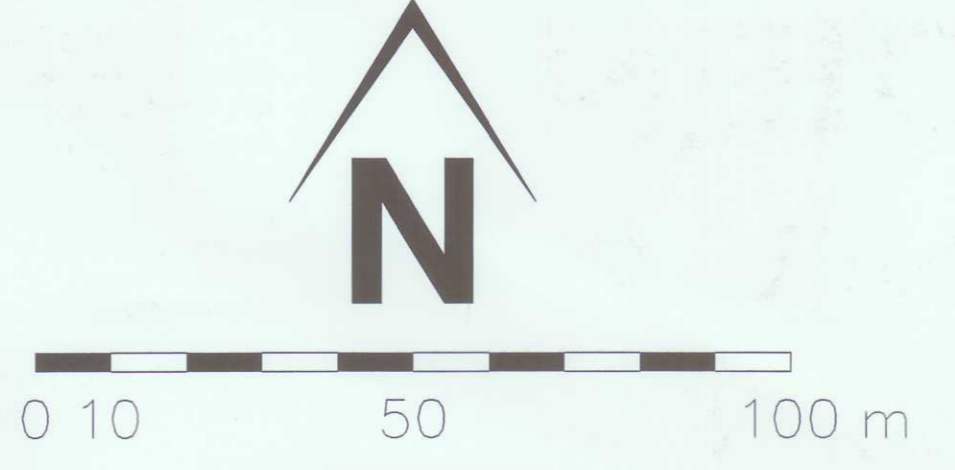


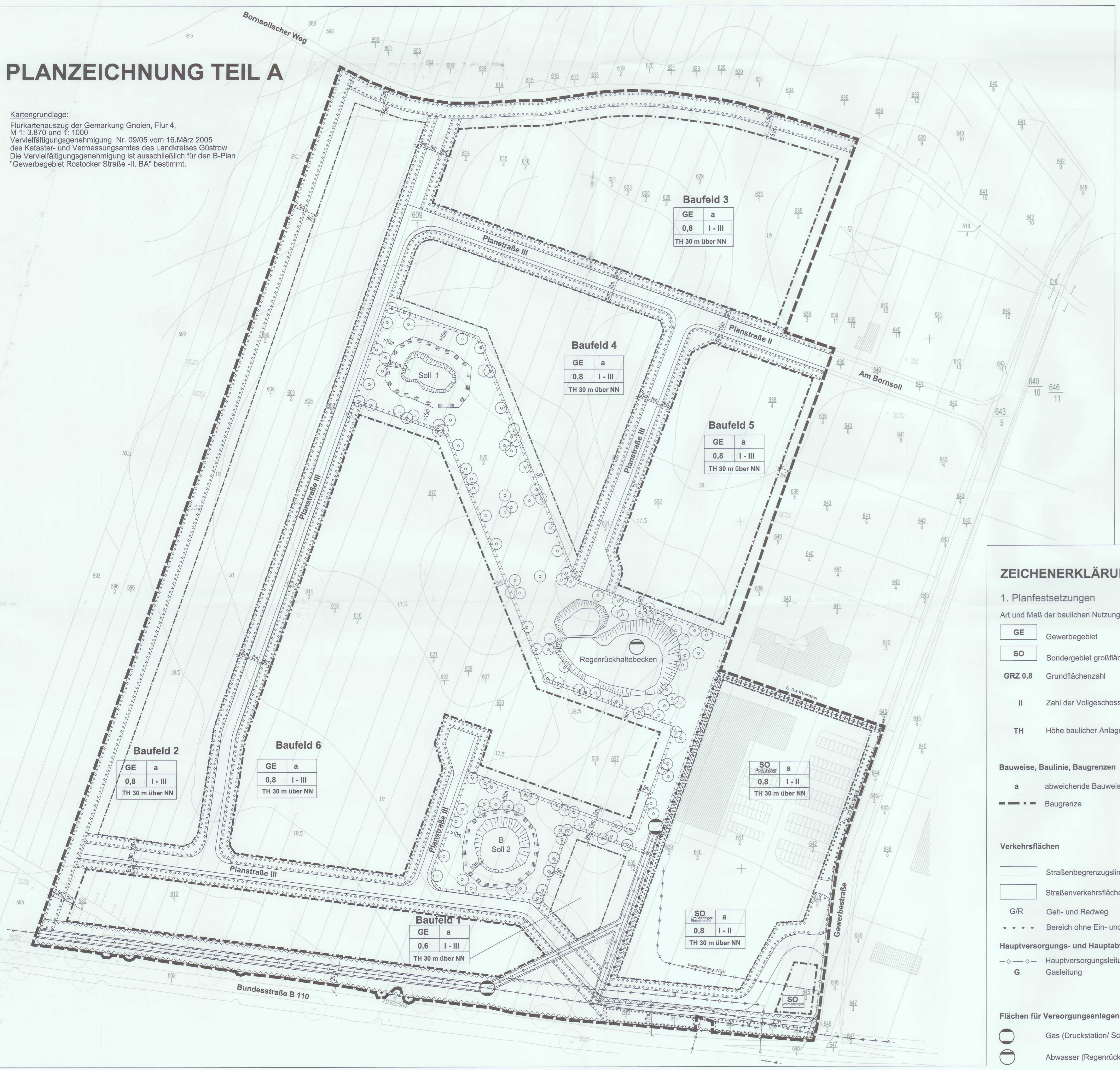
SATZUNG DER STADT GNOIEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 GEWERBEGEBIET "ROSTOCKER STRASSE" II. BAUABSCHNITT

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414) i. V. mit der Überleitungsvorschrift gemäß § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 06.05.1999 (SVBl. M-V Nr. 16 S. 468 - 502) in der jeweils geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12. 12. 2005 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Gnoien Gewerbegebiet "Rostocker Straße" II Bauabschnitt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den planungsrechtlichen Festsetzungen-Text (Teil B) erlassen.



PLANZEICHNUNG TEIL A

Kartengrundlage:
Flurkartenauszug der Gemarkung Gnoien, Flur 4, M 1: 3.870 und F: 1000
Vervielfältigungsgenehmigung Nr. 09/05 vom 16. März 2005 des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Güstrow
Die Vervielfältigungsgenehmigung ist ausschließlich für den B-Plan "Gewerbegebiet Rostocker Straße -II. BA" bestimmt.



ZEICHENERKLÄRUNG

- Planfestsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet § 9 Abs.1 BauGB
 - SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel § 8 BauNVO
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
 - TH Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 - a abweichende Bauweise § 22 Abs.1 BauNVO
 - Baugrenze § 22 Abs.3 BauNVO
 - Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Geh- und Radweg)
 - G/R Geh- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (B 110)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
 - Gastleitung
 - Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB
 - Gas (Druckstation/Schieber)
 - Abwasser (Regenrückhaltebecken)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB
- Anpflanzgebot für Bäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz (§9 Abs.6 BauGB) Biotop gemäß § 30 BNatSchG, § 20 NatG M-V
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs.5 BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der E.ON Energie Nord AG zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen die gemäß Bundesfernstraßengesetz § 9 von Hochbauten freizuhalten ist (Abstand vom äußeren befestigten Fahrbahnrand bis zur Baugrenze) § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter Nachrichtliche Übernahme**
- Vorhandene Bebauung
 - Höhenlinie
 - Höhenpunkt 18,57
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Nutzungsschablone
 - amtliche Vermessungsmarke mit Nr.
 - vorhandene Vorflutleitung des WVBV
 - Elektroleitung der E.ON edis AG Nord
- | Nutzungstyp | abweichende Bauweise |
|------------------|--|
| Grundflächenzahl | maximale Geschossezahl |
| Traufhöhe | Bezugspunkt anderer Höhen-Messungspunkte ... über NN |

TEIL B TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. Art baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 sind in den Gewerbegebieten die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungstätigkeiten
Gemäß § 1 Abs. 5 sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise ist produktions- und dienstleistungsabhängiger Einzelhandel bis max. 80 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Erlass des Ministeriums vom 04.07.1999 (Amtsblatt M-V Nr. 28 S. 607 von 1999) zulässig.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe"
Zulässig sind: 1 Lebensmittelverbrauchermarkt einschließlich Getränkemarkt
1 Lebensmitteldiscounter
Im Sondergebiet ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.350 m² zulässig.
- 1.3 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Werbeanlagen"
Die Baufläche ist nur für die Errichtung von Werbeanlagen bestimmt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird mit 30 m über NN festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der mittlere Meeresspiegel (... über NN).
2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgeschosse festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse ist möglich.
- 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**
- 3.1 Im gesamten Plangebiet ist für die Errichtung von hallenartigen Gebäuden mit einer Länge von maximal 60 m gemäß § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- 4. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Flächen für Stellflächen, Garagen (§§ 12, 13, 14 BauNVO)
4.1 Innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
4.2 Private Stellplätze und Garagen, auch als Gemeinschaftsstellplätze, sind nur innerhalb der Baufelder zulässig und entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung vom 06.05.98 ausreichend auf den Grundstücken auszuweisen.
- 5. Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 5.1 Der Ausbau der Planstraße II erfolgt in Weiterführung des Querschnitts der bereits vorhandenen Straße "Am Borsoll".
5.2 Der Anschluss der Grundstücke an Verkehrsflächen erfolgt über maximal 8 m breite Ein- und Ausfahrtsbereiche.

- 5.3 Die südliche Zufahrt wird von vorhandenen Gasleitungen gekreuzt. Der Leitungsbestand wird in die Planzeichnung übernommen. In den betreffenden Bereichen ist die Straßen-deckschicht zu pflastern.
- 6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)**
- 6.1 Die Versorgungsstrassen des Baubereiches sind in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.
6.2 Separate, notwendige Versorgungsanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
6.3 Für die im Plangebiet vorhandenen Gasleitungen ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers E.ON edis Energie Nord AG festgesetzt. Der Schutzstreifen beträgt 2,5 m beidseitig der Leitung.
- 7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§19 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- 7.1 Das Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen und der Überschuss von privaten Grundstücken ist in einem Rückhaltebecken zu sammeln. Das Rückhaltebecken ist so zu dimensionieren, dass die Menge eines Starkregens ohne des Überlaufes aufgenommen werden kann. Die Überböschung ist in einem Bereich von 1/6 der Uferlänge mit einer Böschungseignung von 1:5, die übrige Böschung mit einer Neigung von mindestens 1:2 zu formen und mit Rasen zu begrünen. Der Erschließungsweg ist als Rasengitter auszubilden. Das Regenrückhaltebecken ist an die Vorflutleitung anzuschließen.
- 8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- 8.1 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den Begrenzungslinien der Planstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen ist vom Grundstückseigentümer eine 5 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es ist zulässig, die Hecke zum Zwecke der Einrichtung einer Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 8 m zu unterbrechen. Die Baumarten Carpinus betulus (Hainbuche) und Prunus avium 'Plena' (Vogelkirsche) sind im Wechsel zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm. Abstand von Baum zu Baum 10 m.
Folgende Straucharten sind zu gleichen Teilen zu pflanzen:
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Corylus monogyna Weißdorn
Ostrya scapularis Glinster
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rosa canina Hundsrose
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Pflanzqualität: Sträucher 60 - 100 cm
Pflanzdichte: 1 Strauch / m²
- 8.2 Auf den privaten Grundstücken der Bauflächen ist mindestens 1 heimischer Laubbau je 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Baumart und Standort frei wählbar. Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.
- 8.3 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes ist eine 7,5 m breite Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Je 30 m² Hecke ist ein Baum als Heister, Höhe 150 - 200 cm in unregelmäßiger Anordnung anzupflanzen.
Feldahorn Spitzahorn
Acer platanoides Birke
Betula pendula Hainbuche
Carpinus betulus Fagus sylvatica Rotbuche
Malus sylvestris Holzapfel
Pinus sylvestris Kiefer
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogelkirsche
Rhus communis Holzleime
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Straucharten, Pflanzdichte und Pflanzqualität wie Festsetzung 8.1, zusätzlich folgende Arten zu gleichen Teilen
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula Faulbaum
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Prunus padus Frühe Traubenkirsche
Sambucus nigra Holunder
- 8.4 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.
- 9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 9.1 Die Kleingewässer sind mit einer 10 m breiten Pufferzone zu umgeben, die durch Sukzession zu einem natürlich belassenen Uferstreifen zu entwickeln ist. Die Pufferzone soll durch eine jährliche Mahd bei Schnittüberdeckung gehalten werden.
9.2 Die Fläche der Kleingewässern ist innerhalb der Böschungserkanten von jeglicher Pflege und Nutzung freizuhalten und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
9.3 Es ist zulässig, Dachwässer von insgesamt 2000 m² Dachfläche in den Bereich des Soll 1 zu leiten. Die geordnete Zuführung (Graben, Rohrleitung) muss in 10 m Entfernung von der Oberkante der Überböschung enden und einen Versickerungsbereich aus einer Kieselpackung haben. Es ist unzulässig Oberflächenwasser von Verkehrsflächen einzuleiten.
9.4 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist nach folgenden Kriterien zu einem das Gewerbegebiet gliedernden Grünzug zu entwickeln:
- Am äußeren Rand des Grünzuges ist eine im Mittel 4 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern mit unregelmäßiger Anordnung der Gehölze zu pflanzen. Pflanzdichte und Pflanzqualität wie Festsetzung 5.1, der Stammumfang jedoch nur 14 - 16 cm.
- Innerhalb des Grünzuges sind Gehölzgruppen in unregelmäßiger Größe und Anordnung anzupflanzen.
Bäume: 1 Baum je 300 m²
Ailanthus glandulosa, Erläe
Salix alba, Weißweide
Straucharten und Pflanzqualität wie festsetzung 8.1. alix alba, Weißweide
Zusätzlich folgende Straucharten jeweils zu gleichen Teilen:
Salix aurita, Chromweide
Salix caprea, Salweide
Salix cinerea, Grauweide
Salix purpurea, Purpurweide
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgeschosse festgesetzt.
- Die übrigen Flächen werden einer spontanen Entwicklung überlassen und durch eine jährliche Mahd von Gehölzen freigehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtvertretung Gnoien vom 30.09.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 24. APR. 2006 im Gnoierer Amtscurier.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 14.10.1997 beteiligt worden.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 23.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 27.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme auf dem 25.06.2001 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.
24. APR. 2006
Gnoien, den Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.06.2001 bis zum 24.07.2001 während folgender Zeiten
montags 7.00-12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
dienstags 7.00-12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
mittwochs 7.00-12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
donnerstags 7.00-12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
freitags 7.00-12.00 Uhr
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 im Gnoierer Amtscurier bekannt gemacht worden.
24. APR. 2006
Gnoien, den Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 11.03.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gnoien, den Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat am 30.06.2003 einen erneuten Änderungsbeschluss zur Ergänzung des Planbereichs des B-Planes gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 24. APR. 2006 im Gnoierer Amtscurier.
Gnoien, den Der Bürgermeister

8. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) im Juni 2005 erneut beteiligt worden.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat am 13.06.2005 den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister

10. Auf Grund der Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung vom 13.06.2005 und einer Beratung vom 23.06.2005 wurden Veränderungen im Entwurf vorgenommen. Die Stadtvertretung hat diese Änderungen des Entwurfs abschließlich Begründung am 29.08.2005 beschlossen. Dieser Entwurf soll ausgelegt werden.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister

11. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 12.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme auf dem 12.09.2005 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.
24. APR. 2006
Gnoien, den Der Bürgermeister

12. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.09.2005 bis zum 12.10.2005 während folgender Zeiten
montags 7.00-12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
dienstags 7.00-12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
mittwochs 7.00-12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
donnerstags 7.00-12.00 Uhr 12.45-16.00 Uhr
freitags 7.00-12.00 Uhr
dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Gnoierer Amtscurier bekannt gemacht worden.
24. APR. 2006
Gnoien, den Der Bürgermeister

13. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 12.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand am 06.03.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ägerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtverhältnlichen Flurstücken (Flurstück 3870) vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Der Landrat
Katasteramt Landkreis
Güstrow, den 24. APR. 2006

15. Der Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Rostocker Straße" II, Bauabschnitt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.12.2005 genehmigt.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister

16. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: erteilt.
Gnoien, den Der Bürgermeister

17. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.
Gnoien, den Der Bürgermeister

18. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister

19. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.04.2001 im Gnoierer Amtscurier bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erdschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 248a Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.07.06 in Kraft getreten.
Gnoien, den 24. APR. 2006 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER STADT GNOIEN
"GEWERBEGEBIET ROSTOCKER STRASSE, II.BA"
Stadt Gnoien
Rathaus
17179 Gnoien

Verfahren: Genehmigungsfähige Planfassung

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Inhalt Auskunftsnummer: PF 400129 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581025
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann

Datum: 12/2005
Maßstab: 1:1000
Projektnummer: 2005 B 020

B 354