

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemarkung Bülow, Flur 1 und 2



SO 2 woch	GR 50 m ² Wochenendhaus	GR 75 m ² insgesamt
O	SD / WD	
I	DN ≥ 28°	
FH = 7,0 m über vorgelegener Verkehrsfäche		

SO 1 woch	GR 60 m ² Wochenendhaus	GR 100 m ² insgesamt
O	SD / WD	
I	DN ≥ 28°	
FH = 7,0 m über vorgelegener Verkehrsfäche		

Kartengrundlage

Gemeinde: Güstrow
Gemarkung: 131687 / Bülow
Flur: 1 und 2
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 3. Juli 2009
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch Katasteramt:
Güstrow
3. Juli 2009
Am:
Genehmigung Nr.: 3 / 2009
Vervielfältigungszweck: für den B-Plan Nr. 4
"Wochenendhausgebiet Kastanienallee"



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO woch
Sondergebiete, die der Erholung dienen
Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet
(§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 50 m²
Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe
für Wochenendhäuser

GR 100 m²
insgesamt
Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe insgesamt
(Wochenendhäuser, Terrassen, Carports, Nebenanlagen
und sonstige versiegelte Grundstücksteile)

I
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

FH 7,0 m
über OK
vorgelegener
Verkehrsfäche
Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe FH 7,0 m über OK der vorgelegerten Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O
Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E
Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

WD / SD
Zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

DN ≥ 28°
Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 28°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Privat
Zweckbestimmung:
Private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs,
die von der Bebauung freizuhalten sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Flurstücksbezeichnung

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

Gleiche Flurstücks-Nr. für das angrenzende Grundstück

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Anlage	
max. Grundfläche (GR) für Wochenendhäuser	max. Grundfläche (GR) für alle versiegelten Flächen insgesamt
Bauweise	Hausform
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Zahl der Vollgeschosse	Maximale Firsthöhe in Metern über einem Bezugspunkt

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 10 BauNVO)

1.1 Die Wochenendhäuser dienen dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit, vornehmlich an den Wochenenden.

1.2 Zulässig sind ausschließlich Wochenendhäuser. Dauerwohnen ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Von der Höhenbeschränkung innerhalb des Wochenendhausgebietes sind Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

2.2 Wintergärten, die in offener Verbindung mit dem Gebäude stehen und damit zur Hauptnutzung zählen, dürfen eine Größe von 15 m² nicht überschreiten.

2.3 Zur „Grundfläche insgesamt“ zählen sämtliche bauliche Anlagen wie Wochenendhäuser, Wintergärten, soweit diese nicht bereits zur Hauptnutzung gehören, Abstellräume, Terrassen, Carports und sonstige befestigte Flächen.

3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke dienen, sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig, soweit Textziffer 4.4 oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

3.2 Innerhalb des höchstzulässigen Rahmens der Gesamtgrundfläche dürfen folgende Einzelmaße nicht überschritten werden:

- Terrassenüberdachungen: 15 m²,
- Wintergärten: 15 m²,
- Carports: 24 m²,
- Abstellräume: 10 m².

3.3 Innerhalb des Wochenendhausgebietes ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen unzulässig:

- oberirdische Öl- und Gasbehälter,
- Werbeanlagen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern.

4.2 Die Verkehrsflächen sind in einem unbefestigten Zustand zu belassen.

4.3 Geländeauf- und -abträge von mehr als 0,50 m sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abträge für das Anlegen von Gartenteichen. Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen und darf nicht zu Abfall werden.

4.4 Innerhalb des Wurzelraumbereiches der Kastanienallee (Kronentraufe plus allseitig 1,50 m) sind Bodenverdichtungen und zusätzliche Versiegelungen nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

1. Für die Oberflächen der Fassaden sind Holz, hellfarbiger Putz mit einem Hellwertwert von mindestens 75 in der Skala von schwarz = 0 bis weiß = 100 oder Verblendmauerwerk in braun, rot, rotbraun, rotgelb bzw. weiß zulässig.

2. Innerhalb des Wochenendhausgebietes sind für die Hauptgebäude nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Für die Dacheindeckung sind Ton- oder Betondachsteine zu verwenden.

3. Pro Wochenendhaus ist die Errichtung einer Gaube mit einem horizontalen Maß von maximal 2,50 m Länge zulässig.

4. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

10. Der Landrat des Landkreises Güstrow hat mit Bescheid vom 10.6.10 Az.: ..., die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebeneinstimmungen und Hinweisen genehmigt.

Teterow, den 2.8.10
[Signaturen und Siegel]

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 2.8.10
[Signaturen und Siegel]

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.6.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.6.10 in Kraft getreten.

Teterow, den 2.8.10
[Signaturen und Siegel]

SATZUNG DER GEMEINDE SCHORSSOW LANDKREIS GÜSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 Wochenendhausiedlung "Kastanienallee"

ÜBERSICHTSKARTE, M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czlerlinski
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: bauleitplan@aol.com

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz am 13.06.2009 erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.09.2009 durchgeführt.

03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Gemeindevertretung hat am 18.11.2009 den Bebauungsplan Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2009 bis 15.01.2010 während folgender Zeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 14.00 – 18.00 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.11.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Mecklenburgischen Schweiz ortsüblich bekanntgemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung befreit.

Teterow, den ...
[Signaturen und Siegel]

07. Der katastermäßige Bestand am 3.07.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 6.05.2010
[Signaturen und Siegel]

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.02.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einflächigen Beschluss gebilligt.

Teterow, den ...
[Signaturen und Siegel]