

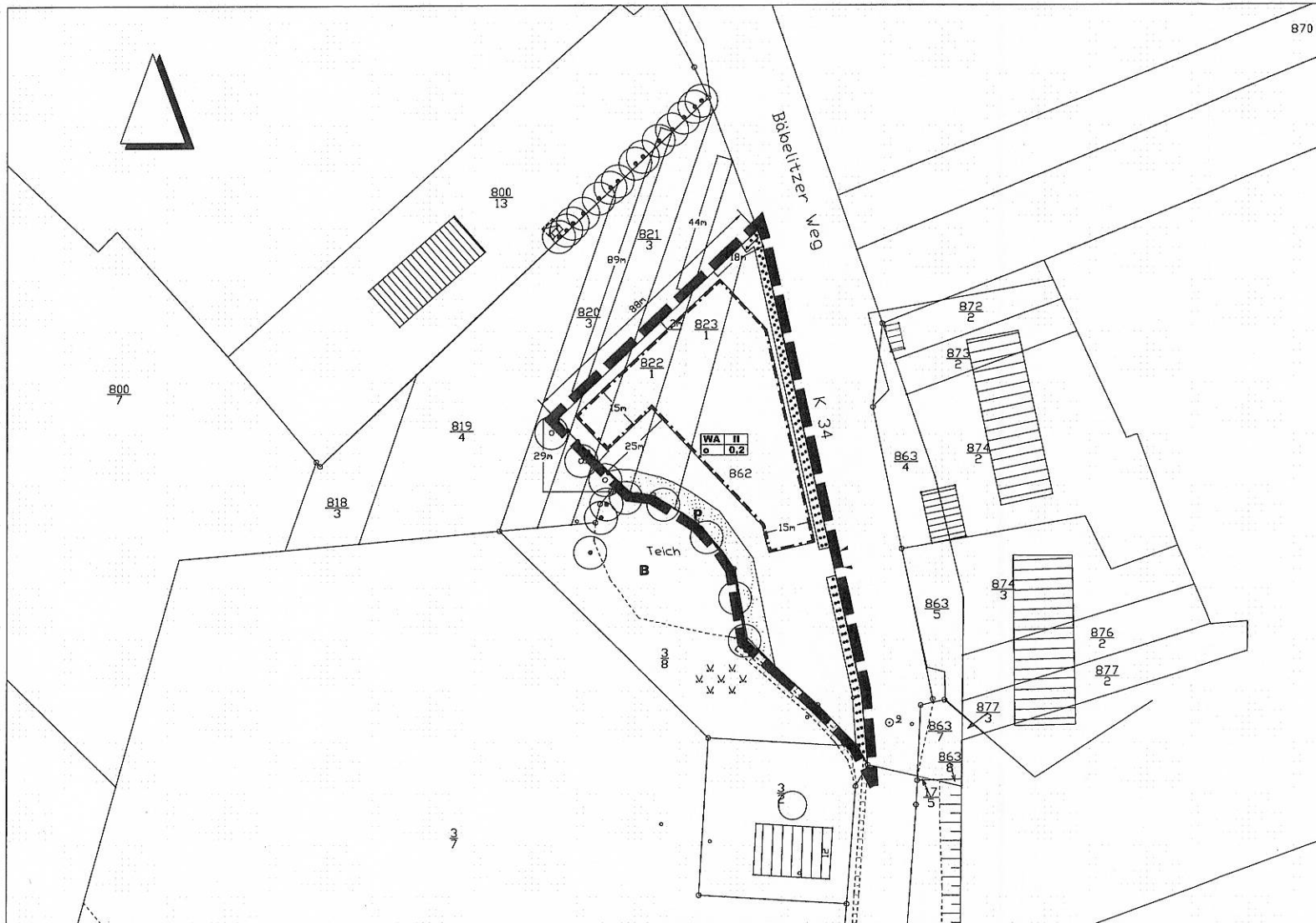
SATZUNG DER STADT GNOIEN ÜBER DEN VORHABEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"WOHNBAUFLÄCHE AM BÄBELITZER WEG" 1. BA

Auf Grund des § 12 (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2998) 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 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2998)
- 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 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Neufassung des ROG und zur Änderung anderer Vorschriften vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2996)
- 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
- 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 Vorhabenträger 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 durchführen:

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 durch die Stadt Gnoien in Abstimmung mit dem Vorhabenträger 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.

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

VERKEHRSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

E Einfahrtbereich

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**

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze	Bestimmung in m
51/1 Flurstücksnummer	Bestandsgebäude
Nutzungsschablone	B Biotop
Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl

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 Nebenglied 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
Unverschlammtes Regenwasser (z.B. von Freiflächen und der Dachentwässerung) ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwerten oder zu versickern.

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

4.2 Am Westrand des Plangebietes sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Spitzahornbäume (Acer platanoides, Cleveland) als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang ab 18 cm zu pflanzen.

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

4.4 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

FVP gen. 31.08.06
W.N. 04.06.06

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.09.2009. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gnoien, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Gnoien, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Stadtvertretung am 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

Gnoien, Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung Gnoien hat am den Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gnoien, Bürgermeister

5. 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 bis zum während folgender Zeiten: montags.....

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 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, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, Siegel Unterschrift Leiter Katasteramt

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Investor wurde beschlossen.

Gnoien, Bürgermeister

8. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Gnoien, Bürgermeister

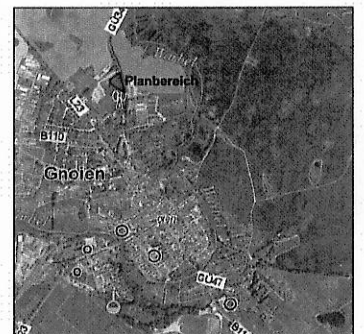
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gnoien, Bürgermeister

12. 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 im amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 in Kraft getreten.

Gnoien, Bürgermeister



Übersichtsskizze M 1:12.500

STADT GNOIEN LANDKREIS GÜSTROW

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

AUFTRAGGEBER:

Stadt Gnoien
Teterower Straße 11
17179 Gnoien

AUFTRAGNEHMER:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten - stadtplanner - beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581025

Maßstab: 1:1.000

Architekt: Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann

Phase: VORENTWURF

Datum: 01.12.2009

Projektnummer \ Pfad: 2009B027/30/DWG/VHB-VE-12-09