Planzeichnung
Teil A

M: 1 : 500

77

SATZUNG
der Gemeinde Warlow
über den Bebauungsplan Nr. 2
" An den Wiesen "
nach § 30 Abs. 1 BauGB

Gebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 "An den Wiesen" wird begrenzt:
im Norden durch Acker- bzw. Grünland
im Süden durch die Bebauung im Lüblower Weg
im Osten durch Acker- bzw. Grünland
im Westen durch Acker- bzw. Grünland

Aufgrund des § 1 Absatz 3 sowie § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GVO-Bl. M-V S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Warlow vom 16.07. 2008 folgende S a t z u n g, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B über den Bebauungsplan "An den Wiesen" erlassen:

Zimmermann

Bürgermeister (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl.I.S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Auswiesung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-Planz-VO) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GVO-Bl. MV S. 102)

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr.3 BauNVO, nicht zulässig sind.

1.2. Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.3. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen, sowie Carports dürfen nicht vor die Hauptbebauung (Gebäude) treten.

1.4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Grundstücke auf 1000 m² festgesetzt.

1.5. Auffahrten zu den Grundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Der öffentliche Grünstreifen am Lüblower Weg dürfen für je eine Auffahrt je Grundstück unterbrochen werden.

2. Maßnahmen der Grünordnung im Plangebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1. Anpflanzung einer Allee bzw. Baumreihe
Als Ausgleich für die Versiegelung, zur optischen Auflockerung des Plangebietes, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Gestaltung und Gliederung des Plangebietes sind am Lüblower Weg (Fläche II) gem. Planzeichnung 22 Stck. Winterlinden (Tilia cordata "Rancho") Hochstamm 16-18 cm STU zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2. Anpflanzung von Einzelbäumen
Als Ausgleich für die Versiegelung sowie zur Gestaltung und Kleinklimaverbesserung sind auf allen Grundstücken durch die Grundstückseigentümer mindestens zwei heimische, standortgerechte Laubbäume (STU 16-18 cm oder Obstbäume (Hochstamm STU 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Arten wie im GOP vorgeschlagen.

2.3. Bepflanzung eines vorhandenen Walles am nördwestlichen Bebauungsrand
Zum Ausgleich der Versiegelung und zur naturnahen Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft wird der sich nördlichwestlich im Plangebiet befindliche Wall (Fläche III) mit der zu bepflanzenden Fläche von 814 m² Landschaftsrasen angesät und mit Heister- und Strauchgruppen bepflanzt. Durch die Maßnahme wird neben der Bodenbefestigung auch die Erhöhung der Strukturvielfalt erreicht. Pflanzqualität: Heister Höhe 150-175 cm, Sträucher Höhe 80-100 cm

2.4. Anpflanzung von Hecken mit Überhältern
Im westlichen und östlichen Planbereich wird zur Verbesserung der klimatischen Situation im Wohngebiet und zur landschaftlichen Einbindung des B-Plangebietes Eine jeweils 5 m breite Hecke (Fläche I) mit Überhältern gepflanzt. Die Hecken sollen nach Entwicklung das Siedlungs- und Landschaftsbild aufwerten, zur Lärmminderung und Staubfiltrierung beitragen und als Windschutz dienen. Diese Flächen sind durch die Grundstückseigentümer selbst als zusätzlicher Ausgleich zubepflanzen.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

3.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist bist maximal 1,00 Meter zulässig. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Strasse und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

3.2. Drempel und Drempelhöhe

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 Meter.

3.3. Dachneigung und Dachformen

Für neu zu errichtende Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von maximal 48 Grad zulässig.
Bei Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden kann ist ein Flachdach zulässig.

3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4/5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind Eingänglige Vorsprünge bis zu 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen, wie z.B. Gesimsen, Dachrinnen und Erker.

3.5. Außenwandflächen

Außenwandflächen sind mit Verblendsteinen im Ziegelformat, als Putz oder teilweise als Holzverkleidung (z.B. im oberen Teil der Giebelwände) herzustellen Eine Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig.
Holzblockhäuser sind Im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

3.6. Ordnungswidrigkeiten

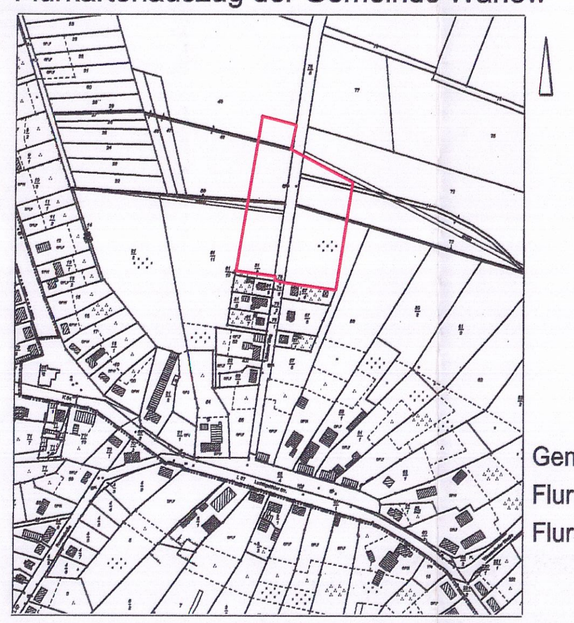
Bauherren, die gegen die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 3.1 bis 3.5 verstossen, handeln Ordnungswidrig. Der Verstoß kann gemäß Landesbauordnung (LBauO) M-V § 84 Abs. 3 mit einem Bußgeld geahndet werden.
Kein Verstoß liegt vor, wenn eine Abweichung legitimierende Entscheidung nach § 67 der LBauO M-V vorliegt.

Hinweise

1. Gemäß § 62 Landeswassergesetz (LWaG) MV können in der 7,00 m Schutzzone (§ 81 LWaG) bauliche Anlagen nur mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde errichtet werden, hierzu ist ein entsprechender Antrag mit Zustimmeung des Wasser- und Bodenverbandes zustellen (z.B. Auffahrten und Einfriedungen).

2. Für die Einleitung in die gemeindeeigene Vorfluteleitung ist für die Bauherren eine wasserrechtliche Genehmigung durch die untere Wasserbehörde erforderlich.

Flurkartenauszug der Gemeinde Warlow



Gemarkung: Warlow
Flur 3
Flurstück 51/11

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet
- ÖG — Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- pG — private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private und öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 7,00 m Schutzstreifen gem. § 81 Abs. 1 Landeswassergesetz MV
- Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 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)
- I / II — Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ≤ 48° — Dachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- öffentl. Verkehrsfläche (Gemeindestraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- gemeindeeigene Vorflutleitung

Nachrichtlich übernommen:

- 51/11 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Gewässer II. Ordnung
- Rohrleitung Gewässer II. Ordnung (Rückbau)
- Rohrleitung Gewässer II. Ordnung (Neubau)

Darstellung ohne Normcharackter

- 5,00 — Maße der Abstände

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.02.07 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbe – schlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 14.05.07 bis 03.06.07 gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde.

Warlow, den 16.02.07 Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Warlow, den 09.02. 07 Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1, Satz 1 BauGB ist am 27.06.2007 durchgeführt worden.

Warlow, den 23.07.2008 Der Bürgermeister (Siegel)

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind nach § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 20.04. 07 zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.

Warlow, den 20.04. 07 Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB öffentlich abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Warlow, den 22.06.07 Der Bürgermeister (Siegel)

6. Die Gemeindevertretung hat am 22.06. 07 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Warlow, den 22.06.07 Der Bürgermeister (Siegel)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht , der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung haben in der Zeit vom 25.07.07 bis einschließlich 28.08.07,
haben in der Zeit vom 02.01.08 bis einschließlich 17.01.08,
haben in der Zeit vom 10.06.08 bis einschließlich 25.06.08,
während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB im Amt Ludwigslust-Land (Bauamt) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann vorgebracht werden können, versehen. Desweiteren wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
Anträge nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung sind unzulässig, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 10.07.07 bis 01.09.07,
wurde in der Zeit vom 18.12.07 bis 24.01.08,
wurde in der Zeit vom 26.05.08 bis 26.06.08, "
gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Warlow, den 26.06.08 Der Bürgermeister (Siegel)

8. Der katastermäßige Bestand am 29.03.07 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : 3340 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kummer, den 21.07.07 Vermessungsingenieur (Siegel)

9. Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung der Einwurfsplanung eingegangenen Stellungnahmen am 16.11.07, 08.02.08, und 16.07. 08 geprüft, untereinander abgewogen und den betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Warlow, den 16.07. 08 Der Bürgermeister (Siegel)

10. Der Bebauungsplan , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 16.07. 08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Warlow, den 16.07. 08 Der Bürgermeister (Siegel)

11. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 27.11. 08 Az.: 112/610 erteilt.

Warlow, den 27.11. 08 Der Bürgermeister (Siegel)

12. Die von der Genehmigungsbehörde erteilten Maßgaben und Auflagen wurden mit Beiltittsbeschluss der Gemeindevertretung vom 26.05. 09 erfüllt und der Genehmigungsbehörde mitgeteilt.

Warlow, den 26.05. 09 Der Bürgermeister (Siegel)

13. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Warlow, den 27.05. 09 Der Bürgermeister (Siegel)

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist ortsüblich bekannt zu machen.
Die Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 08.06. 09 bis 03.07. 09.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 24.06. 09 in Kraft getreten.

Warlow, den 24.06. 09 Der Bürgermeister (Siegel)

SATZUNG
der Gemeinde Warlow
über den Bebauungsplan Nr. 2
" An den Wiesen "
nach § 30 Abs. 1 BauGB

SATZUNGSEXEMPLAR
Planungsstand: Juli 2008
mit Erfüllung der Maßgaben und Auflagen

H/B = 594.0 / 1120.0 (0.67m²)

Allplan