SATZUNG DER STADT GÜTZKOW ÜBER DEN

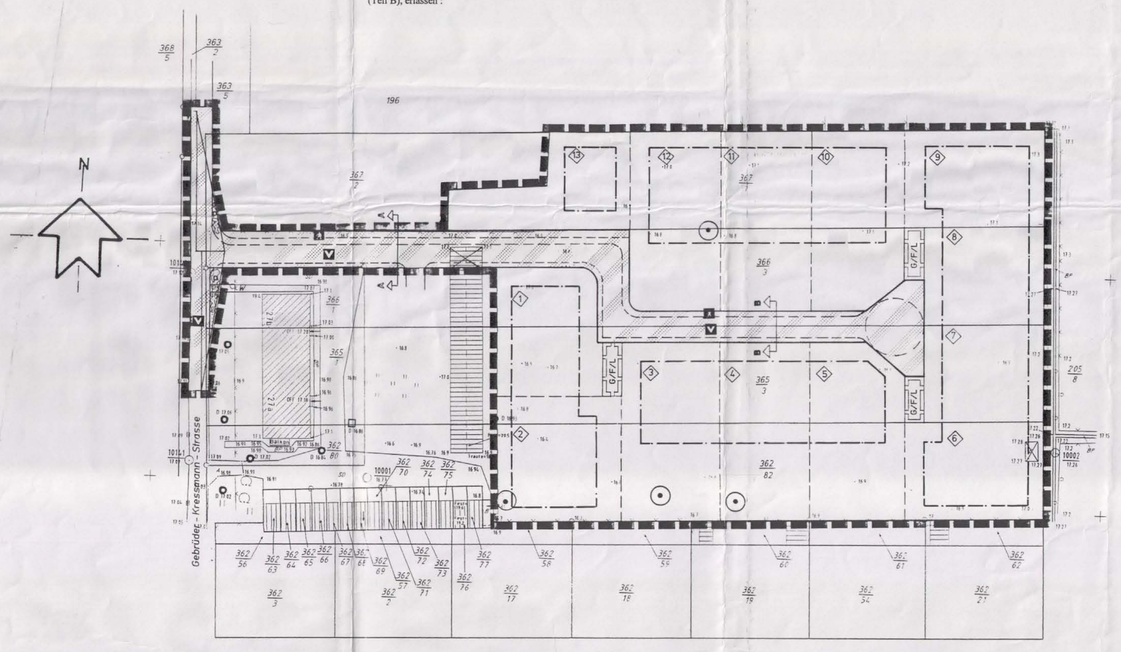
BEBAUUNGSPLAN NR. 5

FÜR DAS "REINE WOHNGEBIET ZWISCHEN GEBRÜDER - KRESSMANN - STRASSE UND DEN KLEINGÄRTEN AM STADION"

Planzeichnung (Teil A)

M. : 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M- V vom 06.05.1998 (GVOBl. M - V S. 468), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2001 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg- Vorpommern 2001 S. 60) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. And.G LNatG M –V vom 15.05.2002 (GVOBl. M-V, S. 184) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gützkow vom 26.09.2002 und mit Anzeigenbescheid durch den Landkreis Ostvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das „Reine Wohngebiet zwischen Gebrüder - Kressmann - Straße und den Kleingärten am Stadion", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :



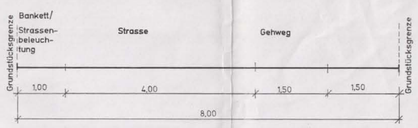
NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	Firsthöhe	über Oberkante Fahrbahnhöhe
Grundflächenzahl als Höchstmaß		/
Bauweise Einzel- und Doppelhäuser	Dachform	(Satteldach/ Satteldach mit Krüppelwalm/ Walmdach)
	Hauptdachneigung	

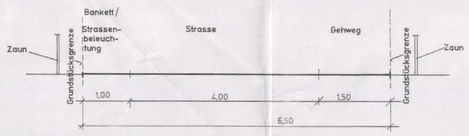
WR	II
	FH über OK FBH 10,50 m
GRZ 0,3	/
o ED	SD/SD mit KW/WD Hauptdachflächen 30° - 49°

STRASSENQUERSCHNITTE M. : 1 : 50

SCHNITT A - A



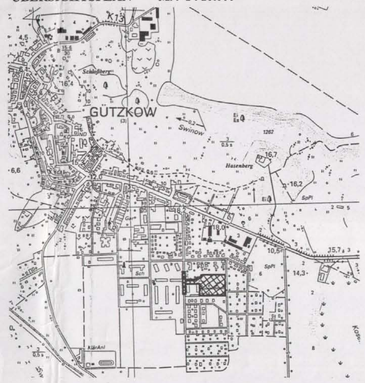
SCHNITT B - B



STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Stadt	Gützkow
Gemarkung	Gützkow
Flur	5
Flurstücke	362/82 teilweise, 365/3 teilweise, 366/3 teilweise und 363/5 teilweise, 366/1 teilweise, 367/1, 367/2 teilweise (Sichtdreieck an der Gebrüder- Kressmann- Straße)

ÜBERSICHTSPLAN M. : 1 : 10.000



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.
Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO werden ausschließlich für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.
Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Wohn- und Nebengebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

3. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen werden im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes an der Gebr.- Kressmann- Straße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen , Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten 4 Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudränagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

2. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

3. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Eigenheimgrundstücke sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.

4. Die festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

2.1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder einem hellen Farbton
- Verblendmauerwerk
- Fachwerk
- Giebelvertretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzkonstruktionen zulässig.

2.1.2 Dachform/Dachneigung

Für Garagen wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen.
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.
Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports.

2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind ausschließlich Ziegel und Dachsteine zulässig.
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Eindeckungsart und Dachfarbe vorzusehen.
Für Wintergärten sind Glaskonstruktionen zugelassen.
Für die Eindeckung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen zusätzlich Bitumenschindeln verwendet werden.
Bei Carports mit Flachdach sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

2.1.4 Werbeanlagen

Die Größe der Hinweisschilder darf 0,50 m² je Wohnhaus nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Einfriedung der Grundstücke ist mit
- blickdurchlässigen Holzzäunen
- grünen Maschendrahtzäunen mit vorgesetzter Begrünung
- Hecken

in einer Höhe bis 1,20 m zulässig.
Entlang des öffentlichen Gehweges und der Wendefläche ist die Einfriedung um mind. 50 cm zurückzusetzen.

2.3 Hausmüllbehälter
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 2.1 - 2.3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 (1. ÄndG LNatG M-V) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

2. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.

HINWEISE

1. Definitionen der Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Fahrbahnhöhe (OK FBH) der geplanten Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenachse, und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, 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 hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für das Straßenbegleitgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen.
(§ 127 BauGB)
Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen der Grundstücke tragen die Grundstückseigentümer. (§ 135 a (1) BauGB)

4. Zeitliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Gützkow vom 27.06.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.07.2002 bis zum 22.07.2002 erfolgt.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.06.2002 durchgeführt worden.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 27.06.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.07.2002 bis zum 23.08.2002 während folgender Zeiten :

montags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 03.07.2002 bis zum 22.07.2002 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 22.11.2002 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.

Greifswald (Mecklenburg /Vorpommern), den 22.11.2002

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.2002 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.09.2002 von der Stadtvertretung Gützkow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.09.2002 gebilligt.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.10.2002 dem Landkreis Ostvorpommern angezeigt.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Im Anzeigenbescheid des Landkreises Ostvorpommern vom 05.11.2002 wurden Verletzungen der Rechtsvorschriften festgestellt. Die geforderten Änderungen wurden in die endgültige Planfassung eingearbeitet.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

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

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.11.2002

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 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 03.12.2002 durch Aushang in der Zeit vom 10.12.2002 bis zum 27.12.2002 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 27.12.2002 in Kraft getreten.

Stadt Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.01.2003

Der Bürgermeister