

VERFAHRENSVERMERKE
SATZUNG VOM 01.02.1996
wird vollständig ersetzt durch Satzung vom 06.09.1999

*Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 235), geändert durch das Investitionsförderungsgesetz und Wohnungsbauergesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBOuV-M-V) vom 06. Mai 1998 (DVOB. M-V Nr. 18 S. 427) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Gnoien vom 06. September 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Warbelniederung" erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Gnoien vom 18.05.1991 und 20.07.1993. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Gnoien Nr. 6 / 1991 vom 20.06.1991 und am 15.09.1993 im Gnoiner Stadt- und Landboten erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO) beteiligt worden.

3. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung vom 07.06.1992 - 21.08.1992 erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.1993 und 11.04.1995 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung hat am 20.07.1993 den 1. Entwurf und am 06.02.1995 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einsch. Grünordnungsplan sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.06.1994 bis zum 07.07.1994 zu den Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

7. Der katastermäßige Bestand am 01.01.1994 wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgt, da die rechtswirksamen Pläne im Maßstab 1:3750 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einsch. Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.02.1999 Az: 72/246-99/2, mit Nebenbestimmungen und Hinweisabsetz.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einsch. Grünordnungsplan, sowie die Begründung in der Zeit vom 07.04.1995 bis zum 08.05.1995 erneut öffentlich ausgelegt.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einsch. Grünordnungsplan wurde am 12.06.1995 von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung genehmigt.

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einsch. Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.06.1995 Az: 72/246-95/2, mit Nebenbestimmungen und Hinweisabsetz.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung Gnoien vom 28.08.1995 erfüllt. Der Entwurf wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.01.1996 Az: 72/246-95/2, mit Nebenbestimmungen und Hinweisabsetz.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einsch. Grünordnungsplan wurde am 13.10.1995 genehmigt.

14. Die Erstellung 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 14.09.94 durch den Ordner Armin Kuntze öffentlich bekanntgemacht worden.

15. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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 1999 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 23. August 1997 (BGBl. I S. 214), berichtigt 1998, BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 06. Mai 1998 (DVOB. M-V Nr. 18 S. 427) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Gnoien vom 06. September 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Warbelniederung" erlassen / 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.

2. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.06.1994 bis zum 21.08.94 zu den Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

3. Der katastermäßige Bestand am 01.01.1994 wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgt, da die rechtswirksamen Pläne im Maßstab 1:3750 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.

4. Die Stadtvertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.09.99 von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung genehmigt.

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einsch. Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.02.1999 Az: 72/246-99/2, mit Nebenbestimmungen und Hinweisabsetz.

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

8. Die Erstellung 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 14.09.94 durch den Ordner Armin Kuntze öffentlich bekanntgemacht worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einsch. Grünordnungsplan, sowie die Begründung in der Zeit vom 07.04.1995 bis zum 08.05.1995 erneut öffentlich ausgelegt.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einsch. Grünordnungsplan wurde am 12.06.1995 von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung genehmigt.

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einsch. Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.06.1995 Az: 72/246-95/2, mit Nebenbestimmungen und Hinweisabsetz.

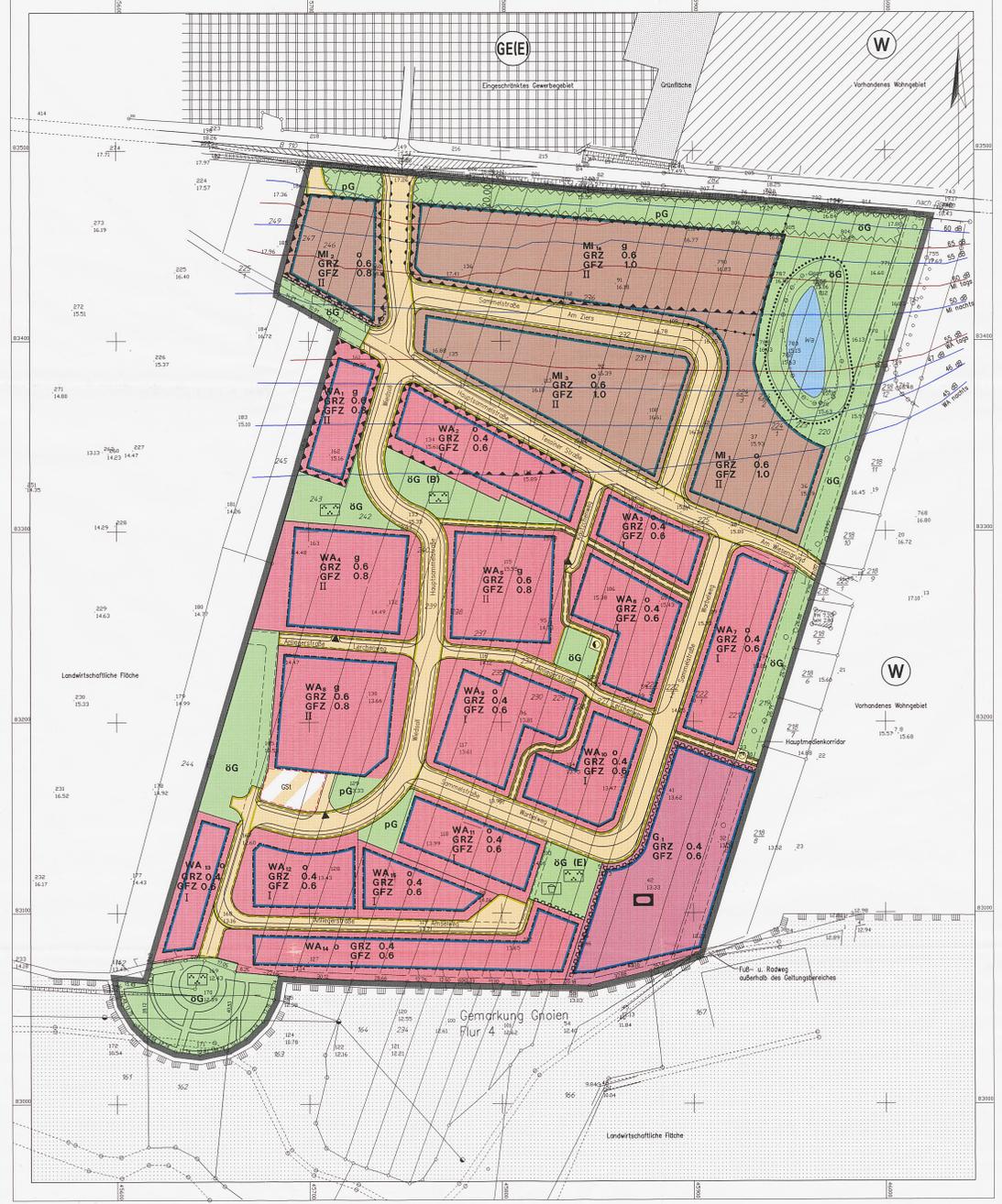
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung Gnoien vom 28.08.1995 erfüllt. Der Entwurf wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.01.1996 Az: 72/246-95/2, mit Nebenbestimmungen und Hinweisabsetz.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einsch. Grünordnungsplan wurde am 13.10.1995 genehmigt.

14. Die Erstellung 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 14.09.94 durch den Ordner Armin Kuntze öffentlich bekanntgemacht worden.

15. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

TEIL A



SATZUNG DER STADT GNOIEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
WOHNGEBIET "WARBELNIEDERUNG"

1. ÄNDERUNG Oktober 1998 ERGÄNZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG MÄRZ 1999

ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGS/HINWEISE

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
WA Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl

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
sonstige öffentliche Bebauung
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg, Fahrbahn, Grün, Parkfläche)

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

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 Begrünungen und für die Erstellung von Blumen, Strüchern und Gärten

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen für Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen für Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen für Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEIL B
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO) entgegen § 4 Abs. 3 nicht zulässig
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Änderung max. einer Einzelhandelsfläche (bis 700m² Verkaufsfläche) im Verbrauchsmarkt im Foodbereich ist zulässig.

2.1 Grund- und Geschosflächen (§§ 16, 17, 19, 20 BauVO)
Grund- und Geschosflächen sind im zeichnerischen Maß festzusetzen.

2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 20 m festgesetzt.

2.3 II
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauVO)
Im Plangebiet wird festgesetzt:
Mw - geschlossene Bebauung parallel der Bundesstraße

4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Innere der bebauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauVO, außer Einrichtungen und Anlagen der Tierhaltung, zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Im Plangebiet G wird eine Kleinsportanlage festgesetzt.

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

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)
Zur Entsorgung des Abwassers des Baugebietes dienende Pumpsation und Anlagen der Energieversorgung sind auf gesonderten Versorgungsflächen zuzulassen.

8. Grünflächen, Anpflanzungen von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
Die Fuß- und Radwege sind als sonnenempfindliche Schotterdecke auszubauen.

9. Schutz vor Luftverunreinigungen und schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB)
Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche ist als Zwischenzone zwischen Schutzfläche und Bundesstraße festzusetzen.

10. Flächen für Abfallentorgung (§ 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 LBOuV-M-V gelten für die allgemeinen Wohngebiete folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1. Fassaden (i.V.m. § 10 LBOuV-M-V)
Fassadengestaltung: Ziegelmauerwerk und Putzfasaden

2. Einfriedungen (i.V.m. § 10 LBOuV-M-V)
Für Einfriedungen sind nur lebende Hecken oder niedrige Zäune aus Holz (max. 1,20 m) zulässig.

3. Unter Pkt 1.1 und 1.2 genannte Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen

4. Die Parkanlage im Südosten des Baugebietes ist mit Grünflächen, einheimischen Bäumen (1 St./20 m², Qualität mindestens Höb 8-10 cm StU) und Sträuchern (1 St./20 m², Qualität mindestens 2xv Str 60 - 100) folgender Arten unregelmäßig zu begrünen:

5. Die Freizeitanlagen für unterirdische Leitungen am Ostrand des Baugebietes ist mit Grasland (70 % der Gesamtfläche), das durch extensive Pflege unterhalten ist und einheimischen Sträuchern zu begrünen.

6. Die über dem Regenrückhaltebecken ist so zu verändern, daß mindestens 1/6 der Fläche eine Rasenfläche durch extensive Pflege (2x mal jährlich) zu fördern und die Verbuschung auf Dauer abzuwehren.

7. Der bebaugebiet ist zu bepflanzen entlang der B-Strasse im Norden des Baugebietes ist zu 1/3 der Fläche einseitig mit einer unregelmäßigen Hecke von heimischen Bäumen (1 St./9 m² Pflanzfläche, Qualität mindestens Höb 200-250, Arten wie unter 8.3) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

8. Innerhalb der Grundstücke auf der Westseite des Baugebietes sind eine 3 m breite Hecke aus einheimischen Bäumen (1 St./5 m² Hecke, Qualität mindestens Höb 200-250, Arten wie unter 8.3) zu pflanzen, wobei sie auch Obstbäume und Obststräucher gleicher Menge zulässig.

9. Innerhalb der Grundstücke ist an der Grenze zu öffentlichen Straßen und Wegen ein 3 m breiter Streifen mit Rosen, Stauden, Sträuchern und kleineren Bäumen überwiegend laubbäuer Arten zu bepflanzen und auf Dauer zu offen.

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 Höb 12-15 cm StU) zu umgeben.

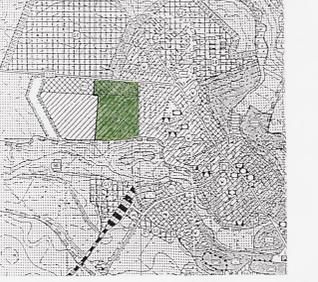
11. Bodenverdichtung und Bodenverfestigungen sind auf Flächen zu beschränken, die für Bebauung, Pflanz und Wegflächen unbedingt benötigt werden.

12. Für Flächenbestimmungen sind wasserundurchlässige Materialien zu verwenden, die die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken gewährleisten.

13. Schutz vor Luftverunreinigungen und schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB)
Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche ist als Zwischenzone zwischen Schutzfläche und Bundesstraße festzusetzen.

14. Flächen für Abfallentorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 BauGB)
Die Standplätze zur Entsorgung des Hausmülls sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren.

ÜBERSICHTSPLAN



Kartengrundlage:
Auszug aus der Topographischen Karte,
Nomenklatur: N-3374-a-b-2

Maßstab: 1:10000

Antrop auf Verleiftigung gestellt beim Landesvermessungsamt Schwerin.

Antrop auf Verleiftigung gestellt beim Landesvermessungsamt Schwerin.

SATZUNG DER STADT GNOIEN

LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 WOHNGEBIET "WARBELNIEDERUNG"
M 1 : 1000

1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG
GEMÄSS BESCHLUSS NR. 45/97 UND 20/98
DER STADTVERTEUTUNG GNOIEN
VOM 22.09.1997/04.05.1998 UND 01.03.1999
SATZUNGSBESCHLUSS 7/99 VOM 06.09.1999

AUFTRAGSGEBER:
Stadtvertretung Gnoien
Büro Markt
F. Enges - Str.42
17719 Gnoien

PLANVERFASST:
ARCUS Planung + Beratung
Bauingenieurgesellschaft mbH Cottbus
Niederung Gnoien
F. Enges - Str.42
17719 Gnoien

Stand: Oktober 2001