

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.07.95. Die ersüßliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 20.07.95 bis zum 22.08.95 erfolgt.  
Groß Schwiesow, 20.07.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO bestellt worden.  
Groß Schwiesow, 22.07.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
Groß Schwiesow, 22.07.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Groß Schwiesow, 22.07.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.07.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Groß Schwiesow, 22.07.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.07.95 bis zum 22.08.95 während folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.07.95 in der ..... ersüßlich bekanntgemacht worden.  
Groß Schwiesow, 22.07.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Güstrow, 22.07.95  
Siegelabdruck ..... Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Groß Schwiesow, .....  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... ersüßlich bekanntgemacht worden.  
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Groß Schwiesow, .....  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.08.95 gebilligt.  
Groß Schwiesow, 22.08.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.08.95, Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Groß Schwiesow, 22.08.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekanntmachenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.08.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.08.95, Az: ..... bestätigt.  
Groß Schwiesow, 22.08.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister
- 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 erlangen ist, sind am 22.08.95 durch Aushang ersüßlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Getrennung 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 22.08.95 in Kraft getreten.  
Groß Schwiesow, 22.08.95  
Siegelabdruck ..... Bürgermeister

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



MASZSTAB 1 : 500



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

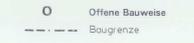
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**



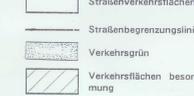
**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**



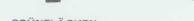
**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**



**VERKEHRSFLÄCHEN**



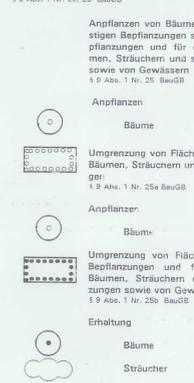
**ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE**



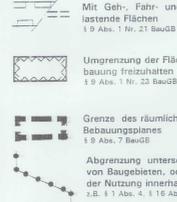
**GRÜNFLÄCHEN**



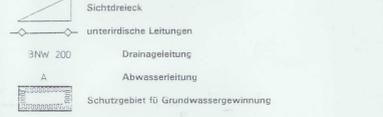
**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**



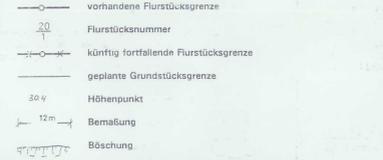
**SONSTIGE PLANZEICHNEN**



**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN**



**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**



**TEXTLICHE HINWEISE:**

**MELDEPFLICHTIGKEIT VON BODENFUNDEN**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreisverwaltung oder dem Archäologischen Landesmuseum zu melden.

**ABFALLWIRTSCHAFT**  
Der Oberboden ist zu Beginn aller Arbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen, z.B. für Abdecken für geschlossene Deponie. Nicht verwertbare Abfälle und Reststoffe sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft (KV Güstrow) anzubringen.

**TRINKWASSERSCHUTZ**  
Alle Planungen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung sind mit der Kreisverwaltung Güstrow abzustimmen. Niederschlags- und Schmutzwasser kann auf den Grundstücken versickert werden.



**Straßenquerschnitte**

Maßstab 1 : 100



GEMARKUNG: GROSS SCHWIESOW  
FLUR 1, FLURSTÜCK 20/1

**TEIL E - TEXT**

- Festsetzungen über die bauliche Nutzung**
  - In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausweisung "Gartenbereiche, Tankstellen und nichtstörende Gewerbebetriebe" nicht zulässig.
  - Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenbegrenzenden Baugrenzen nicht zulässig.
  - Die Planstraßen "A", "B" und "C" sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.
  - Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist innerhalb der festgesetzten Sichtflächen (S) die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Landschaftspflege**
  - Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche entlang der nördlichen Bebauungsgrenze als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ..... ist mit hochkronigen, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. (z.B. Linde, Eiche ...)
  - Nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist auf den zum Bebauungsplan festgesetzten "Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und entsprechend ihrer Funktion zu schützen und zu pflegen.
  - In den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A sind, jeweils abschnittsweise (in 15 m), ein Baumstiel (Corylus colurna) oder Rostorn (Crataegus laevigata "Paul's scarlet") einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Verkehrsgrün: es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte und großkronige Laubbäumearten zu verwenden (Eiche, Linde). Die Unterpflanzung ist mit standortgerechter Wiese oder Rasen zu erfüllen.
  - An den festgesetzten Orten der östlichen Bebauungsgrenze sind abschnittsweise (in ca. 10 m) standortgerechte, einheimische Bäume zu pflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Steineiche (Quercus robur) u.a.
  - Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als einschürige Wiese auszubilden und weiterzuentwickeln.
- Örtliche Bauvorschriften**
  - Fassaden  
Die Fassaden können in roten oder braunen Ziegeln oder farbigen (pastellfarbenen) Putzflächen ausgeführt werden. Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszuführen.
  - Dächer  
Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalm (Teilwalm) dächer mit einer Neigung von 40° bis 60° auszuführen. Für die Eindeckung ist eine rote bzw. braune Planne vorzusehen. Die Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel oder Schieppgauben zulässig. Die gesamte Länge der Dachaufbauten des jeweiligen Gebäudeteils darf nicht mehr als 1/3 der Traufbreite betragen.
  - Garagen  
Die Türflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Garagen können mit Flachdach ausgebildet werden, wenn sie nicht im Hauptbaukörper integriert sind.
  - Oberste Erdschichtfußboden  
Die Festsetzung der Oberste Erdschichtfußboden darf 0,4 m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßennitte) nicht überschreiten.
  - Mülltonnen  
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
  - Obstbäume  
Oberste Gas- und Obstbäume sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
  - Vorgärten  
Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder / und niedrigen heimischen Sträuchern und Büschen zu gestalten.
  - Einfriedungen  
Einfriedigungen zum Straßenraum hin sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Laubbäumen zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen (Zaun) erreichen, welche eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
  - Parkplätze - Stellplätze  
Alle PKW-Stellplätze und Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche erhalten eine wassergeräuschte Deckschicht oder Rasentüppelplaster.

**SATZUNG DER GEMEINDE GROSS SCHWIESOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET "ZUM WALDSCHLÖSSCHEN"**

GEMARKUNG GROSS SCHWIESOW ; FLUR 1, FLURSTÜCK 20/1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Zum Waldschlösschen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Groß Schwiesow, den 22.08.95  
Der Bürgermeister .....



STAND: JANUAR 1994  
S&D ARCHITECTS