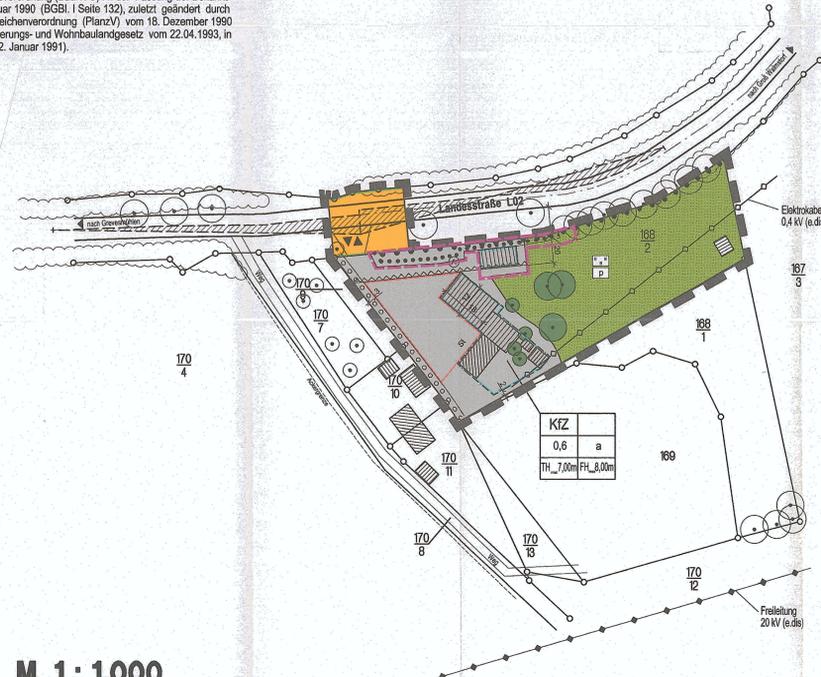


SATZUNG DER GEMEINDE WARNOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 2 AUSLAGERUNG EINER KFZ.-WERKSTATT IN DEN AUßENBEREICH AUTOWERKSTATT SCZESNY IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

(SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE WARNOW)

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993, in (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



M. 1 : 1.000

TEIL A - PLANZEICHNUNG

(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2)

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993, in (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



M. 1 : 1.000

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)

Kfz - Betrieb mit Werkstatt (§ 12 (3) BauGB)

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

0,6 Grundflächenzahl, GRZ
TH=7,00m Traufhöhe, als Höchstmaß über HN
FH=8,00m Firsthöhe, als Höchstmaß über HN

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen, an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
privates Grün
Weide

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Anlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A-Anbauverbotszone / S-Sichtfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, § 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen mit Flurstückszahlen
vorhandene Gebäude
Sichtdreieck
Bemaßung in Meter
vorhandene Bäume an der Landesstraße
vorhandene Hecke an der Landesstraße
Immissionsstandorte der Schalluntersuchung nach Ifd. Nr.

Erläuterung der Nutzungsschablone

Kfz	a	GRZ	Bauweise
0,6	a		
TH=7,00m	FH=8,00m	Traufhöhe	Firsthöhe

TEIL B - TEXT

Die FESTSETZUNGEN DER SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 GELTEN UNVERÄNDERT WEITER:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 für die Auslagerung einer Kfz-Werkstatt in den Außenbereich „Autowerkstatt Sczesny“

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 BauGB)**
In dem Gebiet Kfz-Betrieb mit Werkstatt sind neben der Kfz-Werkstatt und dieser untergeordneten Nebenanlagen nur Wohnungen für den Betriebsanhaber und Betriebschaftspersonal, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zulässig.
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Für das Plangebiet wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. An die Grundflächenzahl zum Flurstück 169 darf gemäß Festsetzung der Baugrenze bis zu 2,00 m herangebaut werden. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind innerhalb der Baugrenzen nicht einzuhalten.
 - GARAGEN, ÜBERDÄCHTE STELLPLATZE UND STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Innerhalb des Gewerbegebietes Autowerkstatt sind Stellplätze nur innerhalb der entsprechend umgrenzten Fläche für die Herrichtung von Stellplätzen zulässig. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb von Baugrenzen ist unzulässig.
 - FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen unzulässig. Die Bepflanzung von Flächen innerhalb der Anbauverbotszone ist innerhalb des Gewerbegebietes Autowerkstatt zulässig.
Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Errichtung eines Carports innerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zulässig, wenn gem. § 31 Abs. 3 StrWG - MV die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbausituation oder die Straßengestaltung nicht beeinträchtigt sind.
 - HOHNENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Als Höhenlage für den Bezug der Trauf- und der Firsthöhe wird die mittlere Geländeoberfläche des umliegender von der Bebauung betroffenen Grundstücks zugrunde gelegt. Die konstruktive Sokehöhe darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Die Sokehöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufliegender Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen verlängerter Linie der aufliegenden Außenwand und der Dachausbauteil. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachausbauteile. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn die Einhaltung zu einer unzumutbar hohen Höhe führen würde.
 - FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DIE BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG, PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR MASSIVANNEHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, SOWIE ÜBER MASSIVANNEHMEN ZUM AUSLÖSCH (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und 28 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**
 - FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
Erlang der weißen Plangebietsgrenze ist eine 70 m lange und 3 m breite Strauchhecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Hecke ist 1,3 m hoch und mit Krautausläufen. Es sind wahlweise (entsprechend den Standortbedingungen) folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden: Europäische Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsröschen (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purpur-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*). Der Krautauslauf ist der freien Sukzession zu überlassen. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher 2 x v. 80 - 100 cm. Die Höhe ist in Pflanz- und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen.
 - FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG**
Vorhandene Gehölzpflanzungen, Einzelbäume und Baumreihen sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Verlust arbeits- und in entsprechender Qualität zu ersetzen. Neuzugänge sind gesondert zu beantragen. Bei der Rodung von jungen Einzelbäumen ist eine zeitliche Ersatzpflanzung mit Hochstämmen, Stammumfang 12-16 cm auf dem Flurstück 169/2, vorzunehmen.
 - Grünflächen**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese / Weide“ ist als Wiese bzw. Weide zu nutzen. Durch Mast bzw. Beweidung ist die Fläche ständig kurz zu halten. Eine Auslassung ist nicht zulässig. Auf der privaten Grünfläche sind drei Einzelbäume zu pflanzen. Es sind folgende Baumarten als Hochstamm und einem Stammumfang von 18 cm zulässig: Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Zur Kompensation des im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffs sind auf der durch den Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten, privaten Grünfläche 3 Baumplantagen durchzuführen. Es sind standortgerecht und einheimische Laubbäume 2, oder 1, Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden.
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
 - VERHALTEN BEI BODENDECKMALKUNDEN**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. S. 12/08 M-V. Gf. Nr. 224/2, ber. in GVBl. S. 247) gemäß Art. 4 LNAb M-V u. z. And. mit Rechtskraft v. 21.07.1998 (GVBl. S. 841) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundeigentümer sowie zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbündlich mitzubilden, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzerrungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
 - VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄHRUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**
Sollen während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Sofern Verdacht auf Altlasten besteht zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen dem gleichzeitig der Anzeigepflicht.
 - MUNITIONSFUNDE**
Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, muss dies dem Munitionsbergungsdienst mitgeteilt werden. Ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeistelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow vom 07.03.2012. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 11.04.2012 erfolgt. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung (Waltersleben) ist nicht an der Planung beteiligt worden.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat am 07.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gebilligt und gemäß § 13 Abs. 2 BauGB L. V. Nr. 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 L. V. Nr. 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.04.2012 bis zum 21.05.2012 während der Dienststunden im Besamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 11.04.2012 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Mit Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll. Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von wahlbezogenen Informationsverfahren sind, sind abgesehen. Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow vom 07.03.2012. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 11.04.2012 erfolgt. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.04.2012 zur Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 L. V. Nr. 3 Abs. 2 Nr. 3 bzw. gemäß § 2 Abs. 2 BauGB informiert worden.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat den fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie den sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 16.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch die Ostseezeitung am 16.04.2014 gebilligt.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ist durch Ablauf der Genehmigungsfrist (Genehmigungsfrist) gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB L. V. Nr. 3 Abs. 4 Satz 4 BauGB durch die Ostseezeitung am 16.04.2014 als erletzt.
Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit bekanntgemacht. Warnow, den 30.06.2016 [Signature]
- Der Entwurf der Genehmigung durch die Ostseezeitung (Genehmigungsfrist) der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist mit dem Hinweis, dass die Begründung auf Dauer während der allgemeinen Öffnungszeiten von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 16.04.2014 örtlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Entschenden dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunehaushalts des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) hingewiesen. Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ist hiermit in Kraft getreten.
Warnow, den 15.07.2016 [Signature]

Katasterbestätigung gemäß Satzung vom 10. Juli 2002

Der katasterrechtliche Bestand am 23.07.2012 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der inwieweitigen Darstellung der Grenzlinie im Vorhaben, dass eine Prüfung nur dann erfolgt, die die rechtliche Festlegung im Maßstab 1:2000 erfolgt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

SATZUNG DER GEMEINDE WARNOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 2 AUSLAGERUNG EINER KFZ.-WERKSTATT IN DEN AUßENBEREICH AUTOWERKSTATT SCZESNY IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB

