Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet zwischen der Kothendorfer Straße und dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warsow

Präambel

Aufgrund des Paragraphen 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 30 und 36), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 106,107) wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom ..... die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet zwischen der Kothendorfer Straße und dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warsow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Warsow, den .....

Die Bürgermeisterin .....

Teil B (Text)

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,1 Für das als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Gebiet wird entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

1.2 Für das als Allgemeinde Wohngebiet gekennzeichnete Gebiet wird entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes wird durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ = 0,3)
- der Zahl der zulässigen Vollgeschoss (II)
- die Angabe der max. zulässigen Traufhöhe (TH max.= 7,0 m)
- die Angabe der max. zulässigen Firsthöhe (FH max. = 9,0 m)

bestimmt.

Für das Plangebiet ist eine straßenbegleitende Bebauung des Birkenwegs vorgesehen, Eine an die ländliche Struktur der Gemeinde Warsow angepasste Bebauung, lässt eine Parzellierung von 4 Grundstücken zu. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 erfolgt eine der dörflichen Struktur angepasste Entwicklung der Gemeinde.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt, Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit der vor Ort typischen Bebauung in der Gemeinde.

4 Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksbreite wird für Einzelhäuser mit mindestens 20 m festgesetzt.

5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurücktreten. Diese Festsetzung gilt analog für hochbauliche Nebenanlagen / Nebengebäude -jedoch nicht für flächige Befestigungen.

Mit dieser Festsetzung ist geregelt, dass auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Möglichkeiten für die zukünftigen Einwohner bestehen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen zu platzieren.

6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In dem als Allgemeinde Wohngebiet festgesetzten Bereich darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 7,00 m und die Firsthöhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalmdächer.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte des angrenzenden Birkenweges und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in der Fassadenmitte gemessen.

7 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind ein einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. Ökopflaster, Schotterrasen oder Sickerpflaster zulässig.

II Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1 Abfallbehälter

Es wird festgesetzt, dass Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind. Die Aufstellplätze sind einzufrieden bzw. mit einem Sichtschutz zur Straßenfront zu versehen.

2 Befestigungen, Einfriedungen, Gehwege, Zufahrten und Stellplätze

Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3 Werbeanlagen

Werbeanalgen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind nur Schilder an Zäunen und Hauswänden zulässig.

4. Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 1a, 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 (1a) BauGB)

4.1 Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 erfolgt eine Abrundung der Bebauung am Birkenweg und der vorhandenen Ortslage nach Norden. Die rückwärtige Begrünung und Einfassung der Grundstücke ist durch die Eigentümer selbst vorzunehmen. Mit der geplanten Hecke werden ein sanfter Übergang in die offene Landschaft erreicht und erforderliche Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen am Ort der Entstehung vorgenommen.

4.2 Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.

4.3 Feldhecke - Maßnahme A1

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist auf der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf ca. 70 m Länge eine 3-reihige Hecke (mit Überhältern) mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen in der Artenzusammensetzung:

Bäume, Überhälter:	Sträucher:
Quercus robur, Stieleiche	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Sorbus aucuparia, Vogelbeere	Euonymus europaeus, Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Carpinus betulus, Hainbuche	Prunus aviium, Vogelkirsche
höhere Sträucher, Heister:	Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche
Corylus avellana, Gemeine Hasel	Prunus spinosa, Schlehe
Crateagus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn	Rosa canina, Hunds-Rose
Malus sylvestris, Holzapfel	Rosa rugosa, Kartoffel-Rose
Sorbus aucuparia, Vogelbeere	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Pyrus pyraster, Wild-Birne	

zu pflanzen.

Die äußeren Pflanzreihen bestehen aus den niedrigen Sträuchern, In den mittleren Reihen werden die höheren Sträucher und die Bäume gepflanzt. Der Abstand zwischen den Gehölzen in den Außenreihen beträgt untereinander ca. 1,2 - 1,5 m, in der mittleren Reihe 1,5 m. Der Reihenabstand beträgt jeweils 1,0 m. Die Bäume werden einzeln und die Sträuchern in Gruppen mit je 2 bis 5 Pflanzen gepflanzt, Die Randbereiche werden als Pufferstreifen eingerichtet, welcher der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Die prozentuale Zusammensetzung hinsichtlich der Gehölzverteilung ist ausgeglichen vorzunehmen.

Folgendes Pflanzmaterial wird verwendet:

- Bäume als Hochstämme: 2xv, StU 10 - 12 cm
- Großsträucher: Hei. 2xv, 150 - 175 cm (4- - 5-triebig)
- Kleinsträucher: Hei. 2xv, 80 - 100 cm (3- - 4-triebig)

4.4 Einzelgehölze - Maßnahme A2

Für bodenverseiegelnde Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist je angefangene 50 m² überbaute Fläche ein Baum in der Artenauswahl Sommer-Linde, Stiel-Eiche, Vogelbeere oder Rotdorn auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ kann auch je angefangene 25 m² ein Obstgehölz gepflanzt werden.

Für Baumpflanzungen werden Hochstämme 3xv, StU 16 - 18 cm verwendet.

Bei Pflanzungen von Einzelgehölzen in Reihe ist ein Abstand von mindestens 10 m zueinander einzuhalten.

Bei Obstgehölzen sind Hochstämme, StU mind. 10 - 12 cm zu verwenden.

4.5 Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung, Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Einzelbäumen und Wildschutzzaun um die flächige Gehölzpflanzung und Hecke gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Der Krautsaum der Hecke ist langfristig durch Mahd alle 3-5 Jahre, oder sonstige Pflege gehölzfrei zu halten.

4.6 Auf den privaten Grundstücken sind die Baumpflanzungen bis spätestens Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die der jeweiligen Bebauung des Grundstückes folgt.

III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufälllige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.

3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw, Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW4AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

4 Munitionsfunde

Sollten bei Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen, Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend ff 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Befördern in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Baubfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, Sie sind wieder zu verwerten.

6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit diese mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

7 Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

1. Maßnahmen-Nr. VAFB1

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln

Zur Vermeidung der vorhabenbedingten Tötungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungsstätten bei Brutvögeln erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der vorbereitenden Arbeiten zur Schaffung von Baufreiheit (Gehölzrodung).

Durchführung/Herstellung

Die Rodung / Fällung der Gehölze am Birkenweg werden auf den Zeitraum von 30. September bis 15. März beschränkt. Sollte für die Schaffung von Zufahrten die Entnahme einzelner Gehölze im Zeitraum vom 15. März bis 30. September erforderlich werden, so sind die zur Fällung vorgesehenen Gehölze auf das Vorhandensein von Brutstätten zu prüfen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen, die eine Neuansiedlung von Bodenbrütern ausschließen.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

8.1 Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes darf gemäß der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
Ziffer 6.1.d, vom 26. August 1998 folgender Immissionswert „Außen" in einem allgemeinen Wohngebiet

tags (06.00 - 22.00 Uhr) 55 dB (A)
nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

nicht überschritten werden.
Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeilige 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.
Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionswerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

8.2 Für die Teilfläche 1 werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, da am Tage die Berechnungen einen Beurteilungspegel von 57 dB(A) ergeben und somit über dem Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet liegen.
Innerhalb der Teilfläche 1 sind die Schlafräume und Kinderzimmer der neu zu errichtenden Gebäude abgewandt von den im Osten befindlichen Gewerbebetrieben anzuordnen. In der Teilfläche 1 ist durch bauliche Maßnahmen bei der Errichtung der Gebäude ein Schalldämm-Maß von 30 dB zu realisieren. Die Anforderungen an die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten.
Für die Umfassungsflächen von neu zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentüren, Fenster, Außenwände, Dächer, etc.) ist nachzuweisen, dass diese einem resultierenden Schalldämm-Maß von R´w, res =30 dB entsprechen.
In der Teilfläche 1 sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen, im Schallschatten der Gebäude, das heißt auf der Emissionsquelle abgewandten Seite anzuordnen.
Für die Teilfläche 2 werden keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

8.3 Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig, um eine Blendwirkung durch Solarmodule für die Umgebung auszuschließen, sind Module mit einer Antireflexbeschichtung zu verwenden.

8.4 Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen u.ä.) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.

8.5 Die Anforderungen der 1 BImSchV über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26.Januar 2010 sind einzuhalten.

8.6 Die Immissionswerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage für Werbezwecke in ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden soll, sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (vom 13.09.2012) festgelegt. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem allgemeinen Wohngebiet von

tags (06.00 - 22.00 Uhr) 3 lx
nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 1 lx

nicht überschritten werden.

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

Ludwigslust, den .....

Siegel

.....
im Auftrag, Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …… geprüft, Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

11. Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am …… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ……. gebilligt.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

12. Die Satzung über Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

13. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ..... im "Stralendorfer Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden, In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Warsow ist gemäß § 5 (4) KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) des Landkreises Ludwigslust-Parchim angezeigt worden.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

1.0 Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA — Allgemeines Wohngebiet

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl, GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
THmax	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
FHmax	Firsthöhe, als Höchstpunkt über Bezugspunkt

2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
2.1 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
2.2 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
2.3 nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
3.1 Öffentliche Verkehrsflächen
3.2 Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

4.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

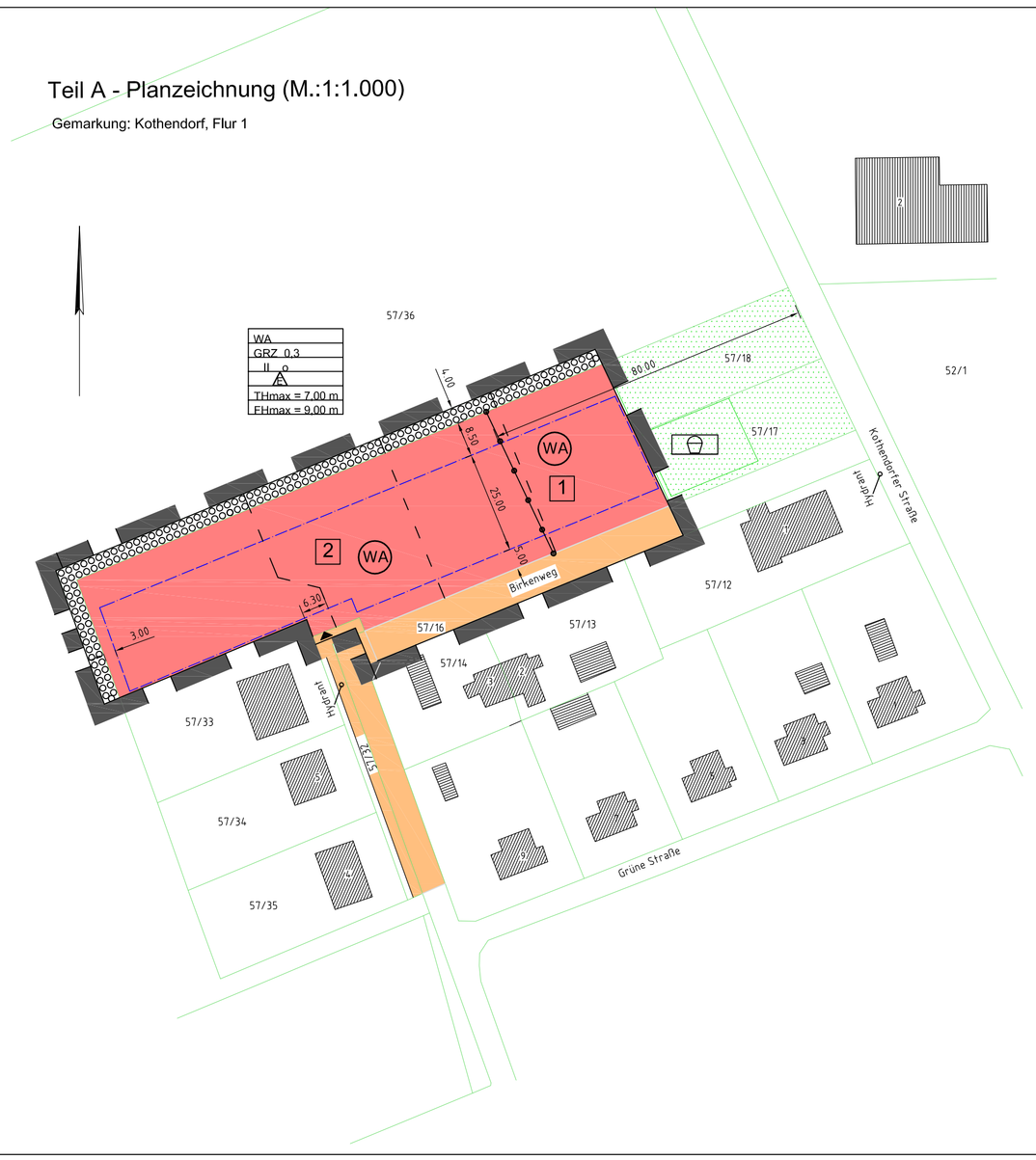
5.0 Sonstige Planzeichen
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B- Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
5.2 Abgrenzuung unterschiedlicher Nutzung

6.0 Nachrichtliche Übernahmen
6.1 Spielplatz

7.0 Darstellungen ohne Normencharakter
7.1 Bauliche Anlagen Bestand
57/36 — 7.2 Flurstücksnummern
7.3 Grundstücksgrenzen
1 — 7.4 Bezeichnung der Teilfläche
7.5 Parzellierungsvorschlag

Teil A - Planzeichnung (M.:1:1.000)

Gemarkung: Kothendorf, Flur 1



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 vom 23.03.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am …… im "Stralendorfer Amtsblatt" erfolgt.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

3. Die Gemeindevertretung hat am …… den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ……. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom …… bis ……. durchgeführt worden, Die ortsübliche Bekanntmachung ist am ……. im " Stralendorfer Amtsblatt" erfolgt.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

6. Die Gemeindevertretung hat am …… den Entwurf des Bebauungsplanes bestätigt, die Begründung wurde gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB beschlossen.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

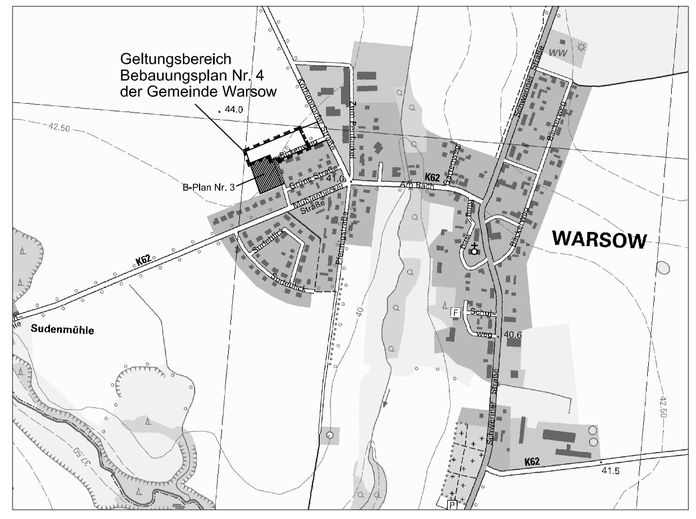
Siegel

8. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht und bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom …… bis ……. während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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, am …… im " Stralendorfer Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Warsow, den .....

.....
Bürgermeisterin

Siegel



Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet zwischen der Kothendorfer Straße und dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warsow

Stand: Februar 2018