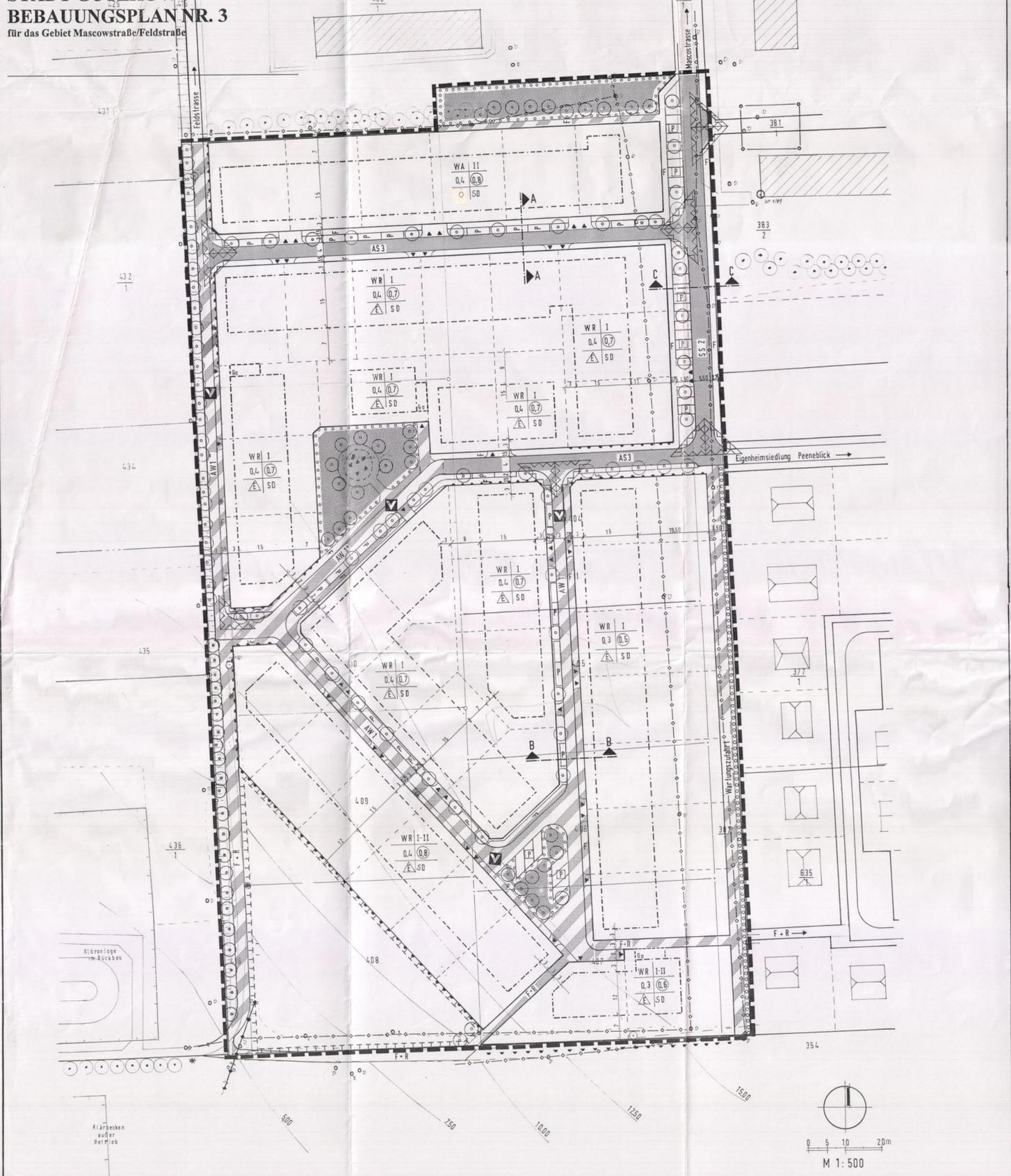


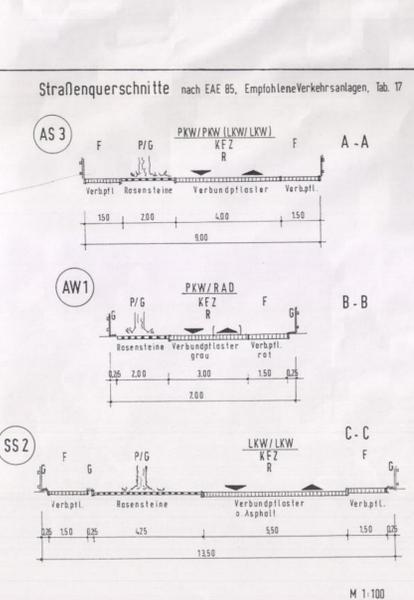
STADT GÜTZKOW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
für das Gebiet Mascowstraße/Feldstraße

TEIL A - PLANZEICHNUNG -  
(§§ 30 (1) u. 9 BauGB)



PLANZEICHEN FÜR BAULEITPLÄNE  
(PLANZEICHENORDNUNG 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)	WA
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WR
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse	0,4 0,8 3
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)	
offene Bauweise nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
geplante Grundstücksgrenze	
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Anwohnerweg (verkehrsberuhigter Bereich) öffentliche Stellplätze Fuß/Radweg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB)	
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
unterirdisch	
oberirdisch	
9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
öffentliche Grünfläche	
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)	
Umgrenzung von 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 und Abs. 6 BauGB)	
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 von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
15. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Gartengrenzen	
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	
Sichtdreiecke, sind in 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante immer freizuhalten	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Baugestaltung (§ 88 LBO)	
Satteldach	
Nutzungschablone	



TEIL B - TEXT -  
(§§ 30 u. 9 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

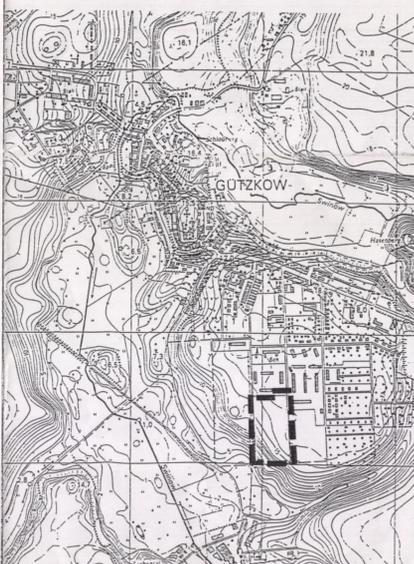
- I. Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan werden als Bebauungsvorschriften nach § 9 BauGB (Planungsrechtliche Festsetzungen) Fassung vom 8. Dez. 1986 zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 sowie nach § 86 LBauO M-V (Baurechtsrechtliche Festsetzungen) vom 26. April 1994 festgelegt und gelten als örtliche Bauvorschriften für die Zulässigkeit von Vorhaben (nach § 30 (1) BauGB).
- II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurden aus § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.
  - Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 (2) BauGB wird mit OFF EG max. 0,50 m über OK Gelände festgesetzt.
  - Die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO wird mit Traufhöhe max. 4,00 m und Firsthöhe max. 9,00 m über OK Gelände festgesetzt.
  - Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig und werden gemäß § 21a BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung angesetzt. Gärten und Stellplätze sind gemäß § 6 (11) LBauO M-V innerhalb der Baugrenze als Grenzbebauung zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig. Nach § 14 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen oder Einrichtungen der Nutzeralterung ausgeschlossen und die Kleintierhaltung ist auf ein nicht gewerblich- oder erwerbsausgerichtetes Maß eingeschränkt.
  - Sichtdreiecke gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Anpflanzungen > 0,70 m freizuhalten.
  - Pflanzgebiete gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind mit Bäumen und Sträuchern einheimischer, standortgerechter Arten auszuführen.
- III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Fassadengestaltung gemäß § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V: Das äußere Erscheinungsbild der Häuser ist durch eine Oberfläche aus Putz oder gebranntem Klinkermaterial festzusetzen.
  - Dachform und Dachgestaltung gemäß § 86 (1) LBauO M-V für Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder Walddächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 25° und 50° liegen. Für die nach Maß der baulichen Nutzung zweigeschossigen zulässigen Hauptgebäude sind alle geneigten Dächer zugestanden. Es ist eine harte Bedachung, gemäß § 31 LBauO M-V, aus Ziegeln oder Betondachsteinen in roter oder dunkler Farbe festgesetzt. Schornsteinköpfe sind aus Klinkern herzustellen. Nebengebäude sind mit geneigten oder flachen Dächern zulässig. Flachdachterrassen sind unzulässig.
  - Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen gemäß § 86 (1) Nr. 1 von Spielplätzen, Einfahrten, Zuwegungen u.ä. sind fugenlose Befestigungen nicht zulässig. Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mind. 10% mit Bäumen zu bepflanzen, dabei ist der Richtwert 1 Baum / 10 m<sup>2</sup> anzustreben.
  - Einfriedungen gemäß § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V: Grundstücksabgrenzungen sind soweit erforderlich, in Form von Holz-steinen mit max. Höhe 1,00 m ohne Mauerwerkputz oder als Pflanzhecken darzustellen. Sichtdreiecke (Pkt. II. 9.) sind zu beachten.
  - Werbeanlagen sind nur nach § 53 (4) LBauO M-V zulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen wird nach § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V auf kleine Ausleger oder unbeleuchtete Wandchriften beschränkt; nicht größer als 0,50 m<sup>2</sup>.
  - Satellitenempfangsanlagen sind vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar anzubringen.
  - Müllbehälter sind gemäß § 86 (1) Nr. 4 in Grenzbereich zugänglich aber nicht sichtbar einzuhalten oder einzuhegen. (Sichtdreiecke beachten).
  - Gasbehälter gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB als oberirdische Behälter müssen unfallschutz oder von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar aufgestellt werden.
- IV. Ausnahmen und Befreiungen
- Ausnahmen zu Pkt. III. 3. (Höhenlage) können zugelassen werden, wenn aus topographischen Gründen ein Grundstück benachteiligt ist und Störungen auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen sind.
- V. Nachrichtliche Eintragungen (Hinweise)
- Archäologische Funde sind dem Amt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
  - Versorgungsanlagen/leitungen nach § 11.12 BauGB dürfen nicht überbaut werden. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein Abstand von 5,00 m, ausnahmsweise 3,00 m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten.

Pflanzenliste:

<b>Bäume 1. Ordnung:</b>	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
<b>Bäume 2. Ordnung:</b>	
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Salix caprea	- Salweide
Syringa vulgaris	- Flieder
<b>Großsträucher:</b>	
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Salix caprea	- Salweide
Syringa vulgaris	- Flieder
<b>Sträucher:</b>	
Lonicera heckrotii	- Heckenkrone
Prunus avium	- Schlehdorn
Rosa A.	- Wildrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

- Verfahrensvermerk:
- Aufgrund der Begründung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.09.1992. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.09.1992 bis zum 23.09.1992 erfolgt. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.09.1992 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am 30.09.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.10.1993 bis zum 19.11.1993 während folgender Zeiten NO, MI, DO, VO, FR, SA, SO, 10.00 bis 18.00 Uhr, 10.00 bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.11.1993 in (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgegeben. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Der katastrmäßige Bestand vom 01.01.94 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur im Hinblick auf die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 erfolgt. Bedenken und Anregungen sind nicht abgelehnt worden. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Stempel Katasteramt Unterschrift
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Die Abwägung ist als Anlage zur Begründung dargestellt und entsprechend in der Bauleitplanung eingearbeitet worden. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 19.11.1993 bis zum 19.11.1993 während folgender Zeiten (siehe Punkt 6) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geneigten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.11.1993 in (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 während folgender Zeiten (siehe Punkt 6) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geneigten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.11.1993 in (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 während folgender Zeiten (siehe Punkt 6) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geneigten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.11.1993 in (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 während folgender Zeiten (siehe Punkt 6) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geneigten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.11.1993 in (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 während folgender Zeiten (siehe Punkt 6) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geneigten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.11.1993 in (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 während folgender Zeiten (siehe Punkt 6) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geneigten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.11.1993 in (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN  
(M 1 : 10000)



- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.09.1992 erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.12.1992 bestätigt. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 19.11.1993 in (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 während folgender Zeiten (siehe Punkt 6) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geneigten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.11.1993 in (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.09.1992 bis zum 11.11.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Die Satzung ist am 19.11.1993 in Kraft getreten. Gutzkow, den 13.12.1994. *[Signature]* Der Bürgermeister

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) und der Planungsrechtverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 58) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.09.1992, mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet zwischen Mascowstraße und Feldstraße, südlich des Ortskerns Gutzkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

LANDKREIS OSTVORPOMMERN  
STADT GÜTZKOW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
für das Gebiet Mascowstraße/Feldstraße

AUSFERTIGUNG:  
DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESEM PLAN, EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG  
KARTENGRUNDLAGEN:  
ENTSPRECHENDE VERMESSUNGSPLÄNE M 1 : 500  
(Geodäsie und Kartographie Schwerin, Gemarkung Gutzkow, Flur 5; Dez. 1990)  
BEARBEITUNG DES ENTWURFS DURCH:  
PLANUNGATELIER OST  
HARM & PARTNER  
ARCHITECTEN UND INGENIEURE  
DOMSTRASSE 52  
17489 GREIFSWALD  
AUGUST 1994