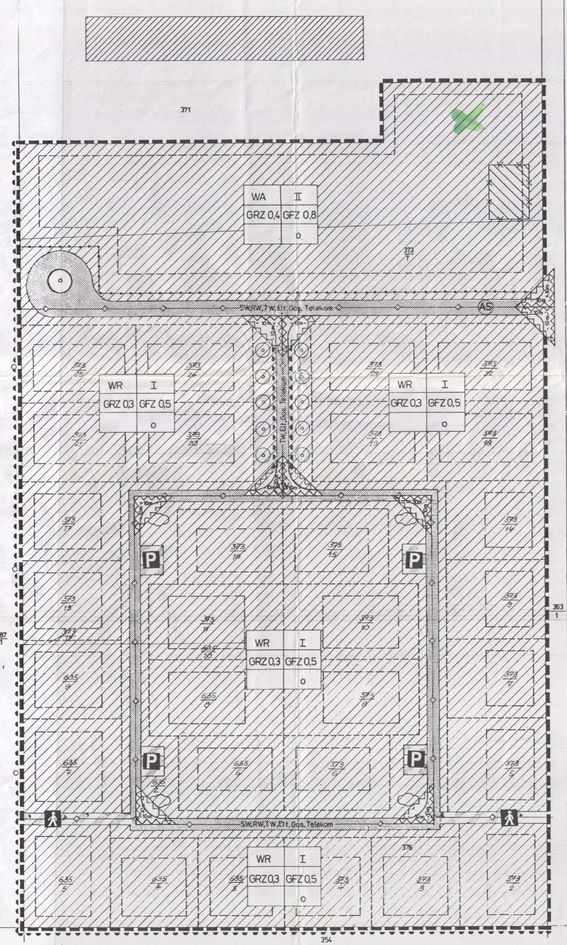
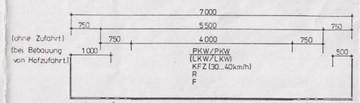
TEIL A (PLANZEICHNUNG)

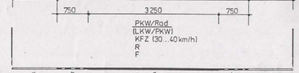


GÜTZKOW

AS Anliegerstraße (Erschließung) - Regelprofil: Bkl. V



AW Anliegerweg (Aufenthalt) - Regelprofil: Bkl. VI



a (40mm) Rasen
Mutterboden

b (40mm) Rasen
Mutterboden
Rasensteine

c (50mm) 80mm Verbundpflaster

d (50mm) 80mm Verbundpflaster

Satzung der Stadt Gützkow über den Bebauungsplan Nr. 1/91

für das Gebiet zwischen Mascowstr. und Gebr.-Kressmann-Str. südlich des Ortskerns Gützkow

Aufgrund des § 10 (Bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen:"Aufgrund der §§ 10 und 172") des Baugesetzbuche in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885,1122) (bei Aufnahe örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan:"sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)") und der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I, 1991, Seite 58) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/91 für das Gebiet zwischen Mascowstraße und Gebrüder-Kressmann-Strasse, südlich des Ortskerns Gützkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichen für Bauleitpläne

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverodnung -BauNVO-)

WR - Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

2.1 Geschoßflächenzahl — GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,7

2.2 Grundflächenzahl — GBZ mit Dezimalzahl z.B. GFZ 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß römische Ziffer z.B. II

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

3.2 Offene Bauweise o

3.4 Baulinie

3.5 Baugrenze

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche P

Fußgängerbereich

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke an den Ein- und Ausmündungen dürfen in mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht bebaut werden; sie sind immer freizuhalten.

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen: Bäume

Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

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

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

TEIL B (TEXT)

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. §§ 1-11 BauNVO vom 23.01.1990

- WR Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind nur Wohngebäude.
- WR Allgemeines Wohngebiet welches vorwiegend dem Wohnen dient.

  Zulässig sind
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
     1. Betrieb des Beherbergungswesens
     2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
     3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke
     4. Gartenbaubetriebe
     5. Läden, Betriebe der allgem. Nahversorgung

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO vom 23.01.1990

- WR Die Bebauung wird eingeschossig mit Dachneigungen größer 33° festgesetzt.

  Grundflächenzahl 0,3
  Geschoßflächenzahl 0,5

- WA Die Bebauung wird mit höchstens zwei Geschossen und Dachneigungen größer 25° festgesetzt.

  Grundflächenzahl 0,4
  Geschoßflächenzahl 0,8

3. Gestalterische Festsetzungen

- Das äußere Erscheinungsbild der Häuser ist durch eine Oberfläche aus Putz oder gebranntem Klinkermaterial, Klinkersockel und OFF max. 0,5 m über OK-Gelände und harte Bedachung mit Ziegel oder Betondachsteinen in rotbrauner Farbgebung festgesetzt.
  Schornsteinköpfe sind aus Klinkern auszuführen. Windfangbauten mit separaten Dächern sind ebenso wie Tiefgaragen und Flachdachterrassen nicht zulässig.
- Es ist untersagt von Straßenraum aus sichtbare Satellitenantennen oder dergleichen anzubringen.
- Grundstückabgrenzungen sollen sich, soweit erforderlich, in Form von Holzzäunen mit einer max. Höhe von 1,0 m (ohne Mauerwerkspfeiler) und/oder Pflanzenhecken darstellen; außer in Sichtdreiecken
- Die Müllcontainer sind im Grenzbereich von außen zugängig, aber nicht sichtbar einzuhausen, sie haben auch nicht zur Abholung in öffentlichen Raum bereitzustehen. Sie dürfen nicht in Sichtdreiecken errichtet werden.
- Im WR-Gebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

Verfahrensabläufe

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.1990
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.11.1991 bis zum 20.12.1991 erfolgt.

Gützkow, den 21.01.1992 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 4 ABs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Gützkow, den 21.01.1992 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.11.1990 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Gützkow, den 21.01.1992 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gützkow, den 21.01.1992 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 19.11.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt, gebilligt lassen und zur Auslegung bestimmt.

Gützkow, den 21.01.1992 — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit von 17.11.1991 bis zum 20.01.1992 während folgender Zeiten (Mo., Mi., Do. von 8.00 - 12.00 und 12.30 -16.00 Uhr, Di. von 8.00 - 18.00 Uhr, Fr. von 8.00 - 12.00 Uhr) nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 17.11.1991 bis zum 17.12.1991 durch Aushang - ortsüblich bekanntgegeben.

Gützkow, den 21.01.1992 — Bürgermeister

7. "Der Katastergültige Bestand am 22.12.1991 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 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden."

Greifswald, 22.12.1992 — Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Die Abwägung ist als Anlage zur Begründung dargestellt und entsprechend in die Bauleitplanung verarbeitet worden.

Gützkow, den 18.12.1992 — Bürgermeister

9.*) Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit von ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (siehe Punkt 6.) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden ist.

oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Gützkow, den .....
.....
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.12.1992 gebilligt.

Gützkow, den 18.12.1992 — Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gützkow, den .....
.....
Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Gützkow, den .....
.....
Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gützkow, den .....
.....
Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 10.02.93 in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von 10.02.93 bis zum 22.02.93 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.02.93 in Kraft getreten.

Gützkow, den 26.03.93 — Bürgermeister

*) Entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen.

ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus
Thiemstraße 130
Postfach 133
O 7600 Cottbus
Telefon Cottbus 01-
Telex 017516 ARCUS
Telefax 48 21 18
Oktober 1991
PLANVERFASSER: DIPL.-ING. W. GERTH, ARCHITEKT