

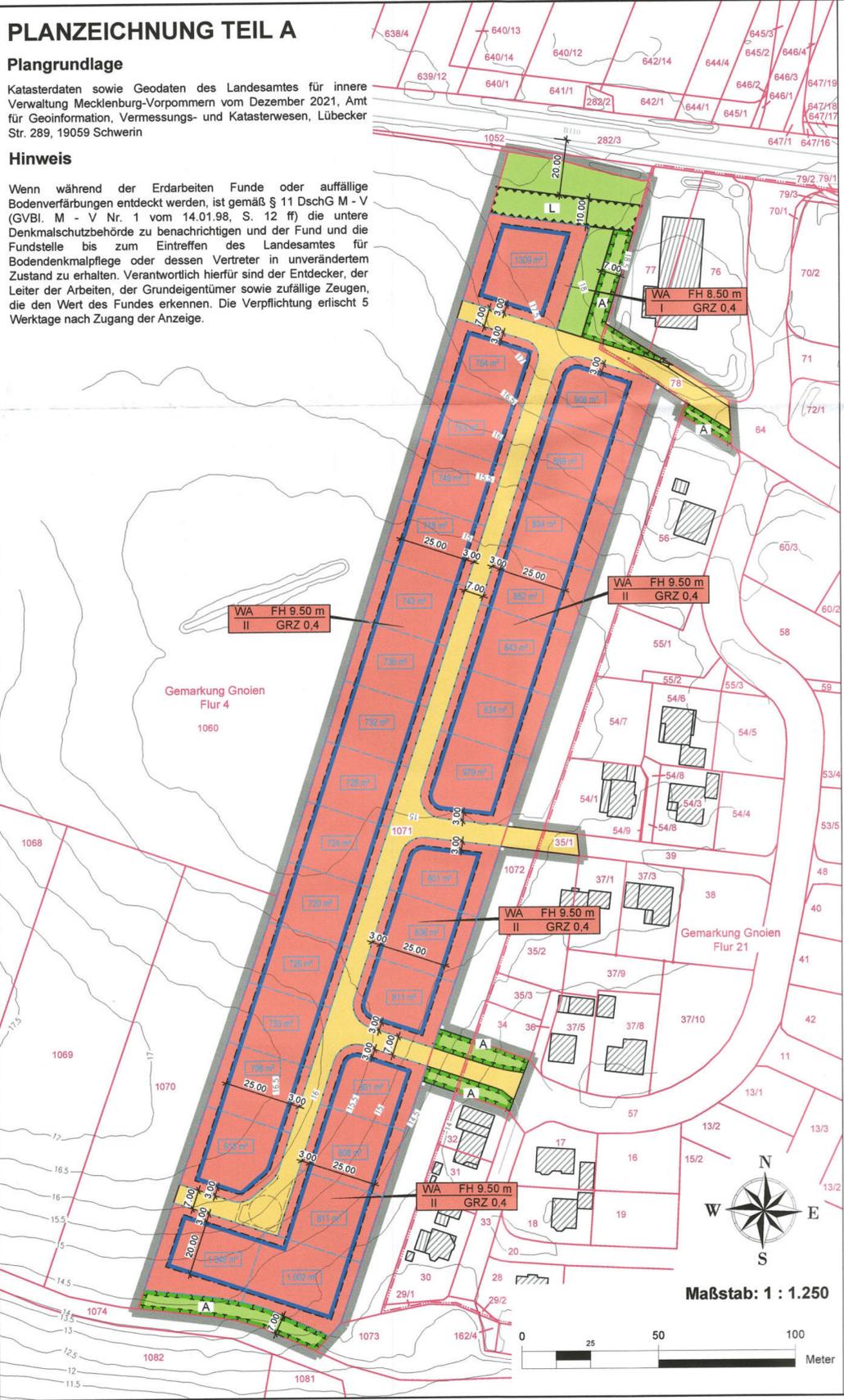
PLANZEICHNUNG TEIL A

Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 2021, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



Maßstab: 1 : 1.250

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
 - 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist unzulässig.
 - 1.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - 1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen. Je 50 m² Pflanzfläche sind 10 Sträucher der Arten *Rosa rubiginosa*, *Rosa tomentosa*, *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus catharticus* oder *Corylus avellana* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.
- 1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
 - 1.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen in naturrot oder anthrazit als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.
- 1.4 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - 1.4.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall mit mindestens 3,5 m Höhe zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.4.2 Innerhalb des Geltungsbereiches müssen zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R_{w,res}) gemäß DIN 4109-01 und DIN 4109-2 von 30 dB aufweisen.

Hinweis: Die DIN-Normen 4109-01 und 4109-2 (vgl. Text (Teil B), Festsetzung 1.4.2) können während der allgemeinen Öffnungszeiten im Amtsgebäude des Amtes Gnoien, Teterower Straße 11 a, 17179 Gnoien eingesehen werden. Hier wird auch der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Planzeichenerklärung

I. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - GRZ 0,40 Grundflächenzahl
 - I / II Zahl der Vollgeschosse
 - FH 9,50 m maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - Grünflächen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 20 BauGB
Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zweckbestimmung: L - Lärmschutzwand oder Lärmschutzwand
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

- II. **Darstellung ohne Normcharakter**
- 3.00 Bemaßung in Meter
 - 1071 Kataster
 - 15 vorh. Höhe in Meter über NNH im amtl. Höhenbezugssystem DHHN2016
 - Nutzungsschablone
 - 720 m² Parzellierungsvorschlag

SATZUNG DER WARBELSTADT GNOIEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 "WOHNGBIET WARBELBLICK"

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngbiet Warbelblick" der Warbelstadt Gnoien im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien dem „Gnoiener Amtskurier“ am 4. Juni 2022. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlG) am 16.06.2022 informiert worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Folglich entfallen die Umweltsprünge (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die vereinfachte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung am 13.06.2022 durchgeführt. Die Stadtvertretung hat am 16.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung mit Anhängen, hat in der Zeit vom 14.06.2022 bis 18.07.2022 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Gnoien, Teterower Straße 11 a, 17179 Gnoien sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Gnoien unter www.amtgnoien.de/Sonstige_oeffentliche_Bekanntmachungen.cfm, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4. Juni 2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien dem „Gnoiener Amtskurier“ bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert worden. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich Begründung mit Anhängen und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.11.2022 bis 15.12.2022 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Gnoien, Teterower Straße 11 a, 17179 Gnoien sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Gnoien unter www.amtgnoien.de/Sonstige_oeffentliche_Bekanntmachungen.cfm, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 5. November 2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien dem „Gnoiener Amtskurier“ bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung hat am 16.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung mit Anhängen, hat in der Zeit vom 14.06.2022 bis 18.07.2022 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Gnoien, Teterower Straße 11 a, 17179 Gnoien sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Gnoien unter www.amtgnoien.de/Sonstige_oeffentliche_Bekanntmachungen.cfm, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4. Juni 2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien dem „Gnoiener Amtskurier“ bekannt gemacht worden.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich Begründung mit Anhängen und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.11.2022 bis 15.12.2022 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Gnoien, Teterower Straße 11 a, 17179 Gnoien sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Gnoien unter www.amtgnoien.de/Sonstige_oeffentliche_Bekanntmachungen.cfm, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 5. November 2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien dem „Gnoiener Amtskurier“ bekannt gemacht worden.

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 19.12.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.12.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.12.2022 gebilligt.
4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
5. Die Satzung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der diese auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen und Auskunft über den Inhalt erteilt werden kann, sind am 04.04.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien dem „Gnoiener Amtskurier“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB i. V. m., § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.04.2023 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

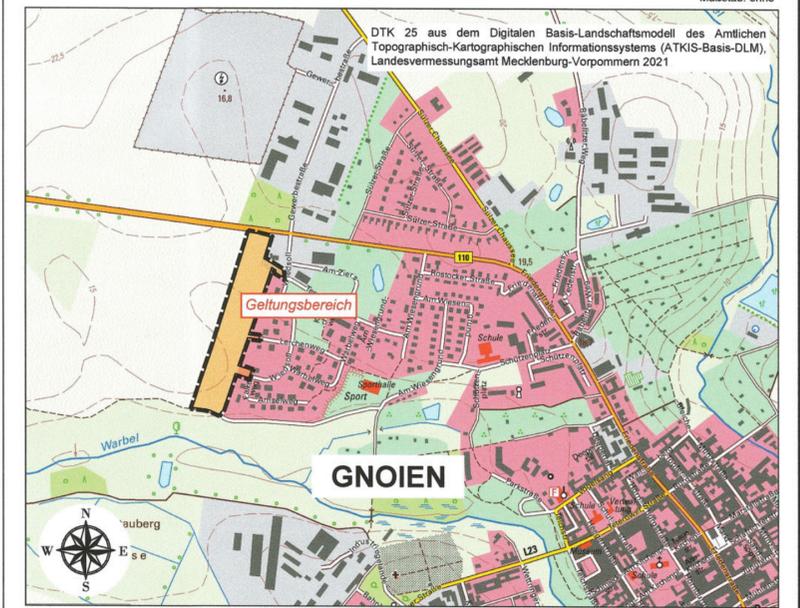
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Bauuntersuchungsverordnung (BauUV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)
- **Landesplanungsgesetz (LPlG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Warbelstadt Gnoien** in der aktuellen Fassung

0623

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 3,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 1071, 1072 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Gnoien sowie die Flurstücke 351, 57 (tlw.) und 78 der Flur 21 in der Gemarkung Gnoien.

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 6 der Warbelstadt Gnoien „Wohngbiet Warbelblick“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
 BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
 Gerstenstraße 9
 17034 Neubrandenburg
 Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30622
Satzung
 Dezember 2022