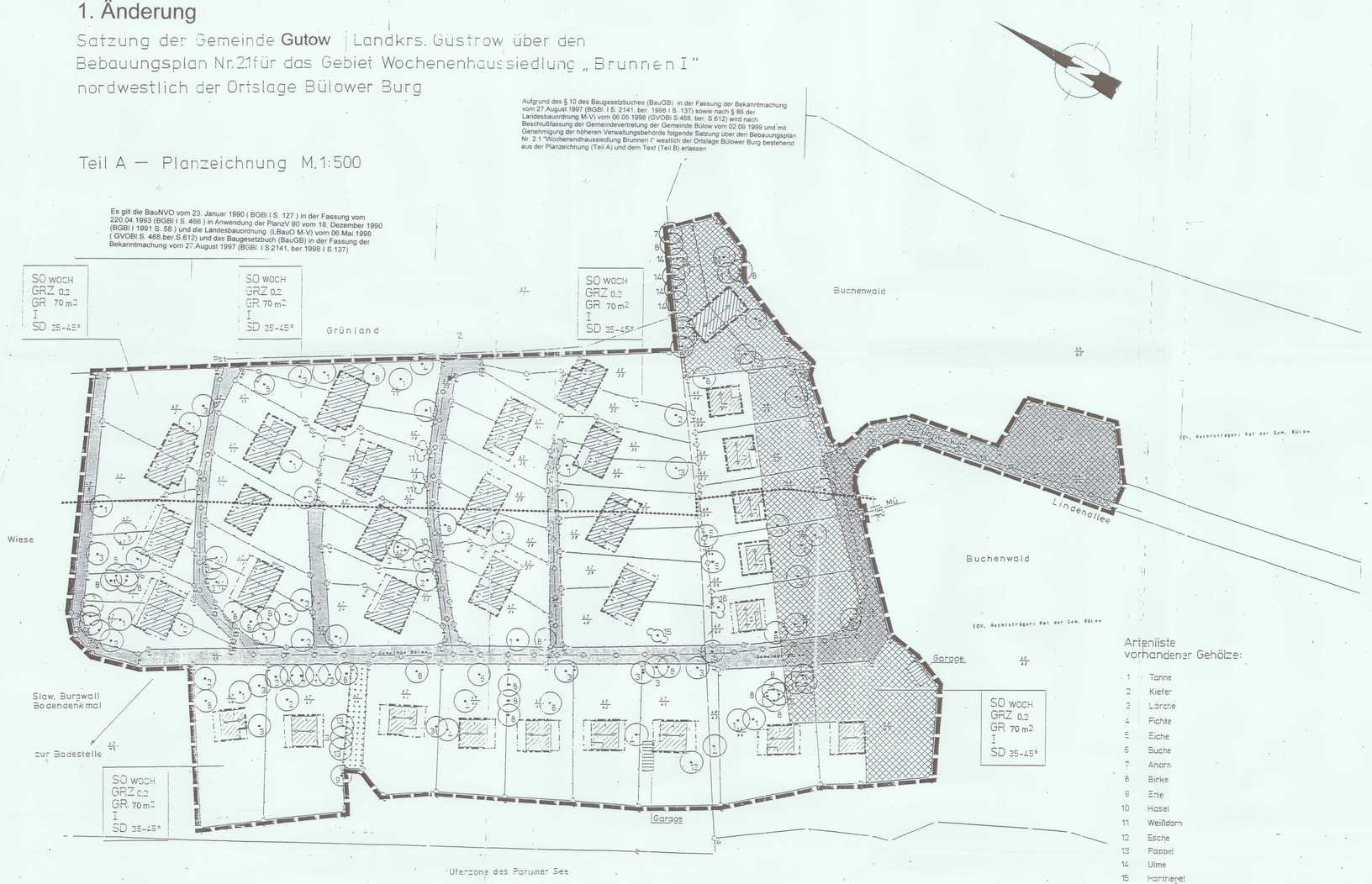
1. Änderung

Satzung der Gemeinde **Gutow** | Landkrs. Güstrow über den Bebauungsplan Nr.2.1 für das Gebiet Wochenendhaussiedlung „Brunnen I" nordwestlich der Ortslage Bülower Burg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl.S.468, ber. S.612) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bülow vom 02.09.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2.1 "Wochenendhaussiedlung Brunnen I" westlich der Ortslage Bülower Burg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

Teil A — Planzeichnung M.1:500

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 127) in der Fassung vom 220.04.1993 (BGBl I S. 466) in Anwendung der PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 58) und die Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06.Mai.1998 (GVOBl.S. 468,ber.S.612) und das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, ber.1998 I S.137)



Zeichenerklärung :

I. Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.(7) BauGB
SO WOCH	Sondergebiet: Wochenendhaussiedlung	§ 10 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.(4) Bau NVO
	private Grünfläche: Wiese	§ 9 Abs.(1) Nr. 15 BauGB
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 9 Abs.(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GR 70 m²	zulässige Grundfläche Wochenendhaus	§ 9 Abs.(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs.(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
SD 35-45°	Satteldach, Dachneigung 35°-40°	§ 86 Abs.(4) LBauO M-V
	Hauptfirstrichtung bei Satteldächern	§ 86 Abs.(4) LBauO M-V
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Fahrweg	§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Geh- und Fahrweg	§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB
P	öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB
	vorhandener Baum	§ 9 Abs.(1) Nr. 25b BauGB
	vorhandener Strauch	§ 9 Abs.(1) Nr. 25b BauGB
	Abwasserleitung	§ 9 Abs.(1) Nr. 14 BauGB
MÜ	Standplatz Müllbehälter	§ 9 Abs.(1) Nr. 14 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme

	bestehendes Wochenendhaus einschließlich überdachter Terrasse
	vorhandene Garage bzw. überdachter Stellplatz
	vorhandene Einfriedung: Zaun/Hecke
	vermessene Grenzpunkte
56/67	Flurstücksnummer
	Begrenzung der Gewässerschutzzone ges. § 19 LNatG M-V vom 21.Juli 1998
	Fläche, die rem. Festlegung der Forstverwaltung in Grundlage § 20 LWaldG M-V nicht überbaut werden darf

Artenliste vorhandener Gehölze:

1 Tanne
2 Kiefer
3 Lärche
4 Fichte
5 Eiche
6 Buche
7 Ahorn
8 Birke
9 Erle
10 Hasel
11 Weißdorn
12 Esche
13 Pappel
14 Ulme
15 Hartriegel

Teil B - Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 Abs.(1) BauGB BauNVO

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

1.1 Sondergebiet Wochenendhaussiedlung — § 10 Abs.(2) BauNVO

Die Wochenendhäuser dienen dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit, vornehmlich an den Wochenenden

1.2 Private Grünfläche - Rasenfläche — § 9 Abs.(1) Nr. 15 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

2.1 Wochenendhäuser sind mit überbauten Grundflächen bis max. 70 m² zugelassen einschl. Dachvorsprünge und Terrassen.

2.2 In dem Plangebiet ist ein Vollgeschoß zulässig. Der Ausbau eines aufgesattelten Daches ist als Nichtvollgeschoß zulässig.

2.3 Die Errichtung von baulichen Anlagen, außer den in Festsetzung 3.1 geregelten Stellplätzen und Nebenanlagen, ist außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen — § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB § 12 Bau NVO § 14 Bau NVO

3.1 Pro Grundstück ist maximal die Errichtung eines Stellplatzes und eines Nebengebäudes gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis 12 m² zulässig. Die zulässigen Stellplätze können auch als Carport in einer Größe von max. 6 x 4 m errichtet werden. Die Errichtung des Nebengebäudes ist nur als Anbau an das Wochenendhaus oder integriert in den Carport zulässig.

3.2. Innerhalb der Waldabstandsgrenzen ist die Überdachung und nachträgliche Versiegelung von Stellplätzen unzulässig.

3.3. Garagen werden nicht zugelassen.

4. Öffentliche Parkplätze — § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB § 12 Bau NVO

Die vorhandenen Parkplätze im Bereich des Buchenwaldes sind auf Dauer unversiegelt zu belassen.

5. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. (1) Nr. 25b BauGB

5.1. Im Bereich geschützter Gehölze sind Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18920 auszuführen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.(1) Nr. 25a BauGB

6.1 Als Ausgleich für Wochenendhauserweiterungen über 10 m² sind standortgerechte, einheimische Bäume oder Sträucher auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

1 Baum / 10 m² : Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Birke (Betula pendula)

Qualität und Größenbindung: 2 x v , 10 - 12 cm Stammumfang

Sträucher / je m² 1 Strauch :
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schneeball (Viburum opulus)
Heckenrose (Rosa canine)

Qualität und Größenbindung: 2 x v, 60 - 100 cm hoch

6.2 Obstbäume und -sträucher sind als Ausgleich zugelassen.

6.3 Auf die in den Nachbarrechtsgesetzen festgelegten Pflanzabstände zu den Grundstücksgrenzen ist Rücksicht zu nehmen.

7. Abwasserbeseitigung — § 9 Abs.(1) Nr. 14 BauGB

Alle Wochenendhäuser sind an das öffentliche Entsorgungsnetz anzuschließen.
Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.
Niederschlagswasser kann dezentral versickert werden.
Die direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Parumer See ist unzulässig.

8. Wasserversorgung — § 9 Abs.(1) Nr. 12 BauGB

Die Wasseranschlüsse haben an das öffentliche Netz zu erfolgen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen — § 9 Abs.(4) BauGB § 86 Abs.(4) LBauO M-V

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 In dem Plangebiet werden Satteldächer mit 35 - 45° Dachneigung zugelassen.

1.2 Für Doppelhäuser ist nur eine Dachform zulässig.

1.3 Dacheindeckung: Ziegel oder gewellte Materialien bei Satteldächern

1.4 Dachvorsprung: maximal 40 cm

2. Gestaltungsvorschriften:

2.1 Die öffentlichen und privaten befahrbaren Wege innerhalb des Plangebietes sind unbefestigt zu belassen.
Auf den privaten Grundstücken ist die nachträgliche Versiegelung von Wegen und Plätzen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

2.2 Elektro- und Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.3 Der Standplatz für die Müllgroßbehälter ist einzugrünen.

3. Abstandsflächen

Eine vorhandene geringere Tiefe der Abstandsflächen als die LBauO M-V vorschreibt, ist bei der Aufsatteilung ausnahmsweise zulässig, wenn ausreichend Belichtung und Belüftung durch die private Grünfläche des Nachbargrundstücks gegeben ist und der Anteil der Abstandsfläche als Baulast eingetragen wird.

C. Hinweise

1. Gewässerschutz

Der Parumer See und sein Ufer ist gem. § 31 LWaG in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante zu schützen. Bauliche und sonstige Anlagen sind nach § 81 Abs. 2 in diesem Bereich unzulässig.

2. Bodenfunde

Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Aufnahmepunkte Liegenschaftsvermessung

Unterirdische Festpunkte der Liegenschaftsvermessung, die im Bereich des öffentlichen Weges im Planbereich vorhanden sind, müssen geschützt werden. Die genaue Lage ist bei Planung und Ausführung der Ver- und Entsorgungsleitungen in Abstimmung mit dem Kataster- und Liegenschaftsamt Güstrow zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 14.10.2004 die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Gutow über den Bebauungsplan Nr. 2.1 für das Gebiet Wochenendhaussiedlung „Brunnen I" in Bülower Burg beschlossen.
Siegel — Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 14.10.2004 den Entwurf der 1.Änderung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Siegel — Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Siegel — Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Gutow über den Bebauungsplan Nr. 2.1 für das Gebiet Wochenendhaussiedlung „Brunnen I" in Bülower Burg sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2004 bis 21.01.2005 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, im Amtskurier Nr. 12/2004 am 1. Dezember 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Siegel — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Siegel — Der Bürgermeister

6. Die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Gutow über den Bebauungsplan Nr. 2.1 für das Gebiet Wochenendhaussiedlung „Brunnen I" in Bülower Burg, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext wurden am 16.02.2006 beschlossen. Die Begründung wurde zu der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Gutow über den Bebauungsplan Nr. 2.1 für das Gebiet Wochenendhaussiedlung „Brunnen I" in Bülower Burg wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterung vom 16.02.2006 gebilligt.
Siegel — Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieser Satzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.06 AZ. _____ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Siegel — Der Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ AZ. _____ bestätigt.
Siegel — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Siegel — Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Gutow über den Bebauungsplan Nr. 2.1 für das Gebiet Wochenendhaussiedlung „Brunnen I" in Bülower Burg 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, ist im Amtskurier am 05.07.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.07.06 in Kraft getreten.
Siegel — Der Bürgermeister

Plangrundlage: Grenzniederschrift vom 28. und 30.11.1994, angefertigt von Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gernard Kruse, Pinnebergg

B 341

MEBAU Stadtentwicklungs- und Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Mecklenburg	Gemeinde Bülow, Landkreis Güstrow Bauherr: Bebauungsplan Nr.2.1 Wochenendsiedlung "Brunnen I" Vorhaben: aufgestellt: am 05.05.1995 geändert: Juli 1999