



**Planzeichenerklärung
Festsetzungen**

- Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 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)
- Grenzen der Grünordnung außerhalb des Plangebiets
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- ÖG Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 6 BauGB)
- Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 6 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1. Änderung
- Baugrenze entfällt
- 501 Flurstücksnummer
- Löschwasserausgangsschluss Überflur
- ÖG III Öffentliche Grünfläche
- 15,00 Abstandsmaße

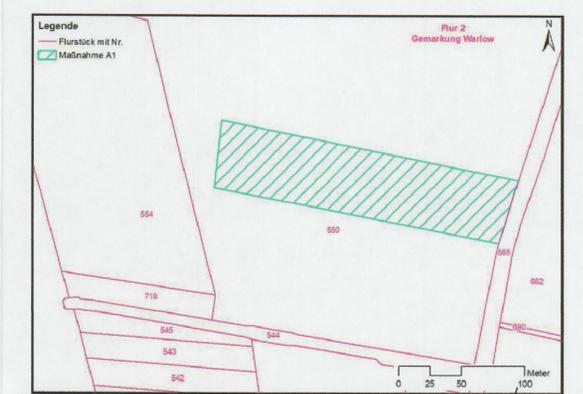
Textliche Festsetzungen

1. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, nicht zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 1000 m² festgesetzt.
- 1.4 Auffahrten zu den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Der öffentliche Grünstreifen am Braudschener Weg und am Lüblower Weg darf für je eine Auffahrt je Grundstück unterbrochen werden. In begründeten Ausnahmefällen kann auf Antrag eine zweite Zufahrt gewährt werden.
- 1.5 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Bauflucht der Nebenanlagen nicht vor die straßenseitige Baugrenze treten darf.
2. Maßnahmen der Grünordnung inner- und außerhalb des Plangebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 1a BauGB) und Hinweise
- 2.1 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 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.
- 2.2 Als Kompensation für jede zusätzliche Versiegelung durch eine zweite Zufahrt zu einem Grundstück ist im Bereich der Gemeinde Warlow ein Laubbäumchen zu pflanzen (Hochstamm, standortgerecht, Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt). Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Eine fünfjährige Entwicklungsplanung ist zu gewährleisten. Bei Pflanzenausfall ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Fertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim schriftlich, mit Angabe zum Pflanzstandort, anzugeben.
- 2.3 Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB) Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs 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 Messerbalkenmäherwerk 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...
- 2.3.1 Hinweise: Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz Baufelddrainung - Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Baufeldfreimachung 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 Baufelddrainung durchgeführt bzw. gebaut werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmearbeit an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich eine für Vogel sachverständige Person abgesehen werden. Falls Gehölzeingriffe im Februar vorgenommen werden sollen, ist das Laubgebüsch direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine für Vogel sachverständige Person abzusuchen. Das Ergebnis ist jeweils zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung 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 Ausnahmearbeit 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 Vogel sachverständige Person abzusuchen. Das Ergebnis ist jeweils zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der
- 2.3.2 Rodungsarbeiten Die zur Umsetzung der Planung erforderliche Rodung der Strauchhecke hat innerhalb des gemäß BnaSchG 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 Flächenäquivalente 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 Straßenniveau und Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.
- 3.2 Drempe und Drempehöhe Die Drempe sind 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 Dacheinschnitte Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4/5 der Traufhöhe erlaubt und müssen mindestens 1,5 m von Giebel entfernt liegen. Ein Hervortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten 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 Verblendssteinen im Ziegelformat, als Putz oder teilweise als Holzverkleidung (z.B. im oberen Teil von Giebelwänden) herzustellen. Fachwerklässen sind zulässig. Holzblockhäuser sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 3.6 Ordnungswidrigkeiten Bauherren, 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.

Übersichtskarte M 1:10.000



Maßnahmen der Grünordnung außerhalb des Plangebiets



**SATZUNG DER GEMEINDE WARLOW
über die
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
"BRAUDSCHER WEG"**

Auf Grund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warlow in ihrer Sitzung am 13.06.23 folgende 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Braudscher Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 21.05.19 den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" der Gemeinde Warlow unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 23.12.22 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 18.10.22 den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 und die Begründung der Gemeinde Warlow haben in der Zeit vom 16.01.23 bis zum 17.02.23 während der Dienststunden nach § 3 (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 und dass nicht abgegebene Stellungnahmen mit dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit ist am 23.12.22 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Gleichzeitig erfolgt der Hinweis, dass die Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite des Amtes Ludwigslust-Land unter <https://www.amt-ludwigslust-land.de> in der Rubrik Verwaltung/laufende Planverfahren gemäß § 4a (4) BauGB erfolgt ist.
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 13.06.23 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" wurde am 13.06.23 von der Gemeindevertretung beschlossen und die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "Braudscher Weg" wurde gebilligt.
7. Der katastermäßige Bestand am 16.06.23 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.
8. Die Satzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" der Gemeinde Warlow wird hiermit ausgefertigt.
9. 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 am 23.06.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" ist mit Ablauf des 23.06.23 Kraft getreten.
10. Die rechtskräftige 1. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 4 "Braudscher Weg" der Gemeinde Warlow ist gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.