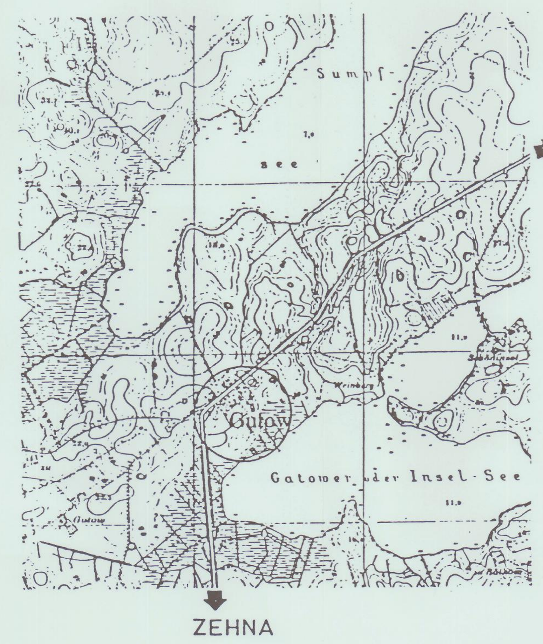
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gutow

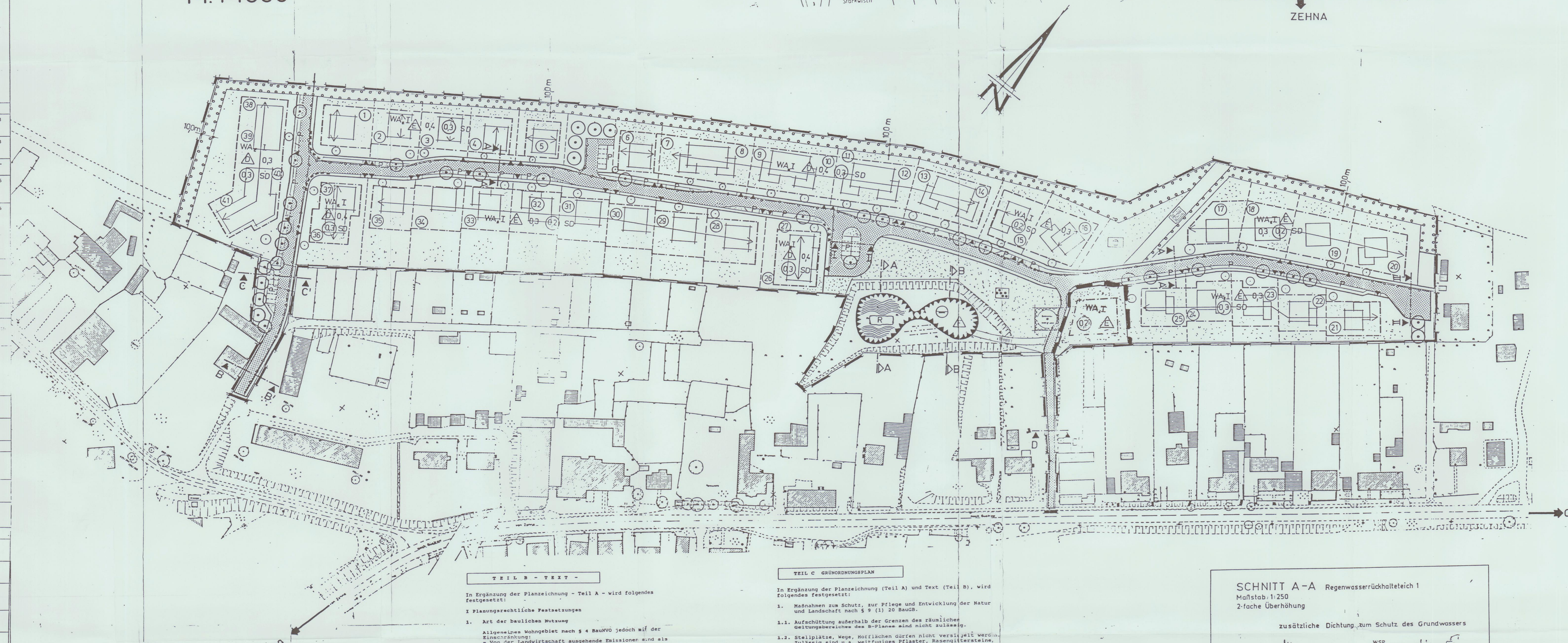
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung v. 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt (BGBL)) I S. 2253, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept.90 (BGBL 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der BauO vom 20. Juli 1990 (Gesetzblatt (GBL)) I Nr. 50 S. 929 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 - Wohngebiet Gutow - für das Gebiet nördlich der Straße Güstrow - Zehna hinter der vorh. Ortsbebauung Flurstück $\frac{50}{9}$; $\frac{150}{1}$; 161 anteilig,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B + C), erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN

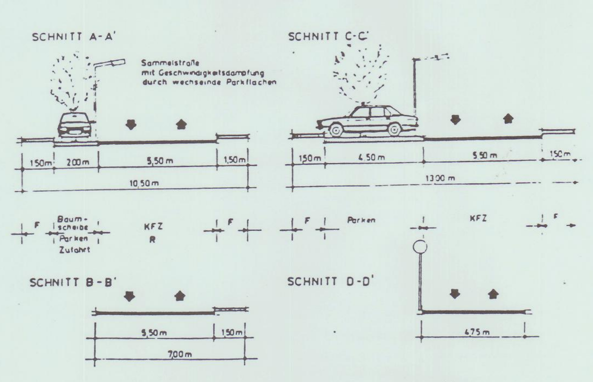


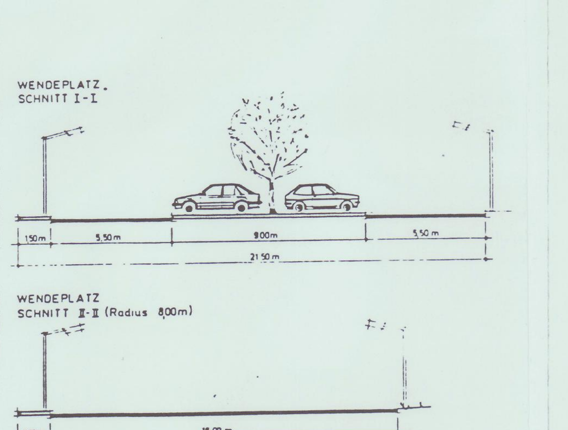
TEIL A PLANZEICHNUNG M.1:1000



Planzeichenerklärung		
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
WA E	Allgemeines Wohngebiet eingeschränkt	§ 4 Bau NVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,3 ; 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 Bau NVO
(0,3)	Geschoßflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.2 Bau NVO
I	Zahl der Vollgesch. als Höchstgrenze	§ 16 Abs.2 Nr.3 Bau NVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Bauzonen		
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 Bau NVO
D	Nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 Bau NVO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs.1 Bau NVO
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze	§ 23 Abs.3 Bau NVO
Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
	Straßenverkehrsfläche	
P	öffentliche Parkfläche	
	Straßenbegleitgrün	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	
Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen		
	unterirdische Leitung mit Medienbez.	§ 9 Abs. 1, Nr. 13 Bau GB
	Regenwassersammler	§ 9 Abs. 1, Nr. 13 Bau GB
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.		
	Wasserfläche, offener Graben, Vorflut	§ 9 Abs. 1, Nr. 16 Bau GB
R	Regenwasserrückhalteteich	§ 9 Abs. 1, Nr. 16 Bau GB
	Abgrabungen	§ 9 Abs. 1, Nr. [illegible] Bau GB
F	Entwicklung zum Feuchtbiotop	§ 9 Abs. [illegible] Nr. 20 Bau GB
GW	Schutzgebiet für Grund-und Quellwassergewinnung	§ 9 Abs. [illegible] 16 Bau GB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern	§ 9 Abs. [illegible] Buchst. [illegible]
	Anpflanzungen von Bäumen, Anpflanzung. von Sträuchern	
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. [illegible] Bau GB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. [illegible] 15 Bau GB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 [illegible] Nr. 10 und [illegible] 6 Bau GB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung	
II Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücks- und Grundstücksgrenzen	
	vorhandene Bebauung	
+	Koordinatenkreuz Abstand 100 m	
(12)	Numerierung der Baugrundstücke	
	Grundstücksgrenze in Aussicht genommen, in Aussicht genommene Einzelhausbebauung mit Garage (Carport) Vorgarten mit Baum	

REGELQUERSCHNITTE





TEIL B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

   Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO jedoch mit der Einschränkung:
   - Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen sind als gebietstypisch für die Ortslage Gutow hinzunehmen

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   Es gilt eine Mindestgrundstücksbreite von 16 m. Bei der Bestimmung der Geschoßflächenzahl sind:
   - Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich zugehöriger Treppenräume und Umfassungswände ganz mit zu rechnen.
   - Mit der Festsetzung eines Vollgeschosses ist der Ausbau des Dachgeschosses für Aufenthaltsräume bis 2/3 der Wohnfläche des Erdgeschosses möglich.

3. **Überbaubare Grundstucksfläche**

   Für die Errichtung der Gebäude sind Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 (1; BauNVO sind zugelassen.

4. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
   (§ 9, Abs. 2 in Verbindung mit § 30, Abs. 1 BauGB)

   Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,5 m im Schnittpunkt der Hausdiagonalen über OK vorh. Gelände festgesetzt. Überschreitungen bis zu 0,3 m sind als Ausnahme zulässig, wenn Schichtwasser es in Hanglagen bedingt. Bei zwingend notwendiger Überschreitung ist das Gelände aufzuschütten.

5. **Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke**
   (Sichtdreiecke, § 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

   In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO unzulässig. (insbesondere ist an Carport und Garagen gedacht) Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über die Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückszufahrten und Ausfahrten unzulässig. Für Straßenbäume im Bereich der Sichtdreiecke wird eine Mindestkronenansatzhöhe von 2,50 m festgesetzt.

6. **Festsetzung zur äußren Gestaltung baulicher Anlagen**
   (§ 9, Abs. 4 BauGB)

6.1. **Außenwände der Hauptgebäude**

   Klinker oder Putzfassade mit Teilflächen in Holz bis zu 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche sind möglich. Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind die Außenwände einheitlich herzustellen. (Farbton, Material)

6.2. **Außenwände der Nebengebäude**

   Material und Farbton wie Hauptgebäude. Carport in Holzbauweise sind zulässig.

6.3. **Dachflächen**

   Hauptgebäude, Betondachsteine bzw. Tonziegel. Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in einheitlichen Material und gleichen Farbton herzustellen. Dieses gilt auch für Nebengebäude, soweit nicht Holzbauweise für Carport zur Anwendung kommt.

6.4. **Dachneigungen**

   Bei den Hauptgebäuden 28° - 48°. Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird eine einheitliche Dachneigung von 28°-48° festgesetzt. Nebengebäude (Garagen, Carport) 12° - 48°. Ausnahme Carport in Holzbauweise.

6.5. **Dachneigungen ≤ 18° bei Nebengebäuden**

   Abweichend von der Festsetzung der Ziffer 6.3. können Dachflächen bei denen die Dachneigung nicht 18° überschreitet in einem anderen Material ausgeführt werden.

7. Im Vorgartenbereich ist pro Grundstück mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen (§ 9, Abs. 25a BauGB)

8. Nebenanlagen n. § 14, Abs. 1 BauNVO sind in den privaten Grünflächen zugelassen.

TEIL C GRÜNORDNUNGSPLAN

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird folgendes festgesetzt:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

1.1. Aufschüttung außerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes sind nicht zulässig.

1.2. Stellplätze, Wege, Hofflächen dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind u.a. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

1.3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Bl. 2 abzuschieben und zu behandeln.

1.4. Die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Parkanlagen, Anpflanzungen), sind naturnah zu gestalten und zu begrünen. (Extensivrasen)

2. Pflanzbindungen nach § 9 (1) 25a BauGB

2.1. Schutzstreifen
   Für den Schutzstreifen als wesentlicher und nördlicher Abschluß des Wohngebietes, wird eine Mindestbreite von 10 m vorgesehen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher nach unten stehender Pflanzliste anzupflanzen.
   Je 50 m2 ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
   Die Sträucher haben einen Pflanzstand von ca. 1 m.
   Der Pflanzstreifen ist für ca. 5 Jahre mit einem Zaungatter gegen Wildverbiß zu sichern (h= 1,5 m). Alle 250 m sind ca. 5-10 m breite Durchlässe einzubauen. Bäume 1. Ordnung sollen einen Anteil von 10 % haben.

   Pflanzliste
   Bäume (Hochstamm 12-14 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platonoides	Spitzahorn
Robinia pseudoaccacia	Robinie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

   Sträucher

Acer guinala	Feuerahorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuß
Sorbus auccuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Hundsrose

2.2. Grundstücksflächen

   Bei Pflanzungen sollten einheimische Gehölze überwiegen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in größerem Umfang ist zu vermeiden.
   Wege und Stellflächen auf den Grundstücken sollten weitgehend mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.
   - Rasenfugenpflaster
   - Schotterrasen

2.3. Regenwasserrückhalteteiche (Ausbildung sh. E.-Bericht)
   - Die Regenwasserrückhalteteiche sind landschaftlich zu gestalten.
   - Die Ufer sind mit Flachzonen in wechselnden Neigungen 1:2 und 1:5 auszubilden.
   - Die Flachwasserzonen sollen unter Wasser eine Breite von mind. 2 m aufweisen.
   - Flachwasseranteil ist mit 20 % der Wasseroberfläche auszuweisen.
   - Das Ufer ist mit einer Initialpflanzung zu bepflanzen, wie folgt:

Alisma plantago-aquatica	Froschlöffel
Butomus umbellatus	Schwanenblume
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Eleocharis palustris	Sumpf-Binse
Iris pseudacorus	Wasserschwertlilie
Potamogeton natans	Schwimmendes Laichkraut
Ranunculus aqualitis	Wasserhahnenfuß
Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut

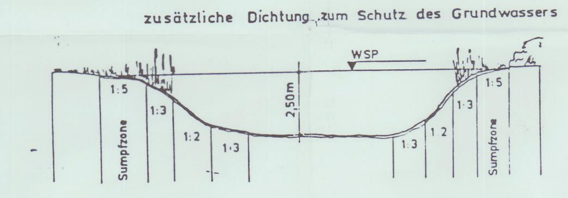
   Zusätzlich für Teich 2

   Phragmites communis — Schilfrohr

2.4. Erschließungsstraße, Parkflächen

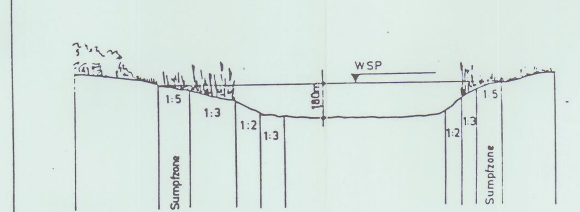
   Entlang der Erschließungsstraße sind Bäume 2. Ordnung in Abständen von 8-10 m einreihig zu pflanzen. Verwendet werden sollen nur hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von ca. 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe. Die Straßenbäume sind durch Hochbord, Rammschutz usw. vor mechanischen Schädigungen zu schützen. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern abzupflanzen. Je 4 Stellplätze mind. 1 hochstämmiger Laubbaum.

SCHNITT A-A Regenwasserrückhalteteich 1
Maßstab: 1:250
2-fache Überhöhung



Regelschnitt endgültige Festlegung erfolgt im Rahmen der Objektplanung

SCHNITT B-B Regenwasserrückhalteteich 2
Maßstab: 1:250
2-fache Überhöhung



Regelschnitt endgültige Festlegung erfolgt im Rahmen der Objektplanung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis zum .... durch Abdruck in der .... (Zeitung/ im amtl. Verkündigungsblatt) am .... erfolgt.

   16.01.2002 — Ort, Datum — [Unterschrift] Bürgermeister Dienstsiegel [Siegel: Gemeinde Gutow Landkreis Güstrow]

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

   16.01.2002 — Ort, Datum — [Unterschrift] Bürgermeister Dienstsiegel [Siegel]

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden.

   .... Ort, Datum — .... Bürgermeister Dienstsiegel

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   16.01.2002 — Ort, Datum — [Unterschrift] Bürgermeister Dienstsiegel [Siegel]

5. Die Gemeindevertretung hat am 19.06.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   16.01.2002 — Ort, Datum — [Unterschrift] Bürgermeister Dienstsiegel [Siegel]

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B+C) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 13.8.01 bis zum 18.9.01 während folgender Zeiten mo, di, do, fr 8.00-12.00, di 14.00-16.00, do 14.00-18.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.08.01 im Amtsblatt durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

   16.01.2002 — Ort, Datum — [Unterschrift] Bürgermeister Dienstsiegel [Siegel]

7. Der katastermäßige Bestand am ...., sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   .... Ort, Datum — .... Der Leiter des Vermessungsbüros

   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 1:3480 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   .... Ort, Datum — .... Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   .... Ort, Datum — .... Bürgermeister Dienstsiegel

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert/nicht geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B+C), sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten .... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
   oder:
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

   .... Ort, Datum — .... Bürgermeister Dienstsiegel

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B + C) wurde am 06.12.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.12.01 gebilligt.

    16.01.2002 — Ort, Datum — [Unterschrift] Bürgermeister Dienstsiegel [Siegel]

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B+C), wurden mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.:............ - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    .... Ort, Datum — .... Bürgermeister Dienstsiegel

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... bestätigt.
    ENTFÄLLT, DA KEINE NEBENBESTIMMUNGEN ERTEILT WURDEN.

    .... Ort, Datum — .... Bürgermeister Dienstsiegel

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

    Gutow, den 23.04.02 — Ort, Datum — [Unterschrift] Bürgermeister Dienstsiegel [Siegel: Gemeinde Gutow Landkreis Güstrow]

14. 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 05.04.02 - ~~bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang~~ - ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.04.02 in Kraft getreten.

    Gutow, den 23.04.02 — Ort, Datum — [Unterschrift] Bürgermeister Dienstsiegel [Siegel]

Nr.	Änderungen / Ergänzungen	Dat / Gez	Empfänger	Anz.	Datum

ARCHITEKTEN- UND INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Ecklebe & Partner

gezeichnet	Auftraggeber: Gemeinde Gutow	Auftrags-Nr: B 338
Bearbeiter: [Unterschrift]	Planungsvorhaben: Bebauungsplan Nr.1 für das Wohngebiet nordw. des Ortskernes	Blattgröße: 120 x 90; Maßstab: 1:1000
Datum: 12/92	Phase: Satzungsentwurf	Blatt-Nr: