SATZUNG DER STADT GNOIEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
WOHNGEBIET "WARBELNIEDERUNG"

1. ÄNDERUNG Oktober 1998 / ERGÄNZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG MÄRZ 1999
2. ÄNDERUNG Juli 2000

VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNG VOM 06.09.1999

1. ÄNDERUNG / Ergänzung zur 1. Änderung

Der Änderungsbeschluß der Satzung vom 01.02.1996 der Stadtvertretung Gnoien wurde am 22. September 1997 / 04. Mai 1998 gefaßt.
Der Beschluß zur Ergänzung der 1. Änderung wurde am 01. März 1999 aufgestellt.

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S 647) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Gnoien vom 06.September 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 für das Wohngebiet "Warbelniederung" 1. Änderung / Ergänzung zur 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen".

1. Die Stadtvertretung hat am 01.03.1999 die 1. Änderung und die Ergänzung zur 1. Änderung des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Siegel — Der Bürgermeister

2. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.11.1998 / 22.03.1999 bis zum 30.12.1998 / 23.04.1999 zu den Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.1998 / 4. 13.03.1999 im Amtskurier bekanntgemacht worden.

Siegel — Der Bürgermeister

3. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

siehe Pkt. 7 der Satzung vom 01.02.1996 — Stempel des KV – Amtes — Im Auftrag — Unterschrift

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am 06.09.1999 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel — Der Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.09.1999 von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Siegel — Der Bürgermeister

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschl. Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.Sept.2001 Az.: – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Siegel — Der Bürgermeister

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

Siegel — Der Bürgermeister

8. 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 16.Nov.2001 durch den Gnoiener Amtskurier ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) eingewiesen worden.
Die Satzung ist am 17.Nov.2001 in Kraft getreten.

Siegel — Der Bürgermeister

2. ÄNDERUNG

Die Stadtvertretung Gnoien beschließt mit Beschluß Nr. 35/2000 am 17.Juli 2000 die 2. Änderung zur Satzung des B-Planes Nr. 3 nach §13(1) BauGB.

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 647) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Gnoien vom 23. Oktober 2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 für das Wohngebiet "Warbelniederung" 2. Änderung mit festgelegtem Geltungsbereich bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen".

1. Die Stadtvertretung hat am 17.07.2000 die 2. Änderung zum B-Plan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Siegel — Der Bürgermeister

2. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) ~~und~~ und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.08.2000 bis zum 29.09.2000 zu den Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.08.2000 im Amtskurier bekanntgemacht worden.

Siegel — Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am 23.10.2000 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel — Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.10.2000 von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Siegel — Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschl. Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.Sept.2001 Az.: – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Siegel — Der Bürgermeister

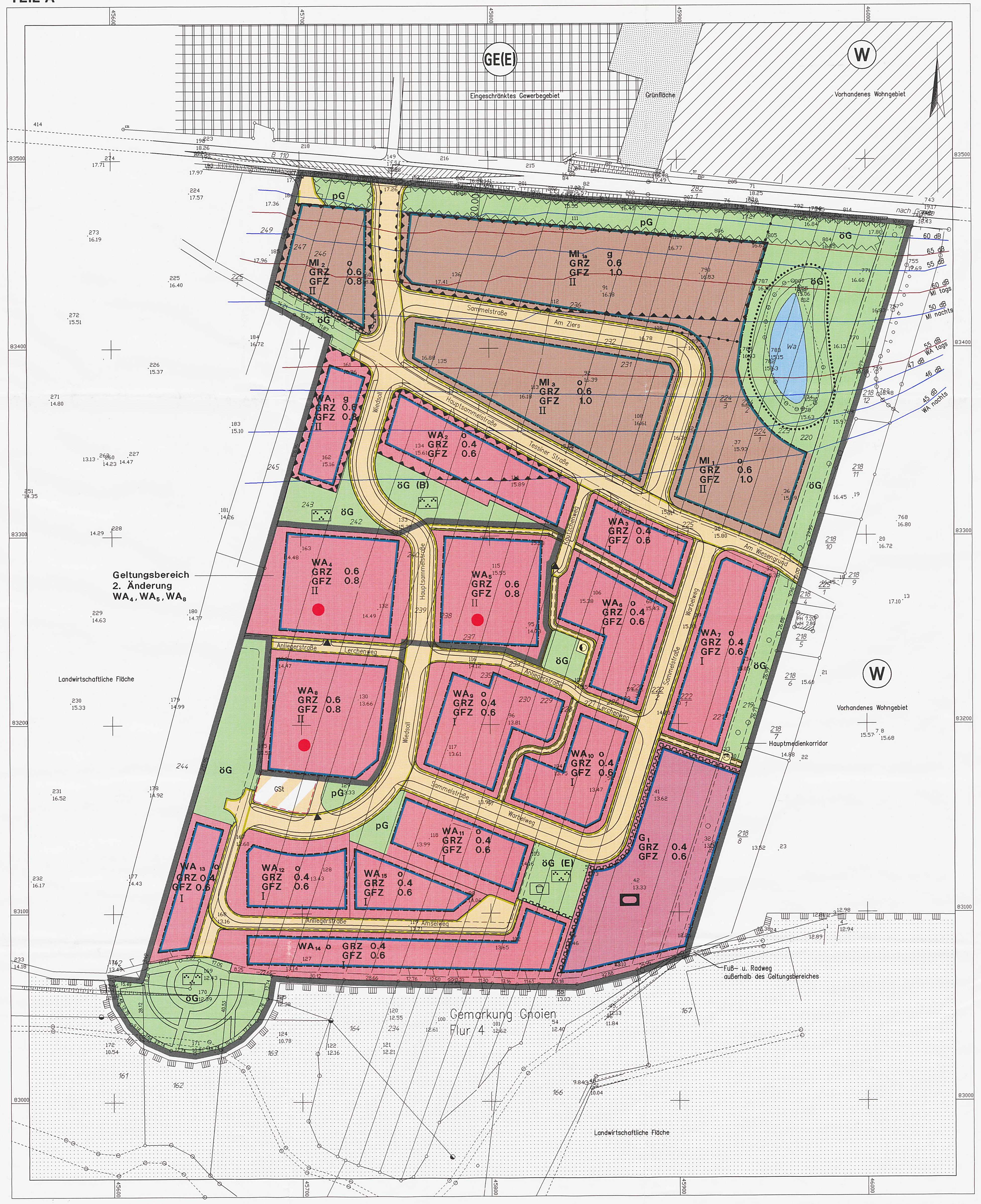
6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Siegel — Der Bürgermeister

7. 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 16.11.2001 durch den Gnoiener Amtskurier ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) eingewiesen worden.
Die Satzung ist am 17.11.2001 in Kraft getreten.

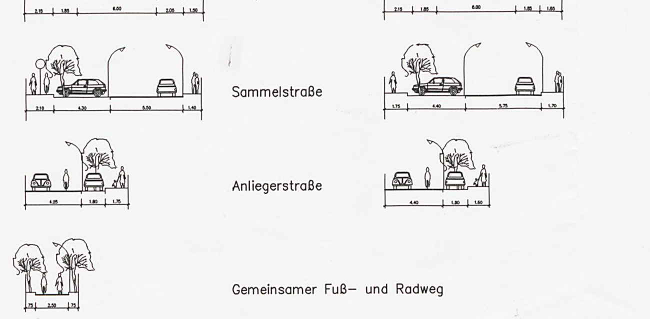
Siegel — Der Bürgermeister

TEIL A



Der Lageplan wurde vom Vermessungsbüro Blum, Dipl.-Ing. Karl-Ferdi Blum, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur-Anw., erstellt.

Regelprofile
gemäß Vermessung vom August 1997



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, BGBl. I S 137)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des 6. VwGO ÄndG vom 01. November 1996
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132 geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 BGBl. I S. 466
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom Dezember 1990 BGBl. I 1991 S. 58
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) – vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 1 vom 30. April 1998 BGBl. I S. 823
- Erstes Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1992
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) – vom 14. Mai 1990 BGBl. I S. 880) Fassung vom 01.09.1990

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN/HINWEISE

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- g — Geschlossene Bauweise
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
  zulässig sind:
- G1 — Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg, Fahrbahn, Grün, Parkfläche)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sichtfeld
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

- Medienkorridor
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- pG — Private Grünfläche
- öG — Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Umgrenzung von Schutzgebieten

Sonstige Planzeichen

- vorhandene Sölle/ Regenrückhaltebecken
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 250 — Flurstücksnummer
- 15.93 — Höhenpunkt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 2. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes
- Lärmschutzwand / Lärmschutzwall an der Fläche G1 (ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig)
- 55 dB — Isolinien Schallgrenzwerte – Tag — berechneter Immissionspegel ohne konkreten Bebauungsvorschlag
- 45 dB — Isolinien Schallgrenzwerte – Nacht — berechneter Immissionspegel ohne konkreten Bebauungsvorschlag
- betrifft 2. Änderung Juli 2000

TEIL B
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
entgegen § 4 Abs. 3 nicht zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Die Ansiedlung max. einer Einzelhandelseinrichtung (bis 700m² Verkaufsfläche) als Verbrauchermarkt im Foodbereich ist zulässig.
Nicht zulässig sind Wohngebäude im Gebiet MI_2, in Verbindung mit eigenem Gewerbe ausnahmsweise zulässig in MI_{1a}.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2.

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

2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)
Grund- und Geschoßflächenzahl sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden nach § 17 Abs. 2 und § 19.
Die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 20 m festgesetzt. (Bezugspunkt Straßenoberkante)

2.2. Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
Der Ausbau der Dachgeschosse ist möglich.
Ausnahmen sind im Mischgebiet von einzelnen Gebäudeteilen innerhalb differenzierter baulicher Anlagen bis maximal 3-geschossig zulässig.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird festgesetzt:
MI_{1a} – geschlossene Bebauung parallel der Bundesstraße
sonstige MI – offene Bebauung
WA – offene Bauweise, zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, außer $WA_{4,5}$ und WA_8

4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, außer Einrichtungen und Anlagen der Tierhaltung, zulässig.
Ausnahme: Hundezwinger, gewerbliche Züchtung nicht zulässig
Private Stellplätze und Garagen, auch als Gemeinschaftsstellplätze, sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.
Öffentliche Parkflächen sind im öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.
Öffentliche Parkplätze sind mit Grünstreifen einzugrenzen.

5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Plangebiet G_1 wird eine Kleinsportanlage festgesetzt.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluß an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Hauptsammelstraßen:
  Fahrbahn
  Parkfläche mit Straßenbegleitgrün (beidseitig)
  Fußweg (beidseitig)
  Radweg (einseitig)
- Sammelstraße:
  Fahrbahn
  Parkfläche mit Straßenbegleitgrün (einseitig)
  Fußweg (beidseitig)
  Radweg (einseitig)
- Anliegerstraße:
  Fahrbahn
  Parkfläche mit Straßenbegleitgrün (einseitig)
  Fußweg
- Gemeinsamer Fuß- und Radweg:
  Fuß- und Radweg
  Straßenbegleitgrün (beidseitig)

Die kombinierten Fuß- und Radwege sind unversiegelt gestalterisch so anzulegen, daß ein Befahren mit Kfz verhindert wird.

Anschluß der Grundstücke an Verkehrsflächen:
Die Einfahrtsbereiche sind, sofern nicht auf der Planzeichnung festgesetzt, auf der der Straße zugewandten Grundstücksseite mit max. 6 m Einfahrtsbreite anzuordnen.

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

7.1. Zur Entsorgung des Abwassers des Baugebietes dienende Pumpstation und Anlagen der Energieversorgung werden auf gesonderten Versorgungsflächen zugelassen.

7.2. Separate notwendige Versorgungsanlagen sind jeweils innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.3. Die Versorgungstrassen des Baugebietes sind in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsanlagen vorzusehen.

8. Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

8.1. Auf den Grünstreifen des im Bebauungsplan dargestellten Straßenquerschnittes sind standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6m² groß anzulegen und mit Rasen und Sträuchern zu begrünen. Die Stämme sind durch Auffahrschutz zu sichern. Die Nutzung der Zwischenräume für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze ist zulässig. Die Zwischenräume, die nicht für Grundstückszufahrten und Parkplätze genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern (Qualität und Menge: min. 2xv Str. 60 – 100, 1 St./m²; Bodendecker 3 St./m²) oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.
- auf den Grünstreifen der Hauptsammelstraßen sind nur auf einer Seite im Abstand von höchstens 20 m Bäume, mindestens Qualität HoB 14–16 cm StU, jeweils eine Art je Straße, aus folgenden Arten zu wählen:
  Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche oder Formen von diesen Arten
- auf den Grünstreifen der Sammel- und Anliegerstraßen sind auf einer Seite im Abstand von höchstens 14 m unregelmäßige Baumruppen einer oder mehrer Arten mindestens der Qualität HoB 12 – 14 cm StU aus folgenden Arten zu wählen:
  Oxelbeere, Rote Kastanie, Birke, Robinie, Feldahorn, Wildkirsche, Traubenkirsche oder Formen von diesen Arten
- auf den Grünstreifen der Fuß- und Radwege sind Bäume beidseitig im regelmäßigen Abstand von höchstens 6 m in der Qualität mindestens 8 – 10 cm StU aus folgenden Arten zu wählen:
  Zierapfel, Zierkirsche, Zierbirne, Eberesche
  Die Fuß- und Radwege sind als sandgeschlemmte Schotterdecke auszubilden.

8.2. Die öffentlichen Grünanlagen sind unregelmäßig mit Rasen und heimischen Bäumen (1 St./25 m², Qualität mindestens HoB 10 – 12 cm StU) und Sträuchern (1 St./5m², Qualität mindestens 2xv Str. 60 – 100) mit einer Auswahl aus folgenden Arten zu begrünen:
Rotbuche, Stieleiche, Birke, Hainbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Linde, Kastanie, Robinie, Weißdorn, Hasel, Holunder, Hartriegel, Traubenkirsche, Faulbaum, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Weinrose, Hechtrose, Heckenkirsche, Schlehe
In der nordwestlichen Grünanlage im Bereich der Hauptsammelstraße und auf der Grünfläche am E-Häuschen sind 50 % Ziersträucher gleicher Qualität zulässig.
Zum Beispiel: Flieder, Kerrie, Bastardindigo

8.3. Die Parkanlage im Südosten des Baugebietes ist mit Grasflächen, einheimischen Bäumen (1 St./50 m², Qualität mindestens HoB 8 – 10 cm StU) und Sträuchern (1 St./20 m², Qualität mindestens 2xv Str 60 – 100) folgender Arten unregelmäßig zu begrünen:
Bäume:
Esche, Sieberweide, Knackweide, Erle, Hainbuche, Stieleiche, Birke, Zitterpappel
und anteilig 10 % standortgerechte ausländische Arten, z. B.:
Flügelnuß, Sumpfzypresse, Schwarzesche
Sträucher: wie unter – 3 – und Strauchweiden
und anteilig 20 % standortgerechte ausländische Arten, z. B.:
Rhododendron, Wildrosenarten, Strauchrosenarten
Höchstens 10 % der Gesamtfläche darf als Wegefläche vegetationsfrei angelegt werden. Zulässige Oberflächenbefestigungen sind Kies, Brechsand mit Schottertragschicht, Rindenmulch, Knüppelholz und ähnliche Naturmaterialien.

8.4. Der Spielplatzbereich ist mit Rasen, einheimischen Bäumen (1 St./8 m² Pflanzfläche, Qualität mindestens HoB 8–10 cm StU) und anteilig einheimischen, ungiftigen (!) Sträuchern und ungiftigen (!) Ziersträuchern (1 St./1 m² Pflanzfläche, Qualität mindestens 2xv Str 60 – 100) folgender Arten zu begrünen:
Bäume:
Arten wie unter 8.3
Sträucher:
Arten wie unter 8.3 (außer giftige!) 40 %
Ziersträucher (außer giftige!) 60 %

8.5 Der Freihaltestreifen für unterirdische Leitungen am Ostrand des Baugebietes ist mit Grasland (70 % der Gesamtfläche), das durch extensive Pflege artenreich zu erhalten ist und einheimischen Sträuchern zu begrünen:
Sträucher:
Arten wie unter 8.3 (im Bereich des Spielplatzes sind giftige Arten unzulässig)

8.6 Das Ufer des Regenrückhaltebeckens ist so zu verändern, daß mindestens 1/6 der Uferlänge eine Böschungsneigung geringer als 1:5 aufweist.
Der 15 m breite gewässernahme Umlandstreifen ist mit einzelnen unregelmäßigen Gruppen aus (1 St./50 m², Qualität mindestens 2xv Str 60 – 100) folgender Arten zu begrünen:
Bäume:
Arten wie unter 8.4
Sträucher:
Arten wie unter 8.3 und Strauchweiden
Auf den unbepflanzten Flächen im 15m-gewässernahen Umlandstreifen ist der standorteigene Kraut- und Grasbewuchs durch extensive Pflege (2x mähen jährlich) zu fördern und die Verbuschung auf Dauer abzuwenden.
Die Schutzhecke mischgebietsseitig ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (Menge, Qualität und Arten wie unter 8.3) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auf den nichtbepflanzten Flächen ist Gras anzusäen und extensiv auf Dauer zu pflegen.

8.7. Der bebauungsfrei zu haltende Streifen entlang der B-Straße im Norden des Bebauungsgebietes ist zu ¼ der Fläche mischgebietsseitig mit einer unregelmäßigen Hecke aus heimischen Bäumen (1 St./8 m² Pflanzfläche, Qualität mindestens HeioB 200–250, Arten wie unter 8.3) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auf der nichtbepflanzten Fläche ist Gras einzusäen und auf Dauer extensiv (2x mähen jährlich) zu pflegen.

8.8. Innerhalb der Grundstücke auf der Westseite des Bebauungsgebietes ist eine 3 m breite Hecke aus einheimischen Bäumen (1 St./5 m² Hecke, Qualität mindestens HeioB 200–250, Arten wie unter 8.3) und Sträuchern (1 St./1,5 m² Hecke, Qualität mindestens 2xv Str 60–100, Arten wie unter 8.3) zu pflanzen.
Wahlweise sind auch Obstbäume und Obststräucher gleicher Menge zulässig.

8.9. Innerhalb der Grundstücke ist an der Grenze zu öffentlichen Straßen und Wegen ein 3 m breiter Streifen mit Rasen, Stauden, Sträuchern und kleinkronigen Bäumen überwiegend laubtragender Arten zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen.
Ebenfalls sind nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch oder landschaftsgärtnerisch zu begrünen.

8.10. Stellplätze auf Grundstücken sind mit Sträuchern (1 St./1 m², Qualität mindestens 2xv Str 60–100) und Bäumen (1 St./3 Stellplätze, Qualität mindestens HoB 10–12 cm StU) zu umgrünen.
Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und im Mischgebiet sind die Stellflächen als Rasenflächen oder mit Rasengitter zu befestigen.
Für die Stellflächen im Bereich der Grundstücke im Mischgebiet wird diese Oberflächenausbildung ebenfalls festgelegt.

8.11. Bodenverdichtung und Bodenversiegelungen sind auf Flächen zu beschränken, die für Bebauung, Platz- und Wegeflächen unbedingt benötigt werden. Auf allen übrigen Flächen ist der Boden zu erhalten, Auf- und Abtrag zu vermeiden.

8.12. Für Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, die die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken gewährleisten.

9. Schutz vor Luftverunreinigungen und schädlichen Umwelteinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 BauGB)

Eine "von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche" ist als Zwischenzone zwischen Mischgebiet und Bundesstraße festgesetzt.

Verkehrslärm
Folgende Festsetzungen gelten für die immissionsbelasteten Gebietete MI_{1a}, MI_2, WA_1 und WA_2:
- Aktive Lärmschutzvorkehrungen:
  Lärmschutzwand (Höhe 3,50 m ü. OK Gelände) mit Berankung als südliche Begrenzung des Mischgebietes MI_2 zum Wohngebiet WA_1.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen:
  Schallschutztechnische Ausbildung der Gebäudeaußenbauteile gegen Außenlärm; nach DIN 4109 erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß-erf. R'w, res. 30 dB für WA, erf. R'w, res.35 dB für MI.
  Die Anordnung von Ruhe-, Aufenthalts- und Arbeitsräumen in Abhängigkeit immissionsempfindlicher Tätigkeit hat grundsätzlich auf der verkehrsabgewandten Seite zu erfolgen.

Sportanlagenlärm
Fläche G_1-Kleinsportanlage mit Mehrfachnutzung außerhalb der Ruhezeiten
Bei der Errichtung der Kleinsportanlage sind auf der Grundlage des Ermittlungs- und Beurteilungsverfahrens zur Geräuschimmission folgende technische und bauliche Schutzmaßnahmen umzusetzen:
Verwendung von lärmmindernden Ballfangzäunen und Bodenbelägen, Einbau von Schallpegelbegrenzern an Lautsprecheranlagen, Errichtung des Schallschutzwalles, Höhe 3,50 m, mit aufgesetzter 1,50 m hoher Schallschutzwand.

10. Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 BauGB)

Die Standplätze zur Entsorgung des Hausmülls sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 86 LBauO M-V gelten für die allgemeinen Wohngebiete folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Fassaden (i.V.m. § 10 LBauO M-V)
Fassadengestaltung: Ziegelmauerwerk und Putzfassaden
Holzverkleidungen am Giebel und kleinteiliger Flächen sind zulässig
Der Erdgeschoßfußboden darf max. 1 m über der Straßenebene liegen.

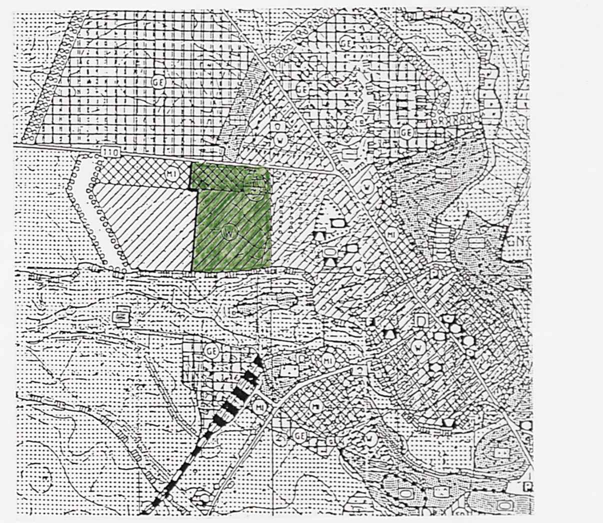
1.2. Dächer (i.V.m. § 10 LBauO M-V)
Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit Ziegeldeckung
Dachneigung: 30° bis 45°
Zulässig sind Dachgauben, Dachflächenfenster und Wintergärten.

1.3. Unter Pkt 1.1 und 1.2 genannte Festlegungen gelten nicht für Nebenanlagen

2. Einfriedungen (i.V.m. § 10 LBauO M-V)

Für Einfriedungen sind nur lebende Hecken oder niedrige Zäune aus Holz (max. 1,20 m) zulässig.

ÜBERSICHTSPLAN



Antrag auf Vervielfältigung gestellt beim Landesvermessungsamt Schwerin.

Kartengrundlage:
Auszug aus der Topographischen Karte: Maßstab 1:10000

Nomenklatur: N-33-74-A-b-2

SATZUNG DER STADT GNOIEN

LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 WOHNGEBIET "WARBELNIEDERUNG"

M 1 : 1000

1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG
2. ÄNDERUNG

GEMÄSS BESCHLUSS NR. 45/97 UND 20/98
DER STADTVERTRETUNG GNOIEN
VOM 22.09.1997/04.05.1998 UND 01.03.1999
SATZUNGSBESCHLUSS 7/99 VOM 06.09.1999
SATZUNGSBESCHLUSS 35/00 VOM 17.07.2000

AUFTRAGGEBER: Stadtverwaltung Gnoien, Baudezernat, Am Markt, Fr.- Engels – Str.42, 17179 Gnoien

PLANVERFASSER: ARCUS Planung + Beratung, Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus, Niederlassung Güstrow, Fr.- Engels – Str.42, 18273 Güstrow

Stand: Oktober 2001

B 349