





# STADT GNOIEN - Außenbereichssatzung Warbelow

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gnoien vom 20.10.2014 folgende Satzung für den bebauten Bereich Warbelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



## Planfestsetzungen

-  Geltungsbereich der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (§9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
-  nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

## Darstellungen ohne Normcharakter

-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  Maßangaben

## Nachrichtliche Übernahme

-  Waldabstand n. § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V
-  Bodendenkmal

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

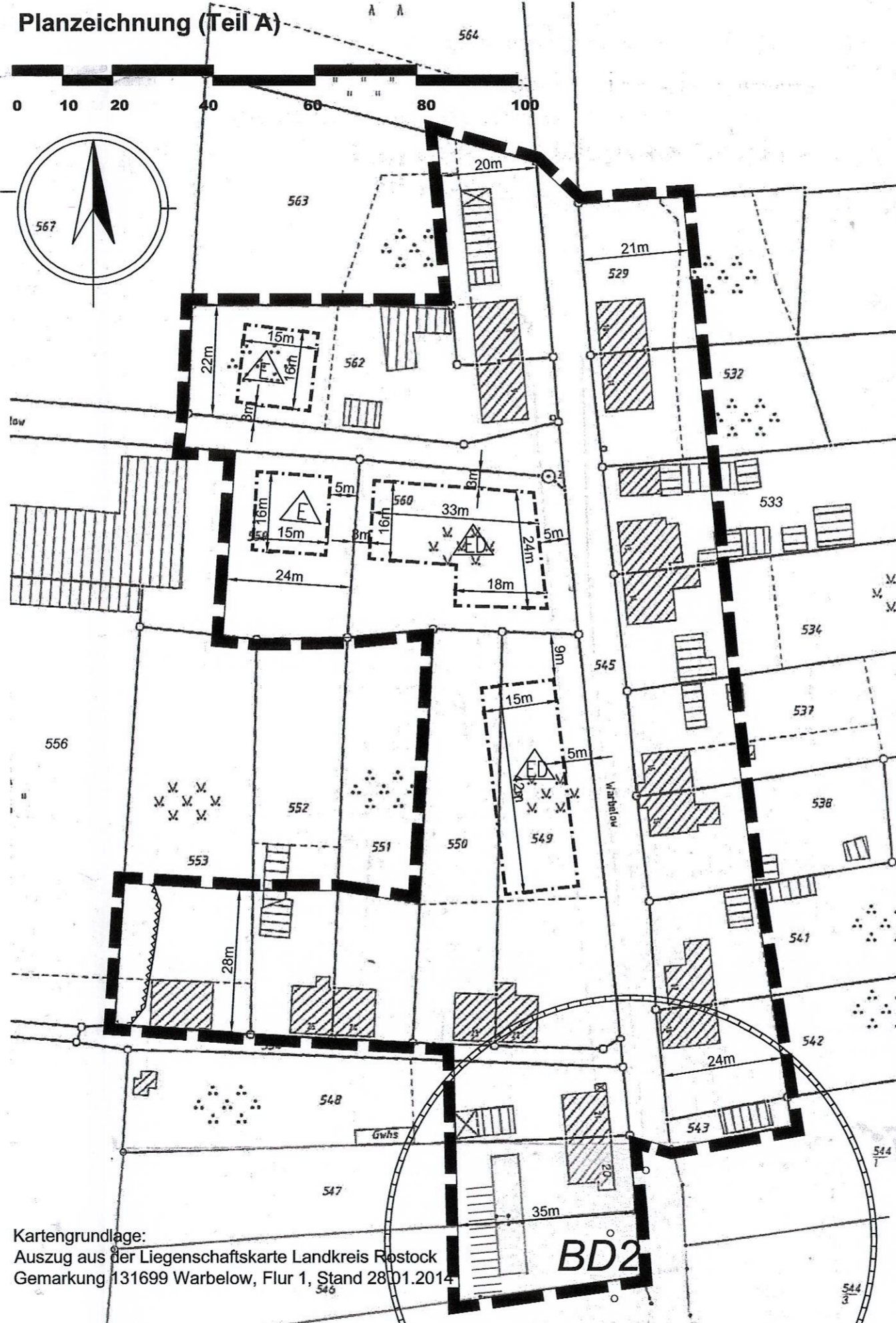
### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 35 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Im Plangebiet sind folgende Nutzungen im Sinne des § 35 Abs. 2 zulässig:
  - Wohnzwecken dienenden Vorhaben
  - Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Zulässig sind nur Vorhaben, die sich nach Art und Maß in die umgebende Wohnbebauung einfügen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

### Hinweise

1. Die Nadelgehölze auf den Flurstücken 560 und 549 sind rechtzeitig vor ihrer Fällung auf Brutstätten zu überprüfen, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Bei der Feststellung von geschützten Arten ist umgehend bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.
2. Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
3. Rechtzeitig vor Abbruch bzw. Umbau oder Sanierung von Gebäuden sind insbesondere Dachböden, Fassaden und Keller durch einen Sachverständigen auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu überprüfen. Bei der Feststellung geschützter Arten ist entsprechend Hinweis Nr. 1 zu verfahren.
4. Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.



Kartengrundlage:  
Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Rostock  
Gemarkung 131699 Warbelow, Flur 1, Stand 28.01.2014

2. Der Entwurf der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde am 28.04.2014 von der Stadtvertretung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 07.06.2014 durch Veröffentlichung im "Gnoiener Amtskurier".

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.06. bis 17.07.2014 zu jedermanns Einsicht zu den Geschäftszeiten des Amtes Gnoien gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich sowie während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.06.2014 im "Gnoiener Amtskurier" bekannt gemacht worden. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden und über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Gnoien, 03.12.2014

Bürgermeister

28. JAN. 2015

3. Die Stadtvertretung hat auf ihrer Sitzung am 20.10.2014 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gnoien, 03.12.2014

Bürgermeister

28. JAN. 2015

4. Die Außenbereichssatzung Warbelow nach § 35 Abs. 6 BauGB wurde am 20.10.2014 von der Stadtvertretung Gnoien beschlossen.

Gnoien, 03.12.2014

Bürgermeister

28. JAN. 2015

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

Gnoien, 03.12.2014

Bürgermeister

28. JAN. 2015

6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Außenbereichssatzung Warbelow sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am 13.12.2014 durch Veröffentlichung im Gnoiener Amtskurier. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 13.12.2014 in Kraft getreten.

Gnoien, 20.01.2015

Bürgermeister

28. JAN. 2015

Projekt: **Stadt Gnoien - Außenbereichssatzung Warbelow**  
 Auftraggeber: HETA GmbH im Einvernehmen mit der Stadt Gnoien  
 Fiernhagen  
 30823 Garbsen  
 Plan: **Plan zur Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB**

2014D007 / DWG / Satzung.dwg

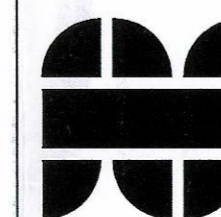
Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Gnoien vom 28.04.2014

Gnoien, .....

Bürgermeister



**A & S GmbH Neubrandenburg**  
 architekten . stadtplaner . ingenieure  
 August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg  
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase:  
Satzung  
 Datum: Okt./2014  
 Maßstab: 1:1000