

Textliche Festsetzungen

- Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BaunVO, nicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BaunVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 1000 m² festgesetzt.
 - Auffahrten zu den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der öffentliche Grünstreifen am Braudschen Weg und am Lüblower Weg darf für je eine Auffahrt je Grundstück unterbrochen werden.
- Maßnahmen der Grünordnung inner- und außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 1a BauGB) und Hinweise
 - Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG II ist die vorhandene Baumreihe in ihrem Bestand zu erhalten. Der Bestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG I und ÖG VI ist ebenfalls zu erhalten.
 - Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, werden folgende Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet der Gemeinde Warlow dem Planvorhaben zugeordnet:
 Maßnahme A1: Umwandlung einer Intensivgrünlandfläche zu Extensivgrünland auf 12.498 m² auf Teilen des Flurstücks 550, Flur 2, Gemarkung Warlow. Der Ausgleich der Eingriffe für 24.995 Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999, Stand 2002) erfolgt durch die Umwandlung eines Intensivgrünlands auf o.g. Flurstück zu extensiv genutztem Grünland (siehe Nebenzeichnung).
 Die Fläche ist aus der intensiven Grünlandnutzung zu nehmen, durch mechanische Bearbeitung einzuebnen und anschließend sich selbst zu überlassen. Düngung, Pflanzenschutzmittel, Umbruch, Nachsaat, Bodenbearbeitung und Melioration ist auf den Flächen nicht zulässig. Auf der Fläche ist im Wechsel alle zwei Jahre ein 10 m breiter Streifen nicht zu mähen. Die verbleibende Fläche ist einmal jährlich im September mit einem Messerbalkenmäher zu mähen. Das Mähgut ist stets von der Fläche zu entfernen. Die Grenzen der Fläche im Gelände sind mit Pfählen im Abstand von 50 m zu kennzeichnen. Die Maßnahme A1 ist in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen.
 - Hinweise: Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz
 - Baufeldräumung

Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Bauaufreimung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Arten, d.h. bzgl. Gehölz- und Saumeingriffen im Zeitraum Mitte September bis Ende Januar sowie bzgl. Arbeiten auf den Acker- und Grünlandbiotopen im Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar erfolgen.
 - Falls auf den Acker- und Grünlandflächen innerhalb der Brutzeit von Europäischen Vogelarten die Bauaufreimung durchgeführt bzw. gebaut werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Falls Gehölzeingriffe im Februar vorgenommen werden sollen, ist das Laubgebüsch direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen. Das Ergebnis ist jeweils zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Bauaufreimung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmefrag an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung, dann für das weitere Vorgehen maßgeblich werden. Falls Gehölzeingriffe im Februar vorgenommen werden sollen, ist das Laubgebüsch direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen. Das Ergebnis ist jeweils zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Bauaufreimung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmefrag an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung, dann für das weitere Vorgehen maßgeblich werden.
- 2.3.2 Rodungsarbeiten

Die zur Umsetzung der Planung erforderliche Rodung der Strauchhecke hat innerhalb des gemäß BNatSchG zulässigen Zeitraums (Anfang Oktober - Ende Februar) zu erfolgen..
- 2.3.4 Verteilungsmaßstab für die Zuordnung der Maßnahme A1: Es sind für die Bauflächen und die Verkehrsfläche jeweils Ausgleichsmaßnahmen anteilig im Umfang von 1,32 Flächenäquivalenten je m² Grundstücksfläche zu erbringen. Die Ermittlung der Flächenäquivalente erfolgte gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999, Stand der Änderung 2002).
3. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
 - 3.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist maximal 1,00 m zulässig. Die Mindestsockelhöhe ist 0,30 m. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straßennmitte und Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Bezugspunkt.
 - 3.2 Drempe und Drempehöhe

Die Drempe ist zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.
 - 3.3 Dachneigung und Dachformen

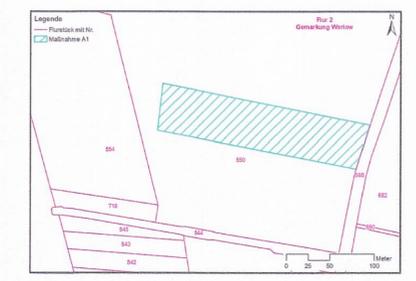
Es sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppel- Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 48 Grad zulässig. Bei Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.
 - 3.4 Dachaufbauten und Dachschneitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dachschneitte sind bis zu einer maximalen Breite von 1/5 der Traufänge erlaubt und müssen mindestens 1,5 m vom Giebel entfernt liegen. Ein Hervortreten von Gebäudeeisen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dachschneitten ist unzulässig, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis zu 1,5 m von unwesentlichen Bauteilen, wie z.B. Gesimse, Dachrinnen und Erker.
 - 3.5 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind mit Verblendsteinen in Ziegelformat, als Putz oder teilweise als Holzverkleidung (z.B. im oberen Teil von Giebelwänden) herzustellen. Fachwerkfassaden sind zulässig. Holzbalkenhäuser sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
 - 3.6 Ordnungswidrigkeiten

Behörden, die gegen die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 3.1 bis 3.5 verstoßen, handeln ordnungswidrig, der Verstoß kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld geahndet werden. Kein Verstoß liegt vor, wenn eine Abweichung legitimierende Entscheidungen nach § 67 LBauO M-V vorliegt.

Maßnahmen der Grünordnung außerhalb des Plangebietes



SATZUNG DER GEMEINDE WARLOW über den BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "BRAUDSCHER WEG"

Auf Grund des § 10 in Verbindung mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.w.V. 29.07.2017 wird unter Einbeziehung des § 233 Abs. 1 BauGB nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warlow in ihrer Sitzung am 12.07.18 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 4 "Braudscher Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 09.08.17 den Aufstellungsbeschluss über den B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" der Gemeinde Warlow unter Anwendung des vereinfachten gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich vom 23.10.17 bis zum 16.12.17 erfolgt. Warlow, den 28.11.2018 Siegel Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 12.07.2018 den Entwurf des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Warlow, den 28.11.2018 Siegel Der Bürgermeister
- Der Entwurf des B-Planes Nr. 4 und die Begründung der Gemeinde Warlow haben in der Zeit vom 30.04.18 bis zum 31.05.2018 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht abgegebene Stellungnahmen mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 13.04.2018 bis zum 02.06.18 ortsüblich bekannt gemacht worden. Warlow, den 28.11.2018 Siegel Der Bürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 25.04.2018 und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2018 bis zum 30.11.2018 beteiligt worden. Warlow, den 28.11.2018 Siegel Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 12.07.2018 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Warlow, den 28.11.2018 Siegel Der Bürgermeister
- Die Satzung über den B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" wurde am 02.01.18 von der Gemeindevertretung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Braudscher Weg" wurde gebilligt. Warlow, den 28.11.2018 Siegel Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 25.06.2018 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist gemäß § 13 BauGB gebilligt. Ludwigslust, den 25.09.2018 Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Satzung des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" der Gemeinde Warlow wurde dem Landkreis Ludwigslust - Parchim mit Schreiben vom 26.03.18 angezeigt. Der Landkreis Ludwigslust - Parchim hat den Bebauungsplan Nr. 4 mit Schreiben vom 26.11.2018 genehmigt. Warlow, den 28.11.2018 Siegel Der Bürgermeister
- Die Satzung des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" der Gemeinde Warlow wird hiermit ausgefertigt. Warlow, den 28.11.2018 Siegel Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 30.11.2018 bis zum 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlischen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" ist mit Ablauf des 12.12.2018 Kraft getreten. Warlow, den 02.01.2018 Siegel Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung Festsetzungen

- Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Nr. 3 BaunVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- ÖG Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 6 BauGB)
- PG Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 6 BauGB)
- Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und § 6 BauGB)
- Umgrenzung von Fläche die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- E Einzelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- D Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 0,2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ≤ 48° Dachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (gemeindeeigene Vorflutleitung) (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter
- 501 Flurstücksnummer
- 8,00 Abstandsmaße
- ÖG III Öffentliche Grünfläche
- PG 3 Private Grünfläche
- Löschwassersauganschluss Überflur