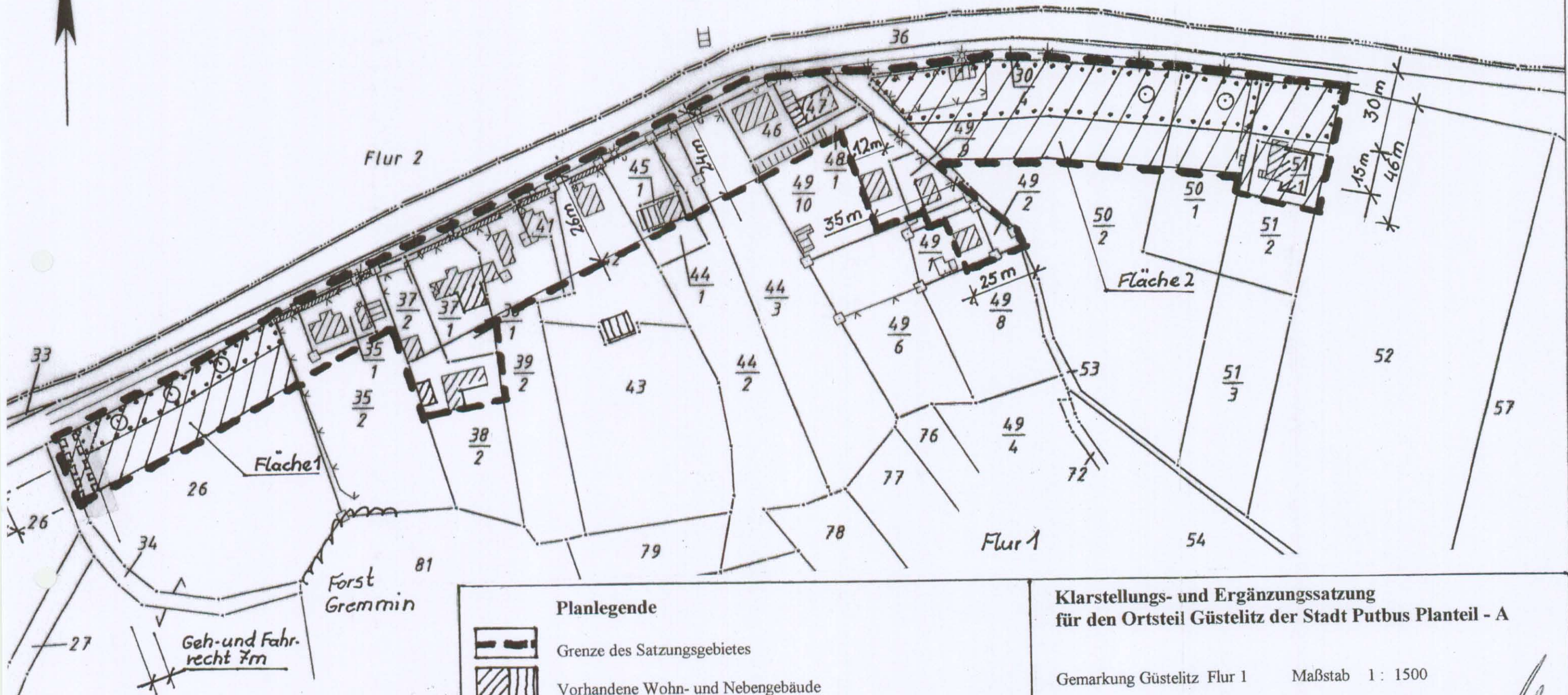


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Güstelitz der Stadt Putbus gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB – Planteil A



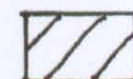
Planlegende



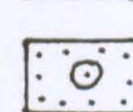
Grenze des Satzungsgebietes



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Fläche zur Erhaltung der vorhandenen Großbäume
Gemäß Textteil B Punkt 2.4 und 3.6
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ; PlanZVO 90 Nr. 13.2.2)



Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und
Bodenverbandes (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB; PlanZVO 90 Nr.15.5)

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Güstelitz der Stadt Putbus Planteil - A

Gemarkung Güstelitz Flur 1 Maßstab 1 : 1500

Planverfasser : Bauamt der Stadt Putbus

Putbus, den 09.12.2002



LS

Burwitz
Bürgermeister

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Putbus für den Ortsteil Güstelitz gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) und § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Putbus vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Güstelitz, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und textlichen Festsetzungen Teil B, für das Gebiet des Ortsteiles Güstelitz erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung Teil A eingezeichneten Abgrenzung liegt.
2. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der Genehmigungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Kraft.

Putbus, den 09.12.2002



Burwitz
Bürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatschG M-V) vom 21. Juli 1998
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998
- Verordnung über die Erhaltung, Pflege und den Schutz von Bäumen - Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (Gesetzblatt der DDR) vom 09. Juli 1981, Teil I Nr. 22)
- Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. Nr. 16 S. 468)

Textliche Festsetzungen Teil B

für die Bebauung der im Planteil A dargestellten Ergänzungsflächen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nichtzulässig sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung, für die gemäß § 34 Abs. 4 Pkt. 3 BauGB einbezogenen Flächen, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt (§ 17 BauNVO).

Die Geschossigkeit wird mit einem Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt.

2. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.1. Ersatz- und Ausgleichspflanzung

Je neu errichtetem Haus sind auf dem dazu gehörenden Grundstück 3 Obstgehölze mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm gemessen in einem Meter Höhe vom Erdreich zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.2. Einfriedungen

Die Grundstücke, die unmittelbar an die östliche Grenze und südliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzen, sind mit einer dauerhaften Hecke zur Satzungsgrenze einzufrieden.

2.3. Mutterboden

Der Mutterboden ist vor Beginn von Erdarbeiten abzuschieben und einer zweckentsprechenden Wiederverwendung zuzuführen.

2.4. Baumbestand Straße

Die an der Nordgrenze des Satzungsgebietes bzw. die Kreisstraße K 15 abgrenzenden Straßenbegleitbäume werden als verbleibender Grünstreifen festgesetzt und sind ab einem Stammumfang von 40 cm gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung, der für die entstehenden Baugrundstücke notwendigen Zufahren sind unter Beachtung von Satz 1 im geschützten Bereich zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

3.1. Dächer

Die Dächer sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer im Neigungsbereich 35 bis 47 Grad zulässig.

Die Dacheindeckung ist mit Tondachziegeln ohne Glasierung oder mit Betondachsteinen vorzunehmen. Als Farbgebung sind rotbraun und dunkle Rottöne angelehnt an die RAL-Farbtöne 3011, 3009, 8004 zu verwenden.

3.2. Fassaden

Die Außenfassaden sind als Ziegelverblendfassaden in den Farbstufen rot bis braun in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 3011, 3009, 8004 sowie als Putzfassade in hellem beige oder ocker Tönen in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 1013, 1014, 1015, auszuführen. Baustoffimitate sind unzulässig.

3.3. Fenster und Türen

Fenster und Türen müssen eine einheitliche Sturzhöhe haben. Es dürfen nur stehende Formate verwendet werden.

3.4. Einfriedung der Grundstücke

Die Einfriedung der Grundstücke ist zulässig als Hecke oder Holzzaun, bis zu einer Höhe von 1,80 m, straßenseitig max. 0,80 m.

3.5. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3. 6. Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind so zu planen, dass sie rechtwinklig an die Kreisstraße anbinden. Die Zufahrten sind so zu gestalten, dass die Anfahrtssichten gewährleistet und der vorhandene Großbaumbestand unter Einhaltung von Pkt. 2. 4 der grünordnungsrechtlichen Festsetzungen gesichert wird. Eine Zusammenlegung von Zufahrten ist zulässig. Die Genehmigung ist beim zuständigen Straßenbaulastträger, hier der Landkreis Rügen, zu beantragen.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl./M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind dafür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Leitungen der Versorgungsträger

Leitungen der Versorgungsträger dürfen nicht über- und unterbaut werden. Sie sind vor Bepflanzungen mit Gehölzen freizuhalten. Bei Erfordernis der Baufreimachung werden diese Maßnahmen zu Lasten des Verursachers durchgeführt. Die Lage der Leitungen im Planteil ist unverbindlich. Bei Arbeiten im Trassenbereich vorhandener Leitungen ist der zuständige Netzmeister zu konsultieren. Bei Arbeiten am vorhandenen Trinkwassernetz ist vor Beginn der zuständige Netzmeister des Zweckverbandes zu beteiligen.

Abwasserbeseitigung

Das Einleiten des behandelten Abwassers in ein Gewässer stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rühen noch vor Baubeginn der einzelnen Objekte einzuholen. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens wird durch die Wasserbehörde über die Freistellung des Zweckverbandes von der Abwasserbeseitigungspflicht entschieden. Die wasserrechtliche Erlaubnis gilt dann als Nachweis der gesicherten Abwasserentsorgung.

Die vorhandenen Gewässerbenutzungen und Grundstückskläranlagen, die nicht mehr den heutigen wasserrechtlichen Anforderungen entsprechen, sind im gesonderten Verfahren gemäß § 13 LWaG zu sanieren bzw. anzupassen.

Sollte jedoch beabsichtigt werden Anlagen mit einer Kapazität von über 50 Einwohnerwerten zu errichten, muß auch die behördliche Genehmigung gemäß § 38 LWaG beim STAUN Stralsund beantragt werden.

Das im Satzungsgebiet anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund seiner geringen bis mäßigen Verschmutzung vor Ort verwertet oder versickert werden. Dazu ist aber der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße zu erbringen.

Pflanzliste

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gemeine Heckenrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Landeswaldgesetz

Für die Fläche 2 des Satzungsgebietes ist vor Bauantragstellung die Ausnahmegenehmigung gemäß § 20 Landeswaldgesetz bei der unteren Forstbehörde zu beantragen.