



Stadt Warin

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Kartgrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Geoinformationsbehörden in Mecklenburg - Vorpommern v. Sept. 2015

M 1:1000

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Reinen Wohngebiet WR sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.

2. Grünordnung

2.1 Auf den Flächen für Anpflanzungen sind je angefangener Fläche von 200 m² ein standortgerechter Laubbaum, z.B. Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula) oder Linde (Tilia cordata) in der Qualität HSt 3xv StU. 14 - 16 cm, zu pflanzen. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen sind standortgerechte, strauchartige Gehölze der Arten Faulbaum (Frangula alnus), Ohrweiden (Salix aurita), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnüsse (Corylus avellana) und Salweiden (Salix caprea) in der Qualität ISt 40-60 cm in einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

2.2 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind 8 standortgerechte Laubbäume der Arten gemäß Punkt 2.1, in der Qualität HSt 3xv StU. 16-18, zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begründete Vegetationsflächen mit in der Regel mindestens 2 m Breite und 9 m² Fläche je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

2.3 In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind je angefangene 600 m² Grundstückssfläche ein standortgemäßer und landschaftstypischer Großbaum, z.B. Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula) oder Linde (Tilia cordata) in der Qualität HSt 3xv StU. 16-18 zu pflanzen.

2.4 Die festgesetzte Begründung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen auf dem zugehörigen Grundstück folgt, vollständig herzustellen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.5 Für den gesetzlich geschützten Erlenwald im südöstlichen Teil des Plangebiets und für den geschützten Gewässer-schutzstreifen entlang des Glammsees auf einer Tiefe von 50 m, sowie entlang des Mühlengraben auf einer Tiefe von 30 m ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlage ausgeschlossen. Der geplante Bau einer Fischaufstiegsanlage am Mühlengraben ist innerhalb der Schutzzone zulässig.

3. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

3.1 In Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III (Bereich C) einzuhalten.

3.2 Die Fenster im Lärmpegelbereich III von Schlaf- und Kinderzimmern, sowie zum Schlafen geeigneten Räumen, sind in Geräuschpegelbereichen > 45 dB(A) (nachts) mit entsprechend dem erforderlichen Schalldämmmaß gedämmten Zuluftelementen auszustatten.

3.3 Die Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III, wie Terrassen und Freisitze, dürfen nur auf der straßenabgewandten Gebäuseite (Schallschatten) eingerichtet werden.

3.4 Von den Festsetzungen 3.1 - 3.3 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

Hinweise

1. Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Munition
Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbereitstellungsdienst (abteilung@ipk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren. Entsorgung von Abfällen der Baustelle
Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlförderliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baustoffen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden
Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1950 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröl (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und I oder TRGS 551 durchzuführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

3. Denkmalpflege
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen

Fortsetzung Hinweise

bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pfl. B. DSchG M-V).

1 Anlage, weitere Auskünfte erteilt Herr Saalow, 0385/58879-647
Das o. g. Vorhaben berührt Bodendenkmale (vgl. beiliegende Karte). Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befristet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden. Erfordern die vorgesehene Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:
Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheidungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheidungsverfahren ersetzt.

4. Vermessungspunkte
In dem Bereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese Punkte sind zu sichern und nach Fertigstellen der Baumaßnahme gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von der Baumaßnahme berührt werden.

Planzeichenerklärungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 + 4 BauNVO

WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA 1
WA 2 Allgemeines Wohngebiet WA 2
WA 3 Allgemeines Wohngebiet WA 3

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl 0,4

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig

Grenzen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
--- Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
--- Baugrenze gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
--- Grenzen unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
--- Nutzungsabgrenzung gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsf lächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

--- Straßenverkehrsf lächen
--- Verkehrsbenutzter Bereich
--- Fußgängerbereich

Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

--- privat private Grünfläche
--- öffentlich öffentliche Grünfläche

Wasserflächen § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

--- Niederschlagswasserbehandlungsanlage (Abscheider), unterirdisch

Maßnahmen für Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

--- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

--- Fläche für die Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB

--- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechtes, Landschaftsschutzgebiet "Seengebiet Warin - Neukloster" als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz § 9 Abs.6 BauGB

--- Bodendenkmal als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

--- Mf Geh-, Fahr- und Leitungsweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme
A Außenlärmppegelbereich I nach DIN 4109
B Außenlärmppegelbereich III nach DIN 4109
C Außenlärmppegelbereich III nach DIN 4109
D Außenlärmppegelbereich IV nach DIN 4109

Sonstige Festsetzungen

11.2 Maßangaben

Bestandsangaben

--- öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)
--- Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)
--- Flurstücksgrenze
--- Flurstücksnummer
--- Höhenangaben über NN
--- Böschungen

--- Bestandsbäume mit Angabe von Art, Stammumfang, Kronendurchmesser

Hinweise

St Innerhalb des Geltungsbereiches Private Verkehrsflächen mit Stellplätzen, auch zur öffentlichen Nutzung

Präambel und Ausfertigung

Öffentliche Auslegung
Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.06.2016 in der Schweriner Volkszeitung, Lokalausgabe Sternberg-Brüel-Warin bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung haben vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Warin, 27. MRZ. 2017
Der Bürgermeister

Warin, 27. MRZ. 2017
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 28.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.06.2016 in der Schweriner Volkszeitung, Lokalausgabe Sternberg-Brüel-Warin bekannt gemacht.

Warin, 27. MRZ. 2017
Der Bürgermeister

Warin, 27. MRZ. 2017
Der Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
AC-Sollau, Hagen 11, 29614 Sollau
Planverfasser

Sollau, 31.03.2016

Die Plangrundlage entspricht innerhalb des Geltungsbereiches dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom Dez. 2016. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Nutzungsgrenzen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist in der Örtlichkeit ist möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Jörg Niese

Schwerin, 22.02.2017
ÖVI Dipl.-Ing. Jörg Niese

Warin, 30. MRZ. 2017
Der Bürgermeister

Verletzung der Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 Abs. 2 und Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Warin, 01. APR. 2018
Der Bürgermeister

Stadt Warin

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 18 1. Änderung "Wismarsche Straße, Wohngebiet"

Gemeindegebiet Warin

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) 2004/2006
BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993
Planzeichenerverordnung (PlanZV) 1990
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2009/2013

Anlagen
Begründung

1:1000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

X Verfahrensexemplar zum Satzungsbeschluss - Stand 14.12.2016
O Original
O Kopie

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

LA
Abl. Verwaltung