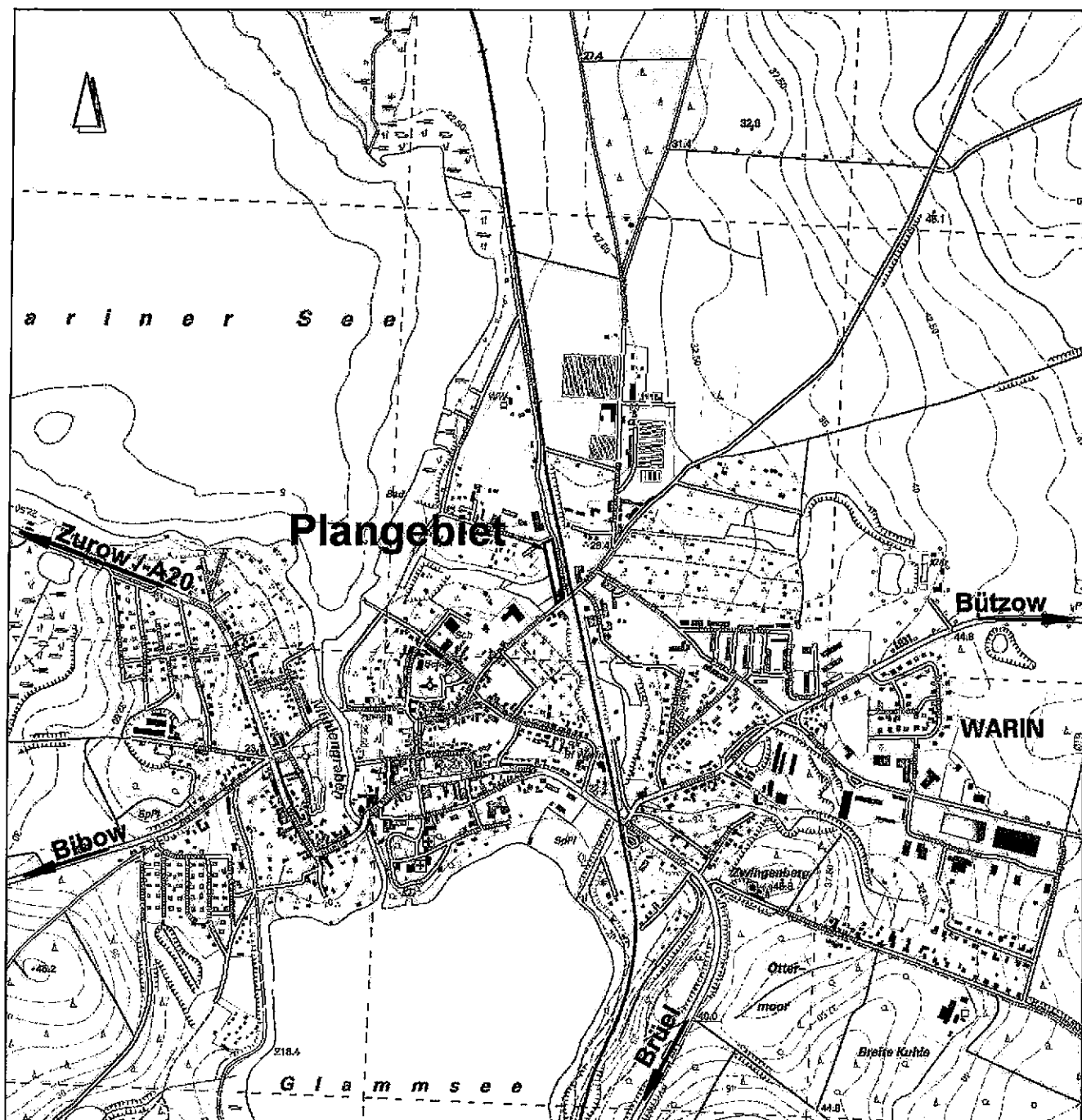




Stadt Warin Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 16

"Wohnbebauung Am Strand Warin" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 5.1 Trinkwasserversorgung
 - 5.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 5.3 Regenwasserableitung
 - 5.4 Elektroenergieversorgung
 - 5.5 Telekommunikation
 - 5.6 Gasversorgung
6. Gewässerschutz
7. Immissionsschutz
8. Altlasten- und Abfallwirtschaft
9. Bodendenkmale

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Planungsziel ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Einfamilienhausbebauung innerhalb der Ortslage von Warin. Durch diese ergänzende Bebauung kann eine vorhandene Baulücke entlang der Straße Am Strand geschlossen werden.

Die Stadtvertretung hat beschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies, da gemäß §13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben sind.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse einpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.1	Bebaubare Fläche nach GRZ	1.038,00	28,67
1.2	Grünflächen auf Wohngrundstücken	1.557,00	43,01
2	Grün- und Freiflächen	1.025,00	28,32
Gesamtfläche des Plangebietes		3.620,00	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

Kartengrundlage ist die digitale Flurkarte und Luftbilder aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Warin (Stadt)
	Gemarkung	Warin
	Flur	4

Plangeltungsbereich: Fläche entlang der Straße, umfasst die Flurstücke 73/3, 74/4, 75/2, 75/5, 75/6 sowie Teilflächen aus 75/7, 72/1, 73/4 und 71/4

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch die öffentliche Straße (Am Strand)
Im Westen		Bebauung entlang der Straßen, Gartenanlage und Grünfläche bzw. für das Gebiet WA2 durch den Getränkemarkt Schulz und ein Schleckermarkt
Im Osten		durch die öffentliche Straße (Am Strand)
Im Süden		durch die öffentliche Straße (Friedensstraße)

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesenen Flächen sind an der geplanten Nutzung und der umliegenden Bebauung orientiert.

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel eine vorhandene Baulücke zu schließen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die beiden Baugebiete wird in den einzelnen Ausweisungen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird in den WA-Gebieten durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes

als obere Bezugspunkte:

Traufhöhe:	Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut
Firsthöhe:	Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches

4.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist für die einzelnen Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist zulässig.

In den festgesetzten Gebieten sind Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch mit folgenden Einschränkungen:

1. Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen Straßengrenze und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht ist ausgeschlossen.

2. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zwischen Straßengrenze und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht ist ausgeschlossen.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird über die Straße Am Strand erschlossen. In dieser Straße befinden sich alle Ver- und Entsorgungsanlagen.

5.1 Trinkwasserversorgung

Versorgung kann über vorhandene Leitung DN 200 AZ in der Straße Am Strand abgesichert werden.

Ein Abstand der Bebauung von mind. 2,50 m ist einzuhalten. Ein eventuelles Umverlegen geht zu Lasten des Bauherren.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserfreigefällesammler DN 200 Stz in der Straße Am Strand abzuleiten.

Anträge auf Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz sind bei der EURAWASSER Nord GmbH zu stellen.

5.3 Regenwasserableitung

Eine öffentliche Regenentwässerung besteht nicht. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken entspr. den Regelungen im Landeswassergesetz M-V §39 Abs. 3 zu versickern, als Brauchwasser zu verwerten bzw. in die vorhandene Vorflut abzuleiten.

Eine Versickerung ohne satzungsrechtliche Regelungen der Gemeinde ist erlaubnispflichtig und durch den Bauherren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen muss so erfolgen, dass Schäden bzw. Gefahren, insbesondere auch hinsichtlich einer Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken, mit Sicherheit auszuschließen sind.

Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in eine Vorflut, für das Vorhaben, fällt gemäß § 21 Abs. 2 Satz 3 des LWaG unter Gemeingebrauch und gilt als erlaubnisfreie Benutzung, sofern das zugeführte Wasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, das Gewässer zu verunreinigen oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften herbeizuführen, und sofern der Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird. Eine direkte Einleitung ist jedoch in jedem Fall mit dem betreffenden Grundstückseigentümer und dem Eigentümer und Unterhaltungspflichtigen der Vorflut abzustimmen und nur mit dessen Einverständnis vorzunehmen.

5.4 Elektroenergieversorgung

In der Nähe bzw. im Plangebiet befinden sich 0,4-kV und 20-kV-Kabel. Die Lage ist im Plan gekennzeichnet.

Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen im Bereich der Leitungen sind mit der WEMAG mind. 4. Monate vor Beginn abzustimmen.

Netzerweiterungen und Erschließungskonzepte sind erst bei konkreten Bebauungsplanungen möglich. Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungsplan, mind. jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG Netz GmbH bekannt zu geben. Eine örtliche Einweisung ist rechtzeitig zu beantragen.

Die allgemeinen Hinweise und Sicherheitsbestimmungen zu Arbeiten in der Nähe von elektrischen Anlagen sind zu beachten.

5.5 Telekommunikation

Im öffentlichen Straßenraum unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien).

Bei allen Planungen von Straßen- und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist die Telekom rechtzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit einzubinden.

Sind Änderungen an den vorh. TK-Linien notwendig, sind diese rechtzeitig, mind. jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Bei Bau- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei Baustelleneinrichtung sind Beschädigungen an den Anlagen zu vermeiden und ungehinderte Zugänge zu den Anlagen zu gewährleisten.

Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien zu informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

5.6 Gasversorgung

Im Bereich der öffentlichen Straßen angrenzend an das Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der e.on Hanse. Im Bereich der Straße „Am Strand“ verläuft eine Gas-Niederdruckleitung im öffentlichen Verkehrsraum. Im Bereich der Friedensstraße verläuft die Gasleitung direkt an der Grundstücksgrenze zwischen dem Bauland und der öffentlichen Verkehrsfläche.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- Beim Verlegen von Vor- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweiligen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern.
- Ober- und unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

6. Gewässerschutz

Gewässerschutz

Zwischen den Wohnbauflächen WA1 und WA2 befindet sich eine Grünlandfläche die vom Gewässer II. Ordnung LV 96 von Ost nach West durchflossen wird. Unterhaltungspflichtig ist der Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“. Abstandsregelungen (Gewässerstreifen) sind mit dem WBV abzustimmen. Die Untere Wasserbehörde kann nach § 38 Abs. 3 Pkt. 3 angemessene Gewässerrandstreifen festsetzen.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Trinkwasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow und der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Warin. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete -1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages (Beschluss Nr. 631/81) vom November 1981 sind zu beachten.

7. Immissionsschutz

Westlich an das Teilgebiet WA2 schließen sich der Getränkemarkt Schulz und ein Schleckermarkt an.

Die Belieferung des Getränkemarktes erfolgt 3 mal wöchentlich zwischen 8:00 und 20:00 Uhr und damit tags außerhalb der sogenannten ruhebedürftigen Tageszeiten. Für den benachbarten Schlecker soll die Lieferung einmal wöchentlich ebenfalls innerhalb der Tageszeit erfolgen. Die Belieferung beider Märkte erfolgt über die einander zugewandte Giebelseite. Daraus und anhand der geringen Stellplatzzahl vor beiden Märkten kann erfahrungsgemäß angenommen werden, dass die Orientierungswerte für den Lärmschutz im benachbarten WA2 nicht überschritten werden.

Dabei gelten im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Werte

tags: 55 dB (A)

nachts: 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen betriebl. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

8. Altlasten / Abfallentsorgung

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen u.ä. angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG) vom 27.08.1986, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.04.1993 verpflichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädli. Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden.

Verbleibende Schadstoffe dürfen langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung darstellen.

Im Falle einer Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen. Die Abfallentsorgung kann problemlos an der Straße „Am Strand“ (östliche Begrenzung des Plangebietes) erfolgen.

9. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind lt. den Angaben aus dem GIS keine Bodendenkmale in der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommerns verzeichnet.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle

**Begründung zum B-Plan Nr. 16 „Wohnbebauung Am Strand Warin“
der Stadt Warin**

bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige.

Beschluss der Stadtvertretung am: ...26.08.2010...

Ausgefertigt am

: 04.04.2011

Der Bürgermeister

