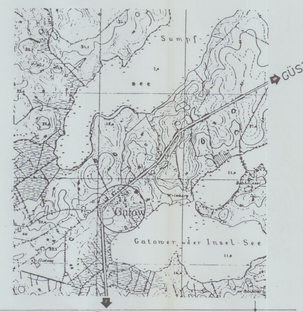
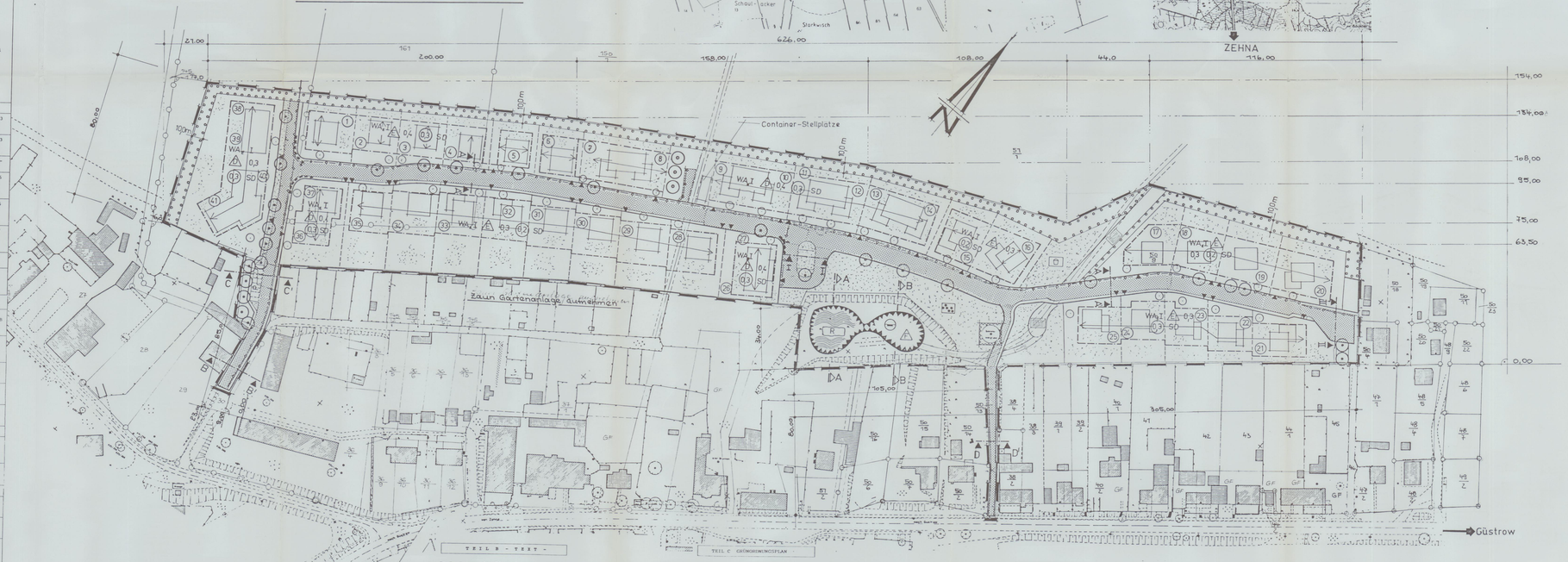
SATZUNG DER GEMEINDE GUTOW, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1
ORTSLAGE GUTOW

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 50; 150; 161 anteilig, 9 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B + C), erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



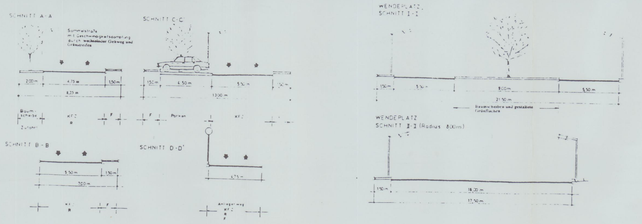
TEIL A – PLANZEICHNUNG M.: 1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
1 Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
WA	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 NVG
←→	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze	§ 7 i 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 Leitungen 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. 17 Bau GB
	Entwicklung zum Feuchtbiotop	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB
	Schutzgebiet für Grund-und Quellwassergewinnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Bau GB
Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Bau GB
	Anpflanzungen von Bäumen, Anpflanzung von Sträuchern	
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 Bau GB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
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 genommener 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 ortsüblich auch 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 Grundstücksfläche**

   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 § 22 Abs. 1 BauGB)

   Die Oberkante der Erdgeschoßfußböde, gemessen zur östlichen Baugrundstücke mit max. 0,5 m in Schnittlinie der Hausdiagonalen über OK vorh. Gelände festgesetzt. Überschreitungen bis zu 0,7 m sind als Ausnahme zulässig, wenn Schichtenlinien es im 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. Die Sichtdreiecke sind Grundstücksaufkanten und Anschnitten unzulässig. Für Straßenbäume im Bereich der Sichtdreiecke wird eine Mindestkronenansatzhöhe von 2,50 m festgesetzt.

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

   6.1. **Außenwände der Hauptgebäude**

   Klinker oder Putzfassade mit Teilflächen in Holz bis zu 30 % der jeweiligen Ansichtfläche 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 einheitlichem 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.

9. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern anzuzeigen.

TEIL C GESTALTUNGSPLAN

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
   Der Schutzstreifen als wesentlicher und nördlicher Abschluß des Wohngebietes, wird eine Mindestbreite von 10 m vorgesehen. Er sind sowohl Bäume und Sträucher nach unter stehender Pflanzliste anzupflanzen.
   Je 150 m2 ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
   Die Sträucher haben einen Pflanzstand von ca. 1 x.
   Der Pflanzstreifen ist für ca. 5 Jahre mit einer Einzäunung gegen Wildverbiß zu sichern (h= 1,5 m). Alle 250 m ist ca. 5x10 m breite Durchlässe einzuplanen, damit Rehe nicht sollen einen Ausweg von 10 h haben.

   Pflanzliste:
   Bäume (Hochstamm 3*14 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pubescens	Moorbirke
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

   Strauecher

Acer pylvatica	Feldahorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche

   Strauecher blühend zur Wohnseite gemischt

Rosa canina	Hundsrose
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Weigela Purpurea	Weigelie
Spiraea vanhouttei	Spierstrauch
Symphoricarpon chenaultii Hancock	Schneebeere
Viburnum opulus	Schneeball
Tamarix parviflora	Tamariske

   2.2. Grundstuckeflachen

   Bei Pflanzungen sollten einheimische Gehölze überwiegen. Zur Anpflanzen von Nadelgehölzen in größeren Umfang ist zu verzichten.
   Wege und Stellflachen auf den Grundstücken sollten weitgehend mit versickerungsfähigen Belagen 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 anzulegen.
   - Das Ufer ist mit einer Initialpflanzung zu bepflanzen, wie folgt:

Alisma plantago-aquatica	Froschlöffel
Butomus umbellatus	Schwanenblume
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Carex riparia Curtis	Sumpf-Segge
Iris pseudacorus	Wasserschwertlilie
Potamogeton natans	Schwimmendes Laichkraut
Ranunculus aquatilis	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 ca.10 m einreihig zu pflanzen. Verwendet werden sollen nur hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von ca. 14-16 cm gewessen in 1 m Höhe. Die Straßenbäume sind durch Hochbordsteine vor mechanischen Schädigungen zu schützen. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern abzugrünen. Je 4 Stellplätze sind 1 hochstämmiger Laubbaum.

   2.5. Pflanzhinweis

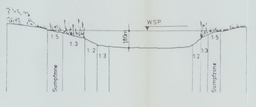
   Gepflanzt wird mit durchgehender Leitrieb.

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

zusätzliche Dichtung zum Schutz des Grundwassers

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

Die Vervielfältigungsgenehmigung für die Übersichtskarte M.: 1:10 000 wurde mit Datum vom 24.09.1993 unter der Reg.-Nr.: N-33-73-C-b-3 vom Landesvermessungsamt MV erteilt.

Die Vervielfältigungsgenehmigung für die Flurkarte der Gemeinde Gutow, Gemarkung Gutow, Flur I, M.: 1:3 840 wurde mit Datum vom 10.01.1994 unter der Reg.-Nr.: 3/94 vom Kataster- und Vermessungsamt Güstrow erteilt.

Betroffene Flurstücke im B-Plan-Gebiet
161 , 150 , 51 , 50 ,
1 1 17

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.11.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Bekanntmachungskästen vom 12.12.92 bis zum 30.12.92 durch Abdruck in der ..... (Zeitung/im amtl. Verkündigungsblatt) am ..... erfolgt.

   Gutow, den 17.3.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

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

   Gutow, den 17.3.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

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 öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.3.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Gutow, den 17.3.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

5. Die Gemeindevertretung hat am 25.11.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Gutow, den 17.3.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B+C), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.3.1993 bis zum 30.4.1993 und folgender beiden 26.10.93 bis 26.11.93 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 22.3.1993 durch Aushang in der Zeit vom 22.3.1993 bis zum 26.4.1993 durch Abdruck - ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Gutow, den 17.3.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

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

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

   Der Katastermäßige Bestand am 17.03.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß diese nicht identisch sind mit den in der rechtsverbindlichen Flurkarte im Maßstab 1:1000 begründete Ansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Gutow d. 17.3.94
   Katasteramt - u. Vermessungsamt
   Güstrow — Leiter des Katasteramtes
   Franz - Parr - Platz 23 — 50102
   18273 Güstrow

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.11.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Gutow, den 17.3.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Diff. 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 bemerkt worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtlichen Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang) in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
   oder:
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durchgeführt.

   Gutow, den 17.3.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B + C) wurde am 24.3.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.3.1993 gebilligt.

    Gutow, den 17.3.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B+C), wurden mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.5.94 Az.: 240.2 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Gutow, den 1.6.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndenBeschluß 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 17.3.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

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 4.7.1994 durch Bekanntmachung durch Aushang/ in der Zeit vom 4.7.94 bis zum 20.8.94 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 auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 4.7.94 in Kraft getreten.

    Gutow, den 4.7.94 Ort, Datum — Bürgermeister — Dienstsiegel

Nr.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Gez.	Empfänger	Anz.	Datum
6	Ergänz. v. Satzungsvorl. zur Bürgerbeteil. a.	7.93	Rdl		2	8.9.93
5	Text T.F. Nr. 2.1 Ergänz.	7.93			1	7.93
4	Text T. F. Nr. 9	7.93			4	7.93
3	Vermerk Hinweis Pestpl.	7.93			2	7.93
2	Änderung Satzung	7.93	Gerundeth	Gutow	2	7.93
1	Änderung BZ Nr. (6)(7)	7.93			8	7.93

ARCHITEKTEN UNDINGENIEURE FÜR STADTPLANUNG, BAUTECHNIK, BAUBETREUUNG

Gemeinde Gutow **B 339**

Bebauungsplan Nr 1 für das Wohngebiet no.. de.. Ortsrandes

12/92 Satzungsentwurf