 Das Sichtmauerwerk und der Putz müssen min. 50 % der Gesamtaußenwandflächen betragen.

1.3 Die Ziffern 1.1. und 1.2. gelten nicht für freistehende Garagen und Nebenanlagen sowie im Mischgebiet bei sonstigen Gewerbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

2. Dächer

2.1 Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig. Werden bei den festgesetzten Dachneigungen die festgesetzten Firsthöhen überschritten, sind geringere Dachneigungen zulässig. In diesem Fall beträgt die Mindestdachneigung 23°.

Im Mischgebiet sind bei sonstigen Gewerbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geringere Dachneigungen bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. In diesen Fällen beträgt die Mindestdachneigung 15°.

2.2. Nebendächer sind bis zu 20% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.3. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachgeschoßbodenhöhe, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut, zulässig.

2.4. Die Ziffern 2.1. und 2.3. gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen

3. Dachneigung

3.1 Es ist nur eine Dachneigung mit roten Pfannen und Glas zulässig.

3.2 Die Ziffer 3.1 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung sowie im Mischgebiet bei sonstigen Gewerbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

3.3 Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 3.1 und 3.2 zulässig.

4. Antennenanlagen

4.1 Antennenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10,00 m über der zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe zulässig.

5. Grundstücksneinfriedungen

5.1 Einfriedungen sind an der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgrenzen nur mit standortgerechten, lebenden Hecken oder mit Zäunen in Verbindung mit standortgerechten, lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

5.2 Die Ziffer 5.1. gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die hinter der Straßenseite des Gebäudes liegen.

6. Stützmauern

6.1 Stützmauern zur Abfangung des natürlichen Geländegefülles sind in den Grundstücken 17 - 19 und 35 - 36 bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu) handelt, wer:

1. Drempel entgegen Punkt 2.3 ausführt
2. Dachneigungen entgegen Punkt 3.1 ausführt
3. Grundstücksneinfriedungen entgegen Punkt 5.1 ausführt.

Planzeichenerklärung
(Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

I-II Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse - zwingend

FH 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Private Grünflächen, Lärmschutzwall

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)

8. Darstellung ohne Normcharakter

Sichtdreieck

In Aussicht genommener Grundstückszuschnitt

Grundstücksnummer

Abgrenzung und Kennzeichnung von Flächen mit Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (s. textliche Festsetzung Nr. 6.5)

