

1. Änderung des
Bebauungsplans Nr.22 der Gemeinde Bülow,
Landkreis Güstrow, Wochenendhaussiedlung „Brunnen II“
westlich der Ortslage Eülower Burg

Teil A - Planzeichnung M. 1:500

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) in Anwendung der PlanV 90 vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) und die Landesbauordnung (LBO) vom 08. Mai 1998 (GVBl. 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)

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		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Fahrweg	§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
	Sondergebiet: Wochenendhaus-siedlung	§ 10 Bau NVO		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Geh- und Fahrweg	§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
	Grundfläche Wochenendhaus	§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO		Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO		Stellplätze	§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO		Standplatz Müllbehälter	§ 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB
	Flachdach	§ 86 Abs. (4) LBO M-V		vorhandener Baum	§ 9 Abs. (1) Nr. 25 b
	Satteldach	§ 86 Abs. 4 LBO M-V		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
1. 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.
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 aufgesetzten 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.
3. Garagen und Stellplätze § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB
§ 12 BauNVO
- 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 Garagen sind nicht zugelassen.
4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. (1) Nr. 25b BauGB
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB
- 5.1 Als Ausgleich für Wochenendhauserweiterungen über 10 m² sind standortgerechte, einheimische Bäume oder Sträucher auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.
- 1 Baum / 19 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 xylostum)
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.
6. 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.
7. Wasserversorgung § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB
- Neu zu verlegende Wasseranschlüsse haben an das öffentliche Netz zu erfolgen.
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. (4) BauGB
1. 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 Standort für die Müllgröbbehälter ist einzugrenzen.

C. Hinweise

1. Bodenfunde
- Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 12 USchG M-V der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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.
2. 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 Abstimmung mit dem Kataster- und Liegenschaftsamt Güstrow zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 27.08.2002 erfolgt.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 27.08.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am 14.05.2003 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 14.05.2003 in Amtsblatt Elbe Kurier bekanntgemacht worden.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 14.05.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Güstrow, den 14.05.2003
Liegenschaftsamt
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.05.2003 geprüft.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.05.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.05.2003 gebilligt.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.05.2003, Az.: V 14.05.2003/13, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsanmerkung Bescheid der Gemeindevertretung vom 14.05.2003 erfüllt, die Hinweise sind besetzt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.05.2003 bestätigt.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister
12. 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 in der Zeit vom 14.05.2003 bis zum 14.05.2003 durch Aushang bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 226 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.05.2003 in Kraft getreten.
- Bülow, den 14.05.2003
Bürgermeister

Plangrundlage: Grenzniederschrift vom 28. und 30.11.1994, angefertigt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gerhard Kruse, Pinneberg