

# 3. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL GNEVEN GEM. § 34 (4) 3 BauGB

DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DER ORIGINALSATZUNG SOWIE DER 1. UND 2. ÄNDERUNG!

## TEIL A - PLANZEICHNUNG - SATZUNG

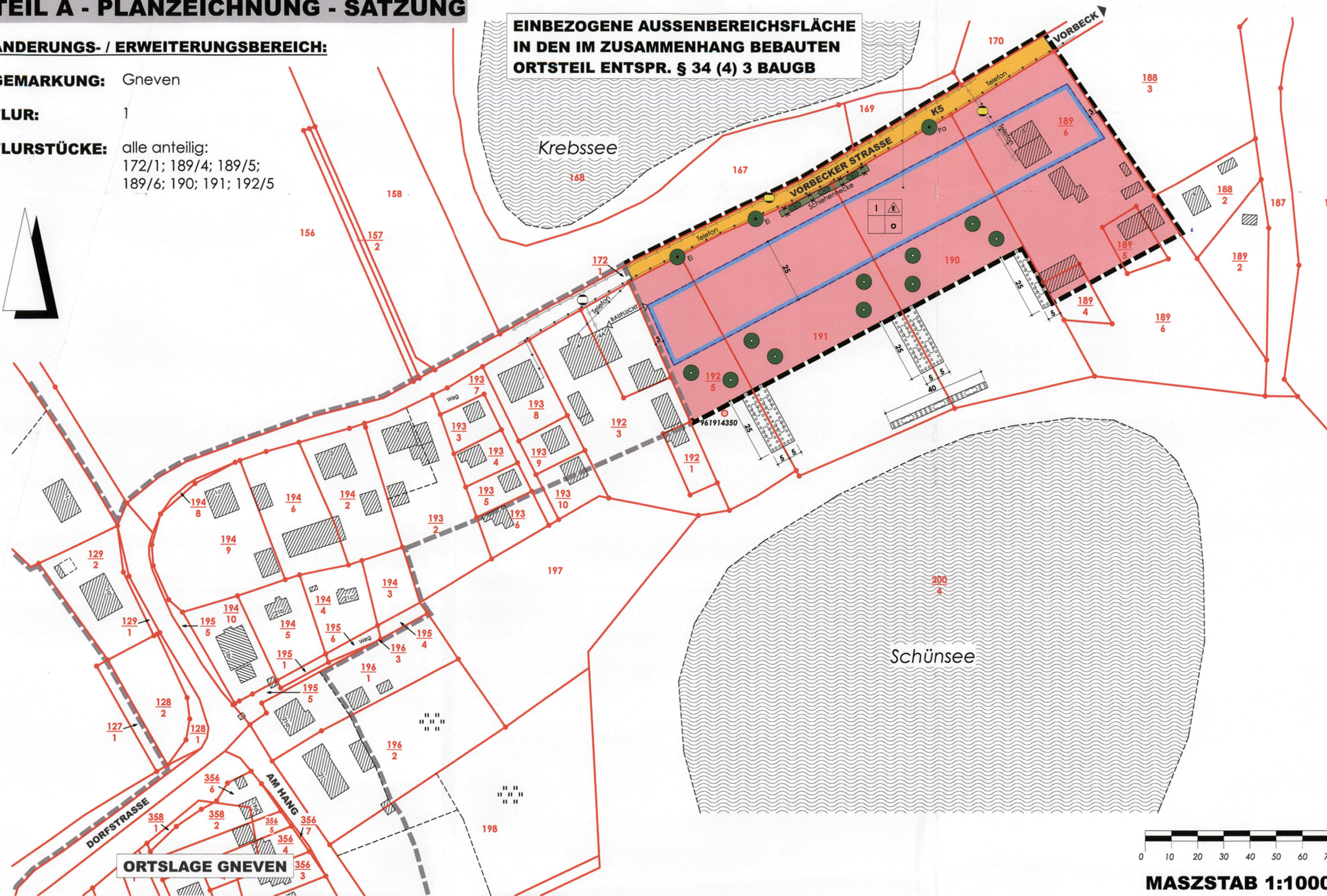
### ÄNDERUNGS- / ERWEITERUNGSBEREICH:

GEMARKUNG: Gneven

FLUR: 1

FLURSTÜCKE: alle anteilig:  
172/1; 189/4; 189/5;  
189/6; 190; 191; 192/5

EINBEZOGENE AUSSENBEREICHSFÄCHE  
IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN  
ORTSTEIL ENTSPR. § 34 (4) 3 BAUGB



MASSSTAB 1:1000

## TEIL A - PLANZEICHNERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHNERKLÄRUNG	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
<b>PLANZEICHEN</b>		
<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>		
	Einbezogene Außenbereichsfläche	
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>		
§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>VERKEHRSFÄCHEN</b>		
§ 9 (1) 11 BauGB		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
<b>HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN</b>		
§ 9 (1) 13 BauGB		
	vorh. Telefonleitung oberirdisch (nachrichtliche Übernahme)	
	vorh. Gasleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)	
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b>		
§ 9 (1) 16 BauGB		
	Wasserfläche	
<b>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
§ 9 (1) 25b BauGB		
	Erhaltung von Bäumen (nachrichtliche Übernahme nach örtlicher Aufnahme)	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzen von Sträuchern	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Grenze des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung der Satzung	§ 9 (7) BauGB
<b>II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	Nutzungsschablone	
	Flurstücksgrenzen (nachrichtliche Übernahme aus Flurkarte)	
	Flurstücksbezeichnung (nachrichtliche Übernahme aus Flurkarte)	
	vorhandener Gebäudebestand (nachrichtliche Übernahme aus Flurkarte)	
	Roden einer Schliehenhecke	
	geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V Nr. 961914350 (Nachrichtliche Übernahme)	

## TEIL B - TEXT - SATZUNG

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in der beigelegten Karte (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgesetzt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
  - Zulässigkeit von Vorhaben und baulichen Anlagen**  
In dem gekennzeichneten Bereich der einbezogenen Außenbereichsfläche sind Wohngebäude mit insgesamt max. 6 WE (je Haus 1 WE, max. 5 WE Neubau), Garagen und Carports zulässig. Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (z.B. auch Schwimmbecken) sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
  - Bauweise**  
Bei Neubau von Gebäuden sind diese trauf- oder giebelständig zur Hauptschließungsstrasse zu errichten.
- GRÜNDNERISCHES FESTSETZUNGEN FÜR DIE EINBEZOGENE AUSSENBEREICHSFÄCHE**  
§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 14 (2) LNatSchAG M-V
    - Kompensationsmaßnahmen pro Wohnhaus**
      - Anlage einer freiwachsenden Feldhecke mit heimischen Straucharten**  
Ort: Gemarkung Gneven, Flur 1, Eingriffslurstück 5 m breite Hecke auf 25 m Länge  
Art der Pflanzung: 3 Gehölzreihen; Pflanzabstand 1,25 m; versetzte Pflanzung  
Anzahl der Gehölze: 40 Stück (1 Stück / 2,0 m²)  
Qualität: 2x verpflanzt; 80 - 100 cm hoch  
Gehölzart: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Schneeball)
      - Ersatzmaßnahmen**  
Bei Abnahme einer Eiche (Quercus robur) an der Vorbecker Strasse ist eine Eiche (Quercus robur) auf dem Flurstück 169, Flur 1, Gemarkung Gneven zu pflanzen.  
Gehölzqualität: Baumhochstamm, mind. 3x verpflanzte Ware, Stammumfang 12 - 14 cm
    - Für die Rodung einer Schliehenhecke ist als Ersatz eine neue Hecke durch Pflanzung von Rodungsmaterial auf den Eingriffslurstücken 190 und 191, Flur 1, Gemarkung Gneven (einreihig, Abstand 0,5 m, Länge 40 m) anzulegen. Die Pflanzung erfolgt vor dem Waldrand des Schünsees.**
  - Zuordnungsregelungen**  
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen 1.a) und 1.b) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft in der Gemarkung Gneven, Flur 1, Flst. 192/5; 191 und 190 (Eingriffslurstücke) zugeordnet.
  - Realisierung**  
Die Pflanzungen sind im Herbst nach Baubeginn anzulegen. Sie sind durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Wilderisschutz (z.B. Schutzzaun) wird vorgeschrieben. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vorname der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.
  - Begrünung**  
Die Begrünung der Grundstücke kann individuell landschaftlich angepasst werden.
  - Dachentwässerung**  
Das anfallende Regenwasser ist zu versickern, bzw. die Bevorratung in unter- oder oberirdischen Behältern ist zulässig.
  - Artenschutz**  
Die Umsetzung des Vorhabens ist außerhalb der Brutzeiten der Vögel (März-Juli) durchzuführen!

## TEIL B - TEXT - SATZUNG

### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Dachflächengestaltung**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Gebäude (Neubau) mit einer Hauptdachneigung von 30°-50° auszubilden.
  - Gestaltung von Nebenanlagen, Carports und Garagen**  
Nebenanlagen wie Gartenpavillons, Gartengeräthäuser und Kleintierställe sind aus Holzbaustoffen zu errichten. Carports sind nur aus Holz oder Metall zulässig und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Außenwandgestaltung von Garagen ist das Material der Hauptgebäude zu verwenden.
- INKRAFTTRETEN**
  - Inkrafttreten**  
Die 3. Änderung der Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.
- HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Bodendenkmalschutz**  
§ 11 DschG M-V i. V. m. § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V ((GBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff., geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.07.1999 (GVBl. M-V S. 647), in Kraft am 30.07.1998 und durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.1999 (GVBl. M-V S. 644), in Kraft am 01.01.2000) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfüllt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.
  - Leitungsrechte und Versorgungsleitungen**  
§ 9 (1) 13 u. 21 BauGB  
Vorhandene ober- und unterirdische Leitungen sind in der Satzung nicht dargestellt. Mit dem Antreffen eines Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.
  - Grünordnung**  
§ 26a LNatSchAG M-V  
Falls Bäume gefällt bzw. gerodet werden sollen, ist laut Naturschutzzuständigkeitsverordnung eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Parchim einzuholen. Baumaßnahmen im Bereich geschützter Bäume dürfen nur außerhalb des Kronenaußenbereiches der Bäume erfolgen!
  - Nachweis Ausgleichsflächen**  
Der Nachweis der gesicherten Ausgleichsmaßnahmen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen!
  - Abwasser**  
Das überplante Gebiet ist an die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen!

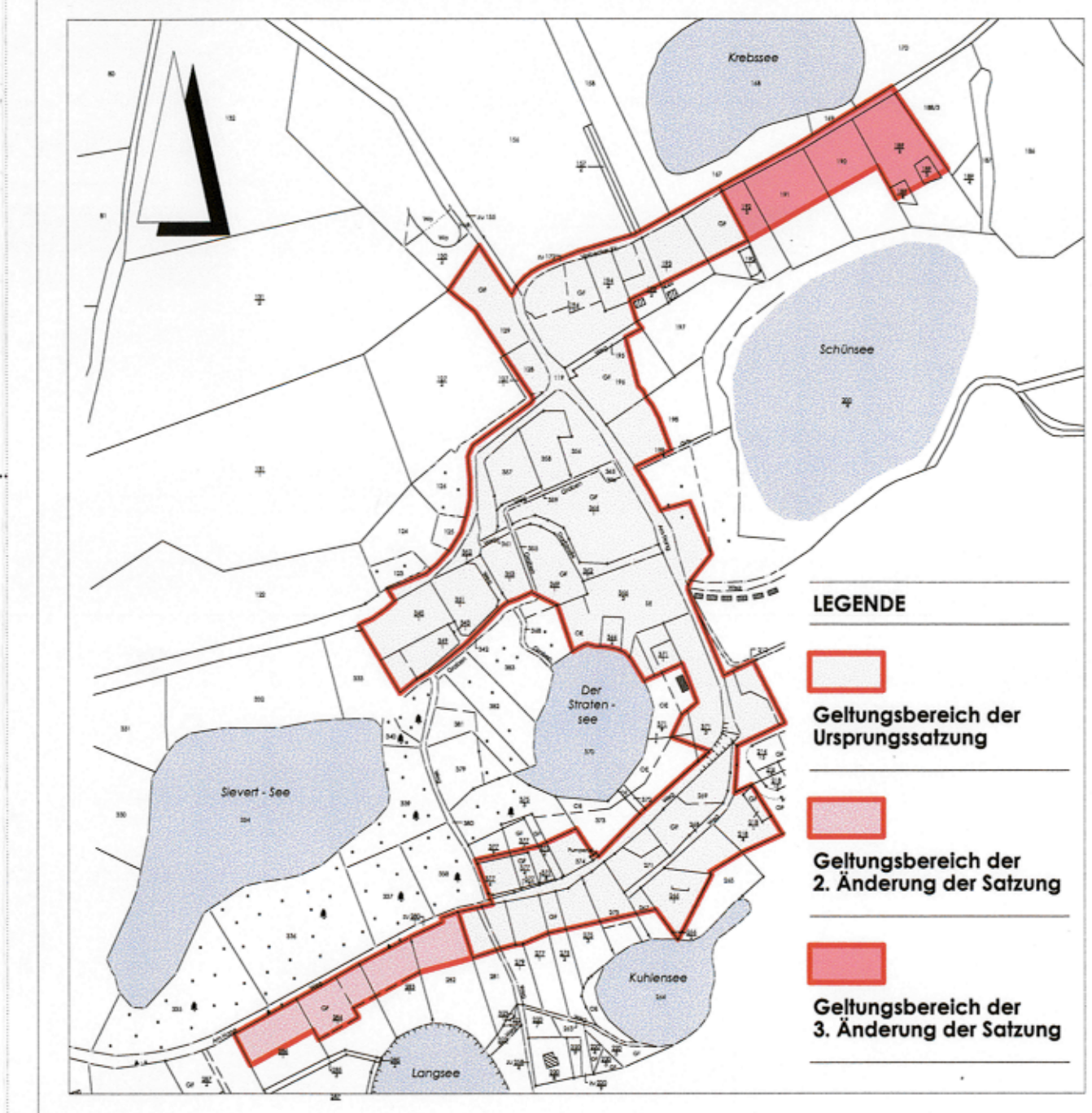
## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 07.03.2011 die Aufstellung der 3. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gneven gem. § 2 BauGB beschlossen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 02.05.2011 durchgeführt.
- Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde am 29.03.2011 durchgeführt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden sind mit dem Schreiben vom 02.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.08.2011 den Entwurf der 3. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gneven mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gneven, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 17.08.2011 bis zum 21.09.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 07.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gneven, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.11.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zur Satzung über die Festlegung und Abrundung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gneven wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.11.2011 gebilligt.
- Die 3. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gneven, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt.
- Der Satzungsbeschluß zur 3. Änderung der Satzung 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 ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
- Der Satzungsbeschluß zur 3. Änderung der Satzung 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 ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
- Die 3. Änderung der Satzung ist gem. § 5 (4) KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVBl. M-V S. 729) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Parchim folgende Satzung über die 3. Änderung zur Satzung der Gemeinde Gneven über die Festlegung und Abrundung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gneven, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

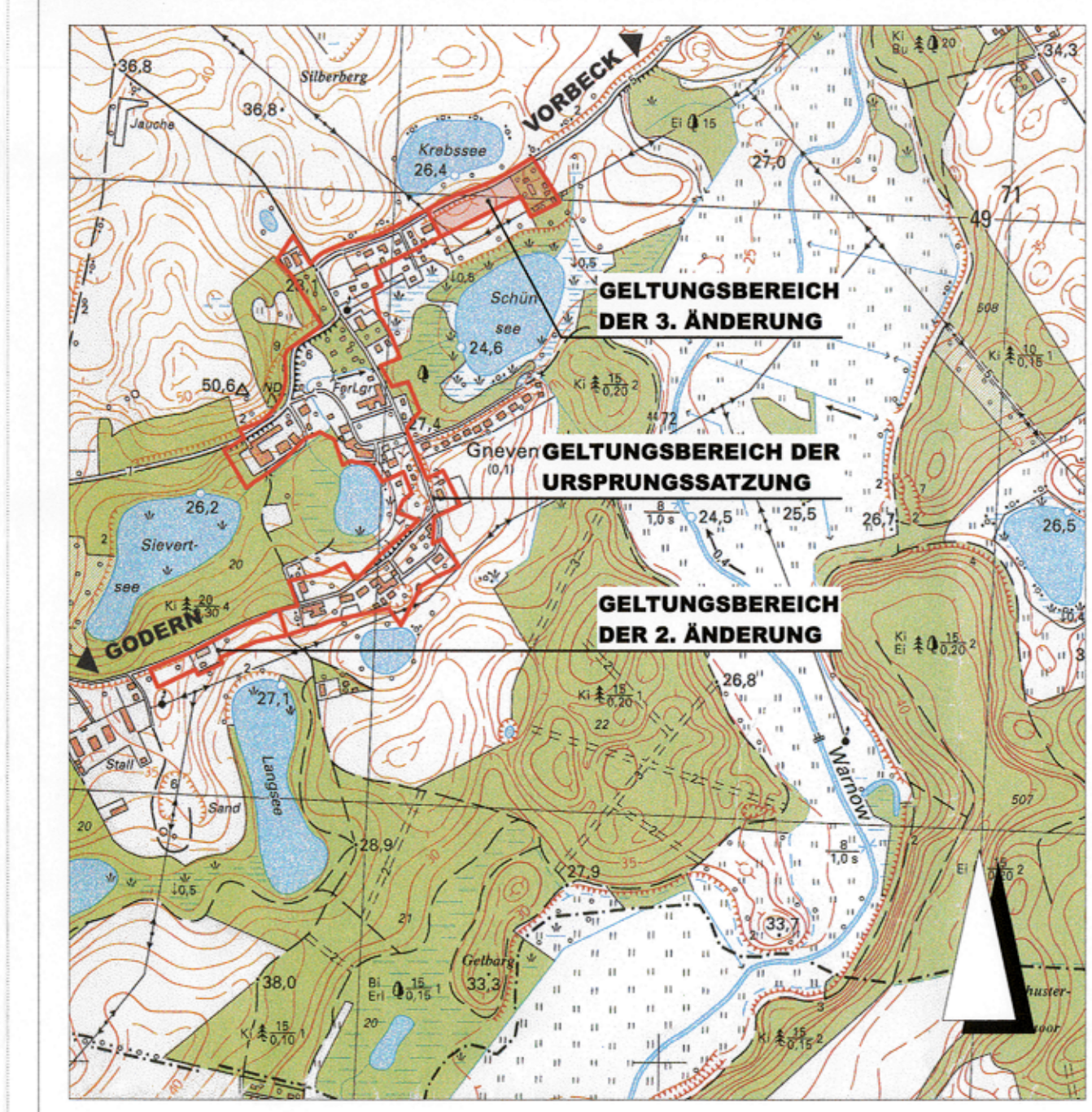
## ÜBERSICHTSPLAN GELTUNGSBEREICH M 1 : ca. 5.000



## PLANGRUNDLAGEN:

Topographische Karte M 1:10.000  
Flurkarte Gemarkung Gneven, Flur 1  
Ursprungssatzung, 1. und 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Gneven für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gneven gem. § 34 (4) 3 BauGB

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Planung:	stitt & winter Mecklenburgstrasse 13 19053 Schwerin	Telefon : 0385 / 7610645 Fax : 0385 / 7610735
Auftraggeber:	AMT OSTUFER SCHWERINER SEE GEMEINDE GNEVEN	
Vorhaben:	3. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL GNEVEN GEM. § 34 (4) 3 BAUGB	
Bezeichnung:	SATZUNGSBESCH. '11	
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Arch. Jens Winter	Maßstab
Zeichner:	Anke Rosenquist	1 : 1000
Bl.-Gr.	0,72 x 0,95	Datum: 24.01.2011