

# Bebauungsplan Nr.22 der Gemeinde Bülow, Landkreis Güstrow, Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“ westlich der Ortslage Eülower Burg

## Teil A - Planzeichnung M. 1:500

Es gilt die BauVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 485) in Anwendung der PlanV 90 vom 10. 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. 13)

### Artenliste vorhandener Gehölze:

|              |             |
|--------------|-------------|
| 1 Tanne      | 8 Ahorn     |
| 2 Kiefer     | 9 Linde     |
| 3 Lärche     | 10 Birke    |
| 4 Fichte     | 11 Hasel    |
| 5 Stechpalme | 12 Walnuß   |
| 6 Eiche      | 13 Faulbaum |
| 7 Buche      |             |



## Zeichenerklärung:

### I. Festsetzungen

|  |                                                                          |                                         |
|--|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes              | § 9 Abs. (7) BauGB                      |
|  | Sondergebiet: Wochenendhaus-siedlung                                     | § 10 Bau NVO                            |
|  | Grundfläche Wochenendhaus                                                | § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB<br>§ 16 BauNVO |
|  | Zahl der Vollgeschosse                                                   | § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB<br>§ 16 BauNVO |
|  | Baugrenze                                                                | § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB<br>§ 23 BauNVO |
|  | Flachdach                                                                | § 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               |
|  | Gemeinschaftstellplätze                                                  | § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB               |
|  | Stellplätze                                                              | § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB               |
|  | Standplatz Müllbehälter                                                  | § 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB               |
|  | vorhandener Baum                                                         | § 9 Abs. (1) Nr. 25 b                   |
|  | vorhandener Strauch                                                      | § 9 Abs. (1) Nr. 25 b                   |

### II. Nachrichtliche Übernahme

|  |                                                |                                  |
|--|------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | bestehendes Wochenendhaus mit Terrasse         |                                  |
|  | vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkten |                                  |
|  | Flurstücksnummer                               |                                  |
|  | Gewässerschutzstreifen                         | § 19 LNatG M-V vom 21. Juli 1998 |
|  | Hauptabwasserleitung                           |                                  |

## Teil B - Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. (1) BauGB BauNVO
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB  
Sondergebiet: Wochenendhaussiedlung § 10 Abs. (3) BauNVO  
Die Wochenendhäuser dienen dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit, vornehmlich an den Wochenenden.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO  
2.1 Wochenendhäuser sind mit überbauten Grundflächen bis max. 70 m<sup>2</sup> zugelassen einschl. Dachvorsprünge und Terrassen.  
2.2 In dem Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Der Ausbau eines ausgestalteten Daches ist als Nichtvollgeschoss zulässig.  
2.3 Die Errichtung von baulichen Anlagen, außer den in Festsetzung 3.1 geregelten Stellplätzen, ist außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
  - Gärten und Stellplätze § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB  
3.1 Pro Grundstück ist maximal die Errichtung eines Stellplatzes zulässig. Die zulässigen Stellplätze können als Carport errichtet werden, wenn sie berankt und mit Gründächern versehen werden.  
3.2 Gärten sind nicht zugelassen.
  - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. (1) Nr. 25b BauGB  
4.1 Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher unterliegen dem Geltungsbereich des Gewässerschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1998. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei einem Abbruch werden die Ersatzmaßnahmen durch die §§ 7 - 9 des genannten Gesetzes geregelt.  
4.2 In dem Bereich vorhandener Gehölze sind Baumstümpfe unter Einhaltung des DIN 18050 auszuführen.
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB  
5.1 Als Ausgleich für Wochenendhausverluste über 10 m<sup>2</sup> sind standortgerechte, einheimische Bäume oder Sträucher auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.  
1 Baum / 10 m<sup>2</sup>: Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Birke (Betula pendula)  
Qualität und Größenbindung: 2 x v. 10 - 12 cm Stammumfang  
Sträucher / je m<sup>2</sup> 1 Strauch: Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Eonimus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schneeball (Viburnum opulus), Heckenrose (Rosa canina)  
Qualität und Größenbindung: 2 x v. 60 - 100 cm hoch  
5.2 Obstbäume und -sträucher sind als Ausgleich zugelassen.  
5.3 Auf die in den Nachbarrechtsgesetzen festgelegten Pflanzabstände zu den Grundstücksgrenzen ist Rücksicht zu nehmen.
  - 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.
  - Wasserversorgung § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB  
Neu zu verlegende Wasseranschlüsse haben an das öffentliche Netz zu erfolgen.

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. (4) BauGB
- Gestaltungsvorschriften:  
1.1 Die öffentlichen und privaten befahrbaren Wege innerhalb des Plangebietes sind unbefestigt zu belassen.  
1.2 Elektro- und Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.  
1.3 Der Standplatz für die Müllgroßbehälter ist einzugrünen.
- C. Hinweise**
- Bodenfunde  
Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Landesstelle für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Aufnahmepunkte Liegenschaftsvermessung  
Unterirdische Festpunkte der Liegenschaftsvermessung, die im Bereich der öffentlichen und privaten Wege im Plangebiet vorhanden sind, müssen geschützt werden. Die genaue Lage ist bei Planung und Ausführung der Ver- und Entsorgungsleitungen in Absprache mit dem Kataster- und Liegenschaftsamt Güstrow zu berücksichtigen.

Die Übermittlung der vorstehenden Anlagen, die die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 22 der Gemeinde Bülow, Landkreis Güstrow, enthält, ist dem Original und dem beglaubigten Abdruck.  
Güstrow, den 30.11.2000  
Amt Güstrow-Land  
Der Amtsvorsteher  
J. J. J.

## Verfahrensvermerk:

- aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.11.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck an 1000 Exemplaren erfolgt.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 12.10.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung lagen in der Zeit vom 12.10.99 bis zum 22.10.99 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Mündigkeit vorgebracht werden können, am 12.10.99 im Amtsblatt des Kreiszeitung bekannt gemacht worden.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Der Katastermäßige Bestand am 12.10.99 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzen des Plangebietes ist der Vorschlag, daß eine Prüfung nur prozessual, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt, Regelsprüche können nicht angeleitet werden.  
Güstrow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.10.99 geprüft.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.10.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.10.99 gebilligt.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.10.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.10.99 gebilligt.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 12.10.99 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.10.99 bestätigt.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Bauen während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Einsicht Auskunft zu erhalten ist, sind in dem Bescheid vom 12.10.99 im Amtsblatt durch Auslegung 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 (§ 246 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläuterung von Einspruchsentscheidungen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.10.99 in Kraft getreten.  
Bülow, den 12.10.99  
T. J. J. Bürgermeister

Plangrundlage: Grenzniederschrift von 28. und 30.11.1994, angefertigt vom Vermessungsamt Bülow, Dipl.-Ing. Gernard Kruse, Pinnberg

Gemeinde Bülow, Landkreis Güstrow  
Bebauungsplan Nr. 22  
Wochenendhaussiedlung "Brunnen II"  
Verabschiedet: am 6.7.1997  
aufgestellt: am 6.7.1997  
geändert: Juli 1999

B 310