

Satzung der Gemeinde Gustow

über die Festlegung und Abrundung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet der Flurstücken 50/1 (teilweise), 50/2, 55 (teilweise), 56 (teilweise), 57 (teilweise), 58 (teilweise), 59 (teilweise), 60 (teilweise), 61 (teilweise), 62/1, 62/2 (teilweise), 63/1, 63/2, 63/5, 63/6, 64/1, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10 (teilweise), 64/11 (teilweise), 64/12 (teilweise), 64/13 (teilweise), 64/14 und 64/15 der Flur 4 der Gemarkung Gustow

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie aufgrund des § 4 Abs. 2a des BauG-Maßnahmengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Gustow vom 01.04.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungs-

behörde folgende Satzung für das Gebiet der Flurstücken 50/1 (teilweise), 50/2, 55 (teilweise), 56 (teilweise), 57 (teilweise), 58 (teilweise), 59 (teilweise), 60 (teilweise), 61 (teilweise), 62/1, 62/2 (teilweise), 63/1, 63/2, 63/5, 63/6, 64/1, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10 (teilweise), 64/11 (teilweise), 64/12 (teilweise), 64/13 (teilweise), 64/14 und 64/15 der Flur 4 der Gemarkung Gustow, Gemeinde Gustow erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der Planzeichnung I - Klarstellung - eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- Entsprechend des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB wird das Gebiet, welches als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert ist, unter Einbeziehung der Teilbereiche der Flurstücken 59, 60, 61, 62/1 und 62/2 der Flur 4 der Gemarkung Gustow abgerundet und die abzurundenden Flächen ebenfalls zum Innenbereich (§ 34 BauGB) erhoben. Maßgeblich für die Abrundung sind die in der Planzeichnung II - Abrundung und erweiterte Abrundung - braun (mittel) gekennzeichneten und schraffierten Flächen.
- Entsprechend des § 4 Abs. 2a BauG-MaßnahmenG wird das Gebiet, welches als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert ist, unter Einbeziehung der Teilbereiche der Flurstücken 55, 56, 57, 58, 59 der Flur 4 der Gemarkung Gustow erweitert abgerundet und die erweitert abzurundenden Flächen ebenfalls zum Innenbereich (§ 34 BauGB) erklärt. Maßgeblich für die erweiterte Abrundung sind die in der Planzeichnung II - Abrundung und erweiterte Abrundung - rot (mittel) gekennzeichneten und gepunkteten Flächen.
- Die Planzeichnung II sowie die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Rechtsfolgen

- Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Für die über die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhobenen Flächen ist ein Ausgleich entsprechend Eingriffsbewertung (§ 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG) zu erbringen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauG. Im Bereich der erweiterten Abrundung (rot - mittel gekennzeichnete, gepunktete Flächen) ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnbebauung zulässig.

§ 3 Inkrafttreten

- Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

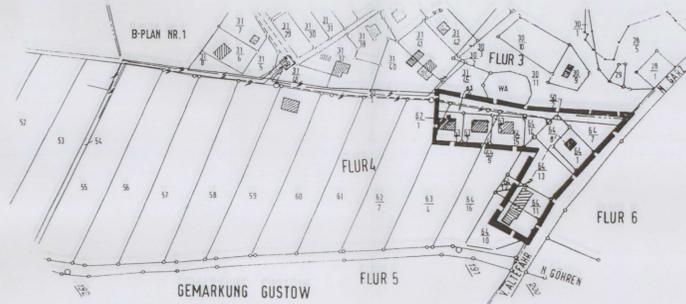
Das Planwerk wurde im Ergebnis der Genehmigung der Klarstellungssatzung Nr. 1 mit Abrundung und erweiterter Abrundung, welche mit Auflagen am 11.03.1997, AZ.: hofflich erteilt wurde, aus Gründen der Übersichtlichkeit neu ausgefertigt.

Gustow, d. 19.08.1997

Kirchner
Bürgermeister

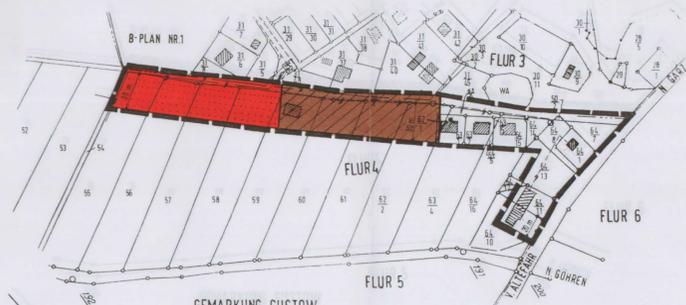
Planzeichnung I - Klarstellung -

Maßstab: 1 : 2.000



Planzeichnung II - Abrundung und erweiterte Abrundung -

Maßstab: 1 : 2.000



Planlegende

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzungslinie zur Festsetzung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Abrundung und erweiterter Abrundung
 - Fläche der Abrundung gem. § 34 Abs. 3 Nr. 4 BauGB
 - Fläche der erweiterten Abrundung gem. § 4 Abs. 2a BauG-Maßn.G

II. Kennzeichnungen

- Ordnungsnr.
 - Flurnummer
 - Flurstücknummer
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Gemarkung
- Vorhandener Bestand
 - Vorhandene Bebauung
 - Mittelspannungskabel der HEVAG
 - Niederspannungskabel der HEVAG

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 - Planungsziele für Grundstücke, die durch Abrundung zum Innenbereich erhoben werden
 - Im Bereich der Abrundung gem. § 34 Abs. 1 Nr. 3 (braun - mittel gekennzeichnete, schraffierte Fläche) ist je 100 m² nicht überbauener Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbau bzw. ein hochstämmiger (Kronenansatz 1,5 m) Obstbaum zu pflanzen.
 - Eingriffsminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Grundstücke, die durch erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhoben werden
 - Für den Bereich der erweiterten Abrundung (rot - mittel gekennzeichnete, gepunktete Fläche) ist der geplante Eingriff zu mindern. Darüber hinaus ist für den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt ein Ausgleich zu erbringen.
 - Maßnahmen zur Eingriffsminderung
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind ausgeschlossen; Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehäuser und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m ² Grundfläche und 24 m ³ Bauvolumen
Gerätehäuser:	max. 5 m ² Grundfläche und 10 m ³ Bauvolumen
Kleintierhaltung:	max. 15 m ² Grundfläche und 30 m ³ Bauvolumen
 - Sie sind im hinteren Gartenteil anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin, dauerhaft einzuräumen.
 - Für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig. Die Bodenbeläge sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Vorgärten
 - Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedungen durch Strauchpflanzungen bis 0,60 m sind zulässig. Je Vorgarten ist ein Baum oder Großstrauch der unter Punkt 1.3.1.1., 1.3.1.2. bzw. 1.3.1.3. genannten Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein zusätzlicher Stellplatz im Bereich der Garagenzufahrt erlaubt. Eine Überdachung des Stellplatzes durch begrünte Carports ist zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angeschlossen ist.
 - Hausgärten
 - Die Hausgärten sind zur freien Landschaft hin einzufrieden. Eine seitliche und rückwärtige Grundstücksbefestigung ist statthaft. Als Einfriedung sind zugelassen:
 - Hecken aus Laubgehölze bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.
 - Offene Holzläufe bis 1,5 m Höhe
 - Je Garten ist mindestens ein Baum der unter Punkt 1.3.1.1., 1.3.1.2. oder 1.3.1.3. genannten Arten zu pflanzen.
 - Die Müllbehälter sind in Schränken oder Gebäuden aus Beton, Mauerwerk oder Holz unterzubringen, und diese sind mit Rank-, Schling-, Kletterpflanzen oder mit einer immergrünen Hecke (z.B. Elbe, Liguster) dauerhaft zu begrünen.
 - Der Einsatz chemischer Schädlingsbekämpfungsmittel ist nicht gestattet.
 - Zwölftische Bindung
 - Die Begrünung der Privatgrundstücke sowie das Anlegen der öffentlichen Grünflächen hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort jeweils vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt, zu dem der Robbau der jeweiligen Anlagen abgeschlossen ist.
- Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Den im Geltungsbereich der Satzung aufgestellten Pflanzgeböten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:
 - Großblättrige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Eiche
Prunus avium	Yggelkirsche
Quercus robur	Silbliche Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
 - Mittel- und Kleinblättrige Bäume

Betula pendula	Sandbirke
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus in Sorten	Ebereschen und Mehlbeeren
 - Großgehölze

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Syringa vulgaris	Gem. Flieder

- Laubgehölze

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hirtengst
Corylus avellana	Hainuln
Euonymus europaeus	Pflaumbüchchen
Hibiscus	Gem. Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Schilweide
Salix daphnoides	Kaspische Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
- Ziersträucher

Deutzia in Sorten	Mathematenstrauch
Forsythia intermedia	Goldgelbchen
Philadelphus coronarius	Fischer Jasmin
Ribes sarg. 'Atropurpureum'	Zierjohannisbeere
Strauchrosen in Sorten	
Spiraea in Sorten	Spienstrauch
Weigela in Sorten	Weigelle
- Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Zierpflanzen dienende Baumarten zugelassen werden.

Hinweise

- Energieversorgungsanlagen
 - Die Mittel- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG dürfen nicht unterüberbaut werden und sind bei Erfordernis als Bauverwehungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben.
 - Die Trassen der Energieversorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen/Anschnittungen usw. freizuhalten.
- Bodendenkmalflege
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DtschG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 875 ff.) die 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 hierfür sind 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.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 gem. § 11 DtschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DtschG.).

Verfahrensvermerke

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.01.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gustow, d. -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 23.01.1995 den Entwurf der Satzung mit Erläuterungsbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gustow, d. -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung II (Flurkartenausschnitt im Maßstab 1 : 2.000) und dem Teil B - Textliche Festsetzungen sowie der Entwurf des Erläuterungsberichtes haben in der Zeit vom 06.02.1995 bis zum 08.03.1995 während folgender Zeiten

Mo.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 17.00 Uhr
Di.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 18.00 Uhr
Mi.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Do.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Fr.	8.00 - 12.00 Uhr

 im Amt Garz, Bausamt sowie jeweils montags, 16.00 - 18.00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Gustow öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfreit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 24.01.1995 bis zum 06.02.1995 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

Gustow, d. -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeugt.

Bergen, d. -Siegel- Leiter der Katasteramts
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.08.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gustow, d. -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 3) geändert worden.

Dabei haben die Entwürfe der Satzung, bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung II (Flurkartenausschnitt im Maßstab 1 : 2.000) und dem Teil B - Textliche Festsetzungen sowie des Erläuterungsberichtes in der Zeit vom 14.12.1995 bis zum 22.01.1995 während folgender Zeiten

Mo.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 17.00 Uhr
Di.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 18.00 Uhr
Mi.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Do.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Fr.	8.00 - 12.00 Uhr

 im Amt Garz, Bausamt sowie jeweils montags, 16.00 - 18.00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Gustow erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 29.11.1995 bis zum 14.12.1995 durch Aushang erteillich bekannt gemacht worden.

Gustow, d. -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister

7. Die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung) mit Abrundung sowie mit erweiterter Abrundung bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung II (Flurkartenausschnitt im Maßstab 1 : 2.000) und dem Teil B - Textliche Festsetzungen wurde am 01.04.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.04.1996 gebilligt.

Gustow, d. -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung) mit Abrundung sowie mit erweiterter Abrundung bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung II (Flurkartenausschnitt im Maßstab 1 : 2.000) und dem Teil B - Textliche Festsetzungen wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.03.1997, AZ.: hofflich - mit Auflagen - erteilt.

Gustow, d. 05.09.97 -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister

9. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 20.10.97, AZ.: bestätigt.

Gustow, d. 24.11.97 -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung) mit Abrundung sowie mit erweiterter Abrundung wird hiermit ausgefertigt.

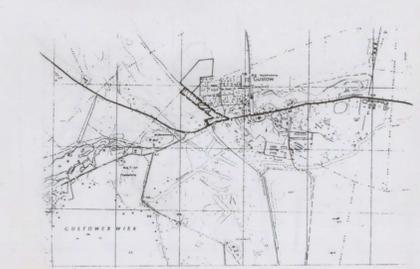
Gustow, d. 24.11.97 -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung Nr. 1) mit Abrundung und mit erweiterter Abrundung sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 05.09.97 bis zum 09.11.97 durch Aushang erteillich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 20.11.97 in Kraft getreten.

Gustow, d. 24.11.97 -Siegel- Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 20.000



PLANURKUNDE

Klarstellungssatzung Nr. 1 mit Abrundung und erweiterter Abrundung

PROJEKT
BAUHERR
DATUM
MASSSTAB
IN ANGE
BRÄUDET
GEMEINDE GUSTOW
NOV. 1995 / MARZ 1997
1 : 2.000
JA / MÜ
VERFAHRENSMAPPE BLATT NR.

Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlentich 7 · 17169 Dammrin · Tel. 03998 / 222947 · Fax. 03998 / 222048