

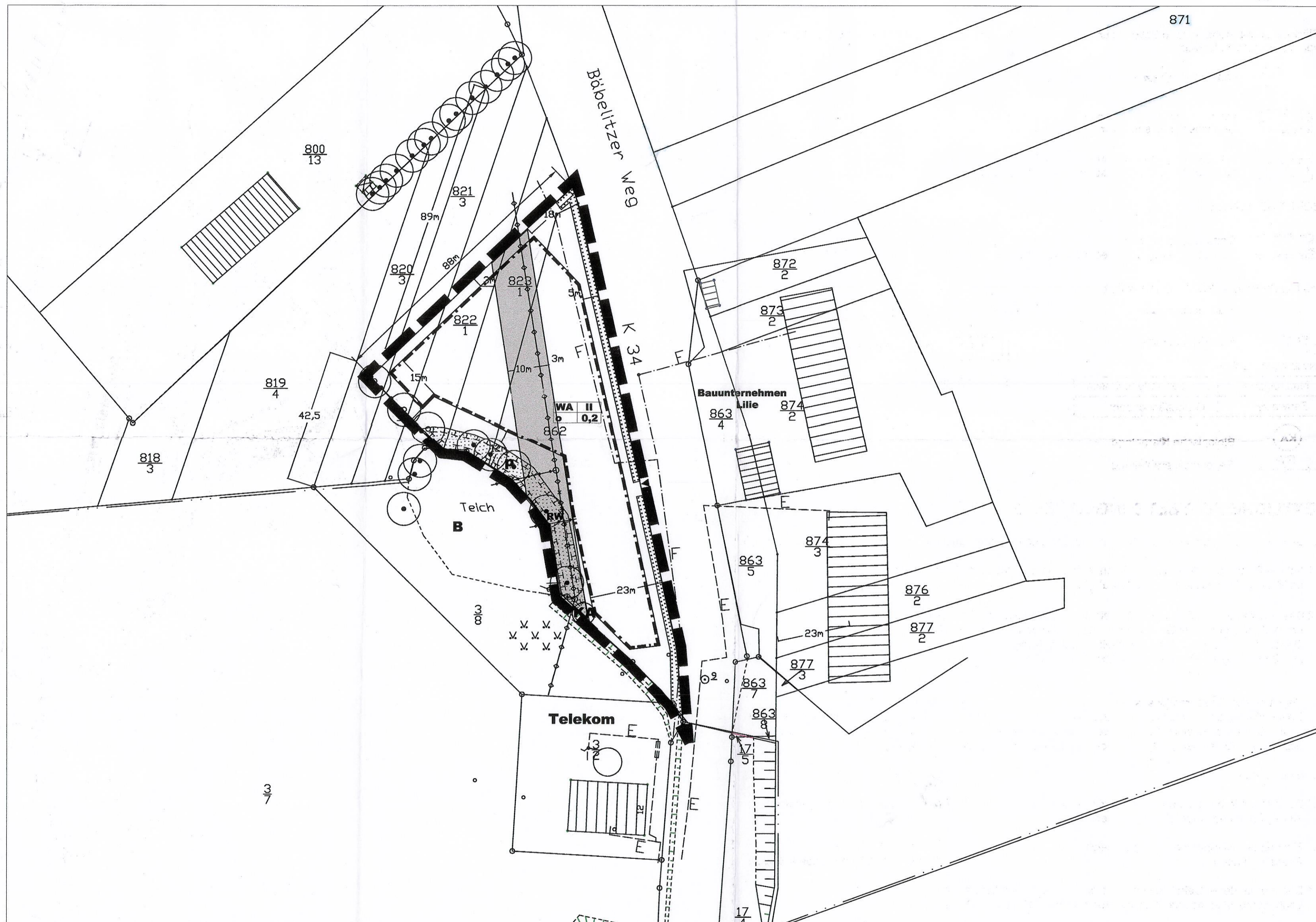
SATZUNG DER STADT GNOIEN ÜBER DEN VORHABEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"WOHNBAUFLÄCHE AM BÄBELITZER WEG" 1. BA

Auf Grund des § 12 (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GS M-V Gl. Nr. 2130-9) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gnoien vom folgende Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbaufläche Am Babelitzer Weg" 1. BA bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Planbereich: Flur 4 Gemarkung Gnoien, Flurstücke/ Teilflächen 862, 820/3, 821/3, 822/1, 823/1



RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchG M-V) vom 23. Februar 2010 GVOBl. 2010 S. 66
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503,613) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RRÖP MM/R) vom 18. Oktober 1994 (GVOBl. M-V v. 11.11.1994 Nr. 24 S. 1022)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 GS Meckl.- Vorpommern Gl. Nr. 2130-9

HINWEISE

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird der Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt Gnoien für das im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbaufläche Am Babelitzer Weg" 1. BA folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen:
Zur Ergänzung bzw. Verdichtung der Gehölze auf dem Grünstreifen westlich des Babelitzer Weges sind die gehölzfreien Flächen mit Ausnahme der gekennzeichneten Grundstückszufahrt mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand 1 m x 1 m, Straucharten nach 4.1.
Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt nach den Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gnoien und dem Vorhabensträger gemäß § 135a Abs. 2 und in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB. Die außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Flur 4, Gemarkung Gnoien gelegenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und die darauf auszuführenden Maßnahmen sind dem im Geltungsbereich festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus dem Katasterkartenwerk Landkreis Güstrow Gemarkung Gnoien Flur 4 Maßstab 1:1000. Zur Vervielfältigung freigegeben vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Güstrow, Genehmigung Nr.: 2/2009 vom 22. Juni 2009 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbaufläche Am Babelitzer Weg" 1. BA Gnoien.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHE § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

▲ Einfahrt

GRÜNFLÄCHE § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünfläche Zweckbestimmung: p - privat

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB

- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze

51/1 Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl

○ KA Biologische Kläranlage

○ RW Regenwasserableitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

1. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.1 Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist der Bau eines Wohnhauses mit Nebengass zulässig. § 22 BauNVO

1.2 Das Überbauen von Flächen außerhalb der Baugrenzen mit Garagen, Carports und Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Unverschmutztes Regenwasser (z.B. von Freiflächen und der Dachentwässerung) ist auf dem Grundstücken zu verwerfen oder zu versickern bzw. in den Teich, der an die Vorflut angeschlossen ist, einzuleiten. (Einleitmenge 18,64 l/s gem. Berechnung, Anlage zur Begründung)

3. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Der 7 m breite private Grünstreifen am Ufer des gemäß § 20 LNatG M-V geschützten Kleingewässers ist zu begrünen und naturnah zu gestalten.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich/ Pflanzbindungen § 1a/ 3 und §9/ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

4.1 Der vorhandene Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Büsche und Laubbäume sind nachzupflanzen. Aus folgenden Gehölzarten ist auszuwählen:

Bäume	Hainbuche	Sträucher	Roter Hartriegel
Carpinus betulus		Cornus sanguinea	Haselnuss
Malus sylvestris	Holzappel	Coryllus avellana	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Loniceria xylosteum	Schlehe
Pyrus communis	Wildbime	Prunus spinosa	Echter Kreuzdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Rhamnus catharticus	Alpen-Johannisbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Ribes alpinum, Schmidt Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.2 Am Nordwestrand des Plangebietes sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang ab 18 cm zu pflanzen.

4.3 Außerhalb des Planbereichs sind an der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 800/ 13 des Vorhabensträgers zur Abgrenzung der WA-Fläche zur Gewerbefläche insgesamt 310 m² mit Gehölzen gemäß Festsetzung 4.1 zu bepflanzen.

4.4 Die Pflanzgebote sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode vom Vorhabensträger zu realisieren.

4.5 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

Nachrichtliche Übernahme

— F —	Bestand Fernmeldeleitung Deutsche Telekom
— E —	Bestand Eit- Leitung 0,4 KV E.ON.edis AG
— + —	Bestand Vorflutleitung
— x —	Leitung alt (verschlossen) mit einzuhaltender Abstandsfläche

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Antrages des Vorhabensträgers vom 03.06.2009 und dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 23.09.2009. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gnoien, 28.03.2011
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 3 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom 23.02.2010 beteiligt worden.
Gnoien, 28.03.2011
Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Stadtvertreterversammlung am 23.09./21.12.2009. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 23.02.2010.
Gnoien, 28.03.2011
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Gnoien hat am 05.07.2010 den Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Gnoien, 28.03.2011
Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.08.2010 bis zum 15.09.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gnoien, 28.03.2011
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 27.6.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Güstrow, 15.03.2011
Landkreis Güstrow
Siegel Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Unterschrift Leiter Katasteramt
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Investor wurde beschlossen.
Gnoien, 28.03.2011
Bürgermeister
- Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.09.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.09.2009 gebilligt.
Gnoien, 28.03.2011
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.
Gnoien, 28.03.2011
Bürgermeister
- Die Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.02.2011 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gnoien" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205, zuletzt geändert am 14.09.2004 GVOBl. M-V S. 9) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 06.02.2011 in Kraft getreten.
Gnoien, 28.03.2011
Bürgermeister

Übersichtsskizze M 1:12.500



STADT GNOIEN LANDKREIS GÜSTROW

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbaufläche Am Babelitzer Weg" 1. BA Satzung

AUFTRAGGEBER: Stadt Gnoien Teterower Straße 11 17179 Gnoien	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplaner - beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Maßstab: 1:1.000	Architekt: Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann
Phase: SATZUNG	Datum: NOVEMBER-2010
Projektnummer \ Pfad: 2009B027/DWG/VHB-GF10-10	