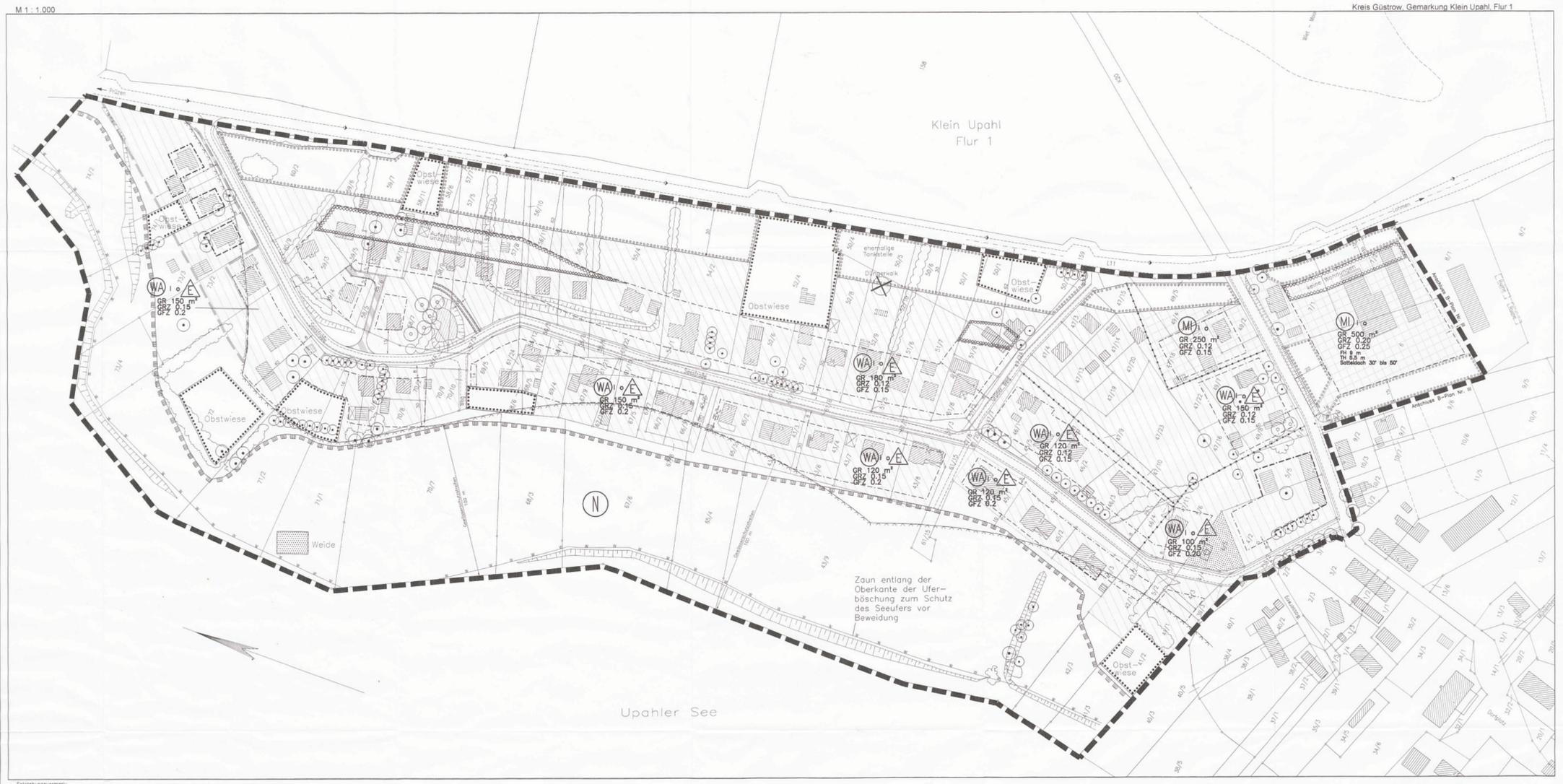


Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, §§ 2 und 10 BauGB (Baugesetz) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) wird nach Anhörung der Bürger durch die Gemeindevertretung von der Gemeindevertretung folgende Neufassung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/1 bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B erlassen. Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) vom 03.11.2000 sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990.

# Satzung der Gemeinde Klein Upahl über die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/1

## Teil A - Planzeichnung

- ### Verfahrensvermerke
- Aufteilung auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.2005 gemäß § 2 des BauGB
  - Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird von der frühzeitigsten Bürgerbeteiligung abgesehen.
  - Die Gemeindevertretung hat die Planzeichnung nach dem Entwurf der Satzung zur Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1/1 mit der Begründung beschlossen, dass die Neufassung im Hinblick auf die Erhaltung der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB im öffentlichen Interesse liegt.
  - Die von der Planung beschriebenen städtebaulichen Belange sind mit Sachverständigen der Gemeindevertretung einer Stellungnahme aufgefunden worden.
  - Der Entwurf der Satzung zur Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 15.09.2005 bis zum 15.10.2005 während der Sitzungsstunden im Amt Güstrow-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
  - Der kollektivrechtliche Vertrag im Geltungsbereich der Neufassung am 15.10.2005 ist nicht dargestellt, weswegen die Neufassung der Planzeichnung im Hinblick auf die Erhaltung der Natur und der Landschaft im öffentlichen Interesse liegt.
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Beratungen und Anhörungen am 15.10.2005 im Amt Güstrow-Land durchgeführt. Das Ergebnis ist im Text dargestellt.
  - Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B, wurde am 15.10.2005 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/1 mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.10.2005 ist im Text dargestellt.
  - Die Satzung wurde durch die Gemeindevertretung am 15.10.2005 beschlossen.
  - Die Neufassung der Satzung wurde durch die Gemeindevertretung am 15.10.2005 beschlossen. Die Neufassung der Satzung wurde durch die Gemeindevertretung am 15.10.2005 beschlossen.
  - Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B, wird hiermit erlassen.
  - Die Erlassung der Gemeindevertretung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sitzungsstunden von jedem eingesehen werden kann, sind im Text dargestellt.



Entstehungsvermerk:  
Übernahme aus der Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des B-Plan Nr. 1/1, erlassen durch die Gemeindevertretung Klein Upahl, Flur 1 vom 19.09.2005.  
Veranstaltungsgenehmigung 15 / 2005  
Herstellung: Landratsamt Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt

### Zeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauVO
	Mischgebiet	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauVO
	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Grundfläche mit Flächenangabe	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstens)	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Trauhöhe (als Höchstmaß)	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Freistilbauweise (als Höchstmaß)	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO
	Bourenze	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs.1 BauVO
	Strabengrenzlinie	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	Einfaht	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	Wasserfläche	§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

	Flächen für die Landschaft, Zweckbestimmung: Weide	§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Strängen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
	Anpflanzen: Sträucher	
	Erhaltung: Bäume	
	Erhaltung: Sträucher	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Schutzgebiete und Schutzobjekte: Naturschutzgebiet 'Upahler und Lencower Seen' Es gelten die Bestimmungen der NSG-Verordnung vom 9. Juli 1999 (GVBl. M-V S. 448)	
	Mf. Seh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere staatliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
	Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauVO

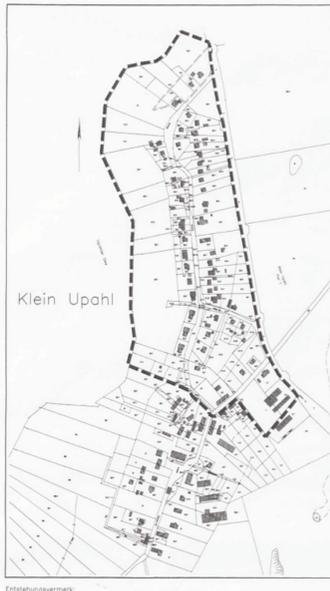
#### II. Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene bauliche Anlagen nach örtlichem Aufmaß
	Flurstücknummer
	Bereich wesentlicher Änderungen gegenüber dem B-Plan Nr. 1 und der 1. Änderung (rechtskräftig ab 02.11.2000)
	nachrichtliche Übernahme der Begrenzung für den Gewässerschutzstreifen nach § 7 des Gesetzes zum Naturschutz im Land M-V gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

## Teil B - Text

- Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt 20 m (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)
  - Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, die nicht vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umkleekabinen gemäß in die Geschossfläche einzurechnen. (20 BauVO)
  - Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauVO darf das 0,4-fache der zulässigen Grundflächenzahl nicht überschreiten (§ 19 (4) BauVO)
  - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bau und / oder der Betrieb von – Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 (3) BauGB)
  - Das Gebiet zwischen Bougenlei und Seufers ist Weideland für eine extensive Nutzung. Unzulässig sind Bauwerke, Anlagen und erscheinende Nutzungen jeglicher Art, wie Weidenzäune, oberirdische Leitungen, mobile Anlagen und Geräte, Zelte, Windkraftanlagen, Abgräbungen, Aufschüttungen, Zäune, Hecken, Sträucher, Bäume, Ausgesäetes und erdlose Drainagen und Tore für die Beweidung und Umfriedung und die im Plan ausgewiesenen zu erhalten oder zu pflanzenden Bäume (Kopfwiese)
- Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB IV; § 86 LBOu M/V
  - Mauern, Einfriedungen und geschlossene Zäune mit einer Höhe über 1,2 m über natürlicher Gelände und Personen und örtliche Paragrafen mit einer Breite über 5 m und mit einer Höhe über 2,3 m über natürlicher Gelände sind unzulässig. Auf den an die Landesstraße L11 angrenzenden Grundstücken ist zwischen der Einmündung der „Steinstraße“ (ab Flurstück 59/6) und der Einmündung des „Grünen Weges“ parallel zu den städtebaulichen Grundstücksgrößen die Anpflanzung eines begrünter Bodes bis 2,0 m Höhe über dem Gelände bis zur Fahrbahnkante mit einem Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Einjährige Grünanlagen sind nicht zulässig.
  - Die Einfriedung von Vorgärten soll 1,2 m Höhe nicht überschreiten. Sichtbar unterliegen.
  - Mauern, die die Straßenoberfläche übersteigen sind von der Nutzung freizuhalten.
  - Wenn im Plan nichts anderes bestimmt ist, sind Siedländer oder Weidmischer mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 54° (45°) auszuführen. Giebel- und Dachanschnitte sind zu Profil in einer Länge von höchstens 2 m Abstand auszuführen. Giebel- und Dachanschnitte müssen zu Ortsgang, Kette und Grat mindestens 2 m Abstand einhalten.
  - Für freistehende Gärten und Carports sind Fischdächer zulässig.
  - In den Baugebiet (WA) und Mischgebieten (MI) sind für Außenwände Sichtmauerwerk aus roten bis roten Ziegeln, Natursteinmauerwerk aus Findlingen als Zyklopenmauerwerk (wie an den historischen Nebengebäuden zu den Tagelohnhäusern), Holz, Naturstein und weiß feinsandfarbene (weiß gestrichelter) Holz für Dächer wie bei braun und erdrotbraune Dachziegel zu wählen. Dunkler Schiefer und Ried zulässig.
  - Die oberste Geschosskante der Dächer und anderer befestigter Flächen ist auf den Grundstücken zu bündeln und zu versichern.
  - Oberflächenwasser von Straßen und Wegen ist über Benetzte und Gräben zu versichern.
  - Oberflächenwasser von Straßen und Wegen ist über Benetzte und Gräben zu versichern.
- Pflanz- und Erhaltungsechte sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 BstSchG
  - Beläge von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen, wie z.B. mit Rasengraspflaster, Rasengraspflaster, Schottersteinen, Natursteinpflaster in Kieselsteinen, Kieschen, in den ausgewiesenen Straßen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Landesstraße L11 Linien – Flächen sind je 300 m² und im Mischgebiet südlich der Dorfstraße je 150 m² ein Großbaum und eine Strauchgruppe aus je 5 Sträuchern zu pflanzen und zu unterhalten.
  - Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen, öffentlich zugänglichen Wegen und Straßen im Abstand von 4 bis 8 m zum befestigten Straßen- bzw. Wegrand Großbäume im Abstand untereinander von mindestens 20 m zu pflanzen und zu unterhalten.
  - Auf den ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern sind Hecken in einer Breite von wenigstens 5 m anzulegen und zu unterhalten. Der Abstand der Sträucher untereinander beträgt höchstens 1,2 m.
  - Gärten, Carports und Nebengebäude nach § 14 BauVO 90 sind wenigstens mit je 3 Dachneigung zu betonen. Die zu verwendenden Gewölbe sind dem Glanzstrahlung zu entnehmen.
  - Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Arten aus folgender Liste zu wählen:
    - Bäume, überwiegend entlang der Straßen: Gem. Rosskastanie, Aesculus hippocastanum, rötlich, Rosskastanie, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Eiche, Quercus robur, Steineiche, Acer platanoides, Spalatroh, Obstbäume
    - Bäume, überwiegend im hinteren Gartelbereich: Juglans regia, Weibahn, Sorbus aucuparia, Eberesche, Cornus mas, Maulbeere, Acer compestre, Feldahorn, Betula pendula, Spalatroh, Salix alba, Weidenweide, Salix fragilis, Buchweiche
    - Bäume, an ausgewiesenen Stellen der Weide: Obstbäume, Salix alba, Weidenweide, Salix fragilis, Buchweiche, Weide als Kopfweide
    - Bäume an Dorfstraßen und Alleen: Gem. Rosskastanie, Aesculus hippocastanum, rötlich, Rosskastanie, Tilia cordata, Winterlinde, Sträucher: Cotoneaster coccineus, Weibahn, Cotoneaster melanocarpus, Corylus avellana, Haselnuss, Berberis vulgaris, Berberitze, Hippophae rhamnoides, Kletterrose, Prunus spinosa, Schlehdorn, Rhamnus cathartica, Kreuzdorn, Rubus idaeus, Brombeere, Rubus fruticosus, Himbeere, Salix caprea mos, Kitzchenweide, Salix caprea, Schneide, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Symplocos foetida, Gem. Schneehäuser, Syringa vulgaris, Gem. Flieder, Viburnum lantana, Gem. Schneeball, Viburnum opulus, weißer Schneeball, Dornhölzchen

### Übersichtskarte



Entstehungsvermerk:  
Auszug aus Katasterkarte Gemarkung Klein Upahl, Flur 1 M:1: 5.000

## Satzung der Gemeinde Klein Upahl Kreis Güstrow über die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/1

Stand: Februar 2007  
Entwurfsaufstellung: Ing.-Büro Osterkamp & Kluck Beratende Ingenieure GmbH Dorfplatz 8 18276 Gulzow