

Satzung der Stadt Gützkow (Landkreis Ostvorpommern)

über den Bebauungsplan Nr. 6

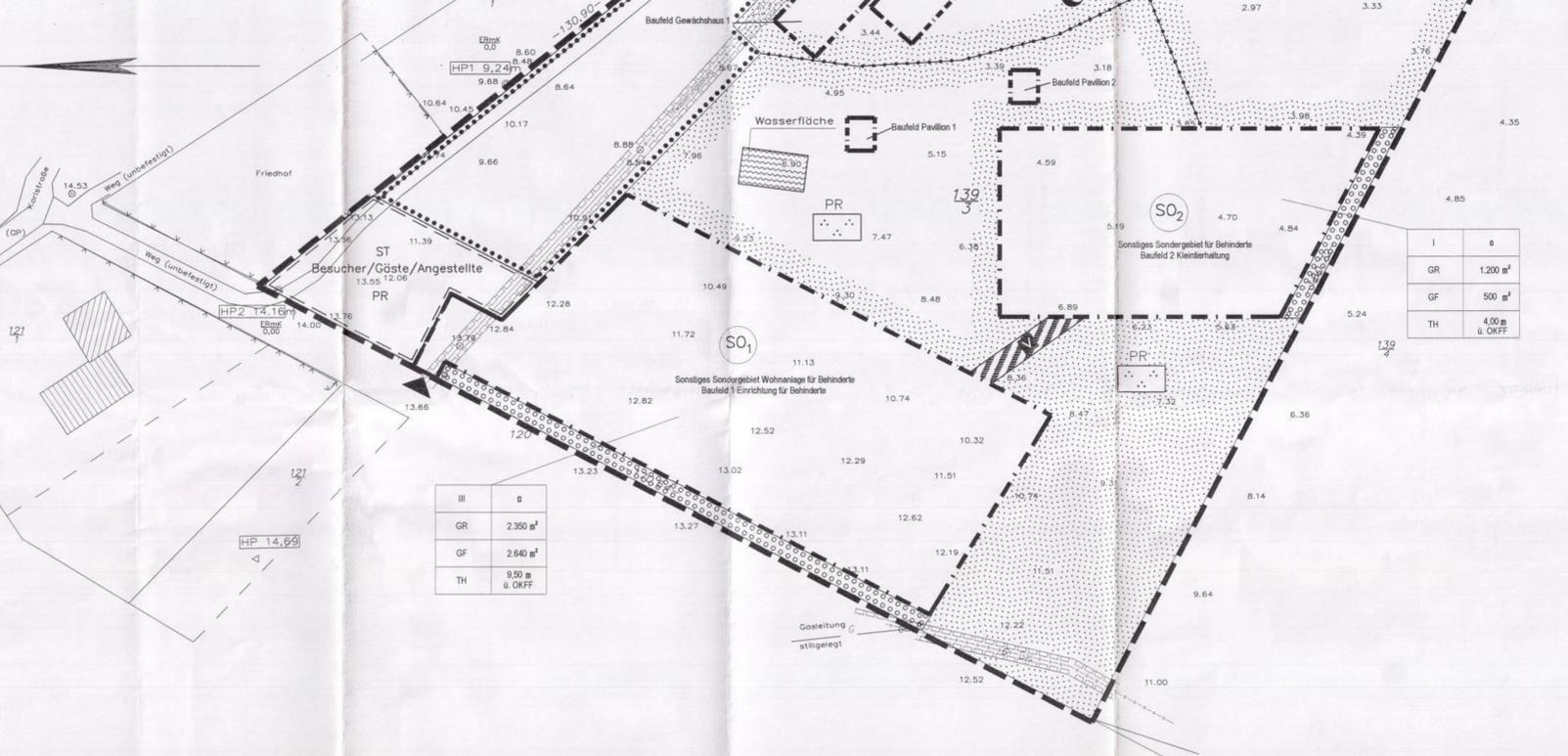
"Wohnanlage für Behinderte an der alten Peenestraße"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), LV. m. § 233 BauGB und § 86 LBAu/M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gützkow vom 18.05.2006, folgende Satzung über den Entwurf Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnanlage für Behinderte an der alten Peenestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:500) und dem (Teil B) Text, erlassen:

TEIL A

PLANZEICHNUNG M 1:500

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990



III	0
GR	2.350 m²
GF	2.840 m²
TH	9,50 m u. OKFF

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Stadt Gützkow vom 09.02.2004. Die ursprüngliche Bewirtschaftung als Aufwandsrechnung ist durch Auszug am 18.05.2006 ortsanlich erfolgt.
Gützkow, den 18.05.2006, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V von 05. Mai 1990 durch Verwaltungsamt 17/01/2006 besetzt worden.
Gützkow, den 07.02.2006, Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 (1) BauGB und die erste Stufe der Behördenprüfung nach § 4 (1) ist am 06.10.2005 durchgeführt worden.
Gützkow, den 06.10.2005, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 18.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 6 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Anhörung beschlossen.
Gützkow, den 18.05.2006, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan haben in der Zeit vom 02.06.2006 bis zum 02.06.2006 während der Beschlusszeit.
Dienstag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
Gützkow, den 02.06.2006, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.05.2006 von der Stadtvertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.05.2006 ortsanlich erfolgt.
Dienstag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
Gützkow, den 02.06.2006, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.05.2006 von der Stadtvertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.05.2006 ortsanlich erfolgt.
Dienstag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
Gützkow, den 02.06.2006, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgerichtliche Behörden und Antragsverfahren der Bürger sowie die Satzungen der Träger öffentlicher Belange am 06.10.2005 geprüft. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan Nr. 6 und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 festgehalten.
Gützkow, den 06.10.2005, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgerichtliche Behörden und Antragsverfahren der Bürger sowie die Satzungen der Träger öffentlicher Belange am 06.10.2005 geprüft. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan Nr. 6 und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 festgehalten.
Gützkow, den 06.10.2005, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 12/247, GS Neckl-Vorp. G. Nr. 224-2), zuletzt geändert am 22. November 2001 (GVBl. M-V S. 438)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) i. d. F. vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
- Landesbauordnung (LBAuO) Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 448, Nr. 5 620), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. 12. 2005 (GVBl. S. 989)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 12, 247, GS Neckl-Vorp. G. Nr. 224-2), zuletzt geändert am 22. November 2001 (GVBl. M-V S. 438)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWVG) vom 30. November 1992 (GS Neckl - Vorp. G. Nr. 793 - 2)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 6 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer der Geltung der BauNutzungsverordnung zu erhalten ist, ist am 02.11.2006 durch Beschluss der Stadtvertretung Gützkow beschlossen worden.
- In der Bewirtschaftung ist auf die Geltung der Bestimmungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Vorgaben der Abwägung sowie auf die Bestimmungen § 125 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Forderung und Erteilung von Unterscheidungsmaßnahmen § 14 BauNVO und die Bestimmungen der § 15 Abs. 5 Formvorschriften Mecklenburg-Vorpommern (M-V-MVO) vom 18.02.1994 (GVBl. M-V S. 249) hingewiesen worden.
- Gützkow, den 09.11.06, Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planfestsetzungen Rechtsgrundlage

- Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet Wohnanlage für Behinderte
a) SO₁ Sonstiges Sondergebiet Baufeld 1 Einrichtung für Behinderte § 11 BauNVO
b) SO₂ Sonstiges Sondergebiet Baufeld 2 Kleinierhaltung § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
a) III Zahl der Vollgeschosse
GR Grundfläche
GF Geschossfläche
b) I Zahl der Vollgeschosse
GR Grundfläche
GF Geschossfläche

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- o Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
- a Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB

4. Verkehrsflächen

- Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Verkehrsbenuhiger Bereich

5. Versorgungsanlagen

- Brauchwasserbrunnen § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Regenrückhaltebecken
- Feuerlöschtisch
- Gestaltungsfläche

6. Grünflächen

- Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Gartenfläche (Gemüse- Krautgartenbau, Obstbau)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

8. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu bebauende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Stellfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. A § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

- 47,83 vorh. Höhen (örtliche Höhen)
- 1,39 vorh. Flurstücksgrenzen/ vorh. Flurstücksummen
- o vorh. Schacht

Nachrichtliche Übernahme

Gas	Gastleitung unterirdisch, stillgelegt
Entwässerungsleitung	Entwässerungsleitung, unterirdisch

Hinweise
Nutzungsabstände
Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Grundfläche GR m²
Geschossfläche GF m²
TH Traufhöhe m u. OKFF

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
a) Sondergebiet Wohnanlage für Behinderte Baufeld 1 Einrichtung für Behinderte
Zulässig sind:
- Einrichtungen für das Wohnen
- Einrichtungen für die Verwaltung, Betreuung
- Einrichtungen für die Beschäftigung
- Therapieräume mit Kronenzimmer
- Wäscherei mit Waschen und Bügeln
- Werkstat
- Esssaal/Küche
- Pflegebad
Ausnahme können zugelassen werden:
- Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
b) Sondergebiet Kleinierhaltung Baufeld 2 Kleinierhaltung
Zulässig sind:
- Einrichtungen für die Beschäftigung
- Haltung von Schafen und Ziegen, Geflügel, Kanarienvogel, Kanarienvogel im Rahmen der Bauleitlinie

c) Baufelder Gewächshäuser 1 und 2

- Zulässig sind:
- Die An- und Aufzucht von Gemüse zur Eigenversorgung.
- Die Grundfläche wird auf 300 m² begrenzt.

d) Baufelder Pavillons 1 und 2

- Zulässig sind:
- Ruhe- und Erholungsbereich
- Die Grundfläche wird auf 60 m² begrenzt.

2. Bauweise

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
a) Baufeld Einrichtung für Behinderte
In der abweichenden Bauweise ist in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude in offener Bauweise ohne die Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
b) Baufeld Kleinierhaltung
offene Bauweise

3. Höhenlage baulicher Anlagen

- § 9 Abs. 2 BauGB
Auf Grund der schwierigen Geländesituation ist eine Abweichung von der festgesetzten OKFF von +0,50 bis -0,50 m zulässig.
Baufeld Einrichtung für Behinderte OKFF min. 10,70, max. 11,70 m HN
Baufeld Kleinierhaltung OKFF min. 4,70, max. 5,70 m HN

Definition Traufhöhe

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Fußsohle (OKFF) und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- § 1 Abs. 5 und 6 BauGB
§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Abs. 3 BauGB

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Auszüge aus dem Grünordnungsplan (Festsetzungen)

Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
private Grünfläche, Park

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche, Zweckbestimmung Park ist durch das Anpflanzen von Bäumen mindestens 30 Stück entsprechend Artenliste durch die Anlage von intensiven und extensiven Wiesenflächen sowie durch die Anlage eines Feuchtbiospots unter Erbindung neu anzulegender Wege zu einem Park mit Erholungsfunktion zu entwickeln. Die Pflanzung von Ziergehölzen, über die Bestimmung zur Baupflanzung hinaus, ist zulässig.

Die Ufer des anzulegenden Feuchtbiospots sind naturnah auszubilden. Aus diesem Grunde sind einzelne Uferbereiche mit einem Beschäftigungsverhältnis von mehr als 1: 8, die übrigen Uferbereiche mit einem Beschäftigungsverhältnis größer 1: 3 heranzuziehen.

Artenliste

- Acer platanoides
- Aesculus c. carnea
- Betula pendula
- Fagus sylvatica "Purpurea"
- Salix alba "Tristis"
- Tilia cordata
- Quercus rubra

- Ah Spitzahorn (Hochstamm), 3xv, 14 - 16 cm (Kahl)
- Rohblühende Rostkastanie (Hochstamm), 3xv, 14 - 16 cm
- Sanddorn (Hochstamm), 3 xv, 12 - 14 cm
- Bir Blaubuche (Hochstamm), 3xv, 14 - 16 cm
- Werkl Trauerweide (Hochstamm), 3 xv, 12 - 14 cm
- Waldreihene (Hochstamm), 3xv, 14 - 16 cm
- Li Roteiche (Hochstamm), 3xv, 14 - 16 cm

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt vorhandenen Baum- und Strauchbestandes
Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche gilt das Erhaltungsgesetz. Ist dieses Gebot aufgrund des Alters oder von Krankheiten der Bäume und Sträucher nicht mehr aufrecht zu erhalten bzw. ist mit dem Erhaltungsgebot eine Härte verbunden, die dem Bauherrn nicht zugemutet werden kann, ist als Ersatz für jeden zu fallenden einheimischen Baum mit einer Stammdicke > als 60 cm (gemessen in 1 m Höhe) ein Baum mit einem Stammdurchmesser von 14 cm - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) entsprechend Artenliste zu pflanzen. Gleichfalls ist für jeden zu fallenden Strauch eine Ersatzpflanzung mit Material entsprechend Planzliste zu realisieren.

Die Ersatzpflanzungen sollen im Bereich der Fläche der vorhandenen Hecke, gegebenenfalls unter Einbeziehung der in diesem Bereich gelegenen unbefestigten Wegfläche realisiert werden.

Heckenpflanzung

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind pyramidal gestufte, 3-reihige Heckenpflanzungen zu realisieren. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt:
zwischen Hecker/Hecker 1,00 m
zwischen Strauch/Strauch 0,50 m
zwischen Hecker/Strauch 0,75 m
Zwischen den Reihen soll der Pflanzabstand 0,75 m betragen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze hat 1,0 m zu betragen.

Für die Heckenpflanzungen sind Hecker/Straucher entsprechend der Planzliste zu verwenden.

Planzliste - Baumsatzpflanzungen

- Größtkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Betula pendula Sanddorn
- Fraxinus excelsior Gem. Esche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Tilia cordata Winterlinde
- Quercus robur Stieleiche
- Ulmus carpinifolia Feld-Ulme

Mittelkronige Bäume

- Acer compestre Feldahorn
- Alnus glutinosa Schwarzerle
- Sorbus orn. Echte Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus intermedia Schwed. Mehlbeere
- Pinus contorta Holz-Birne
- Prunus padus Traubenkirsche

Planzliste - Heckenpflanzungen bzw. Ersatzpflanzung Sträucher

Sträucher (2 x verpflanzt, mind. 100 cm - 125 cm hoch bzw. Hecker 2x verpflanzt, mind. 150 - 175 cm hoch)

- Acer compestre Feldahorn
- Cornus arborescens Erbsenstrau
- Cornus bellidifolia Hartriebe
- Cornus mas Hartnagel
- Cornus sanguinea Buhtornstrauch
- Corylus avellana Haselnuss
- Erythronium yuccifolium Engelwurz Weißhorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Rosa canina Hundrose
- Rosa rugosa Wälderrose
- Viburnum lantana Wälder Schneeball
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

5. Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Das Leitungsrecht sichert dem Begünstigten den Zugang zur Entwässerungsleitung und zur Erdgasleitung hinsichtlich Durchführung von Kontrollen, Reparaturen und bei Erfordernis auch zur Erneuerung der Leitung. Die Fläche ist von der Bepflanzung von Dauerkulturen freizuhalten. Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen sind mit dem Eigentümer/Autzer abzustimmen und auftretende Schäden durch Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen sind zu entschädigen bzw. zu beheben.

Begünstigter Entwässerungsleitung

Wasser- und Bodenverband "Untere Peene"

Begünstigter Gasleitung

Verbundnetz Gas AG Leipzig

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBAu M - V

1. Sichtflächen der Außenwände

Baufeld Einrichtung für Behinderte
Es sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Metall und Glas in Einzelausführung und in gemischter Ausführung zulässig. Reflektierende und spegete Flächen sind nicht zulässig. Es sind nur helle Farben zulässig. Rot ist ausgeschlossen.

Baufeld Kleinierhaltung

Es sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in Einzelausführung und in gemischter Ausführung zulässig. Ansonsten wie Baufeld Einrichtung für Behinderte.

2. Dächer

Baufeld Einrichtung für Behinderte
Nur Putzflächen mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.
Nur Wechdeckung und Hartdeckung in Blech zulässig.
Baufeld Kleinierhaltung
Nur Putzflächen mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.
Nur Wechdeckung und Hartdeckung in Blech zulässig.
Nur Satteldach mit einer Neigung bis 45° zulässig.
Nur Hartdeckung - Betondeckene zulässig.

3. Energiegewinnung

Anlagen zur Energiegewinnung sind auch abweichend von Ziffer 1 und Ziffer 2 zulässig.

4. Einriedung

- a) Grundstück
Nur Staghornzaun (2 m hoch) und im Einfriedungsbereich sowie der vorh. Bepflanzungen Überbegrenzung in Verbindung mit beider Hecke als standortgerechten, heimischen Laubbäumen zulässig.
- b) Innenhof
Nur Sichtmauerzaun 4,50 m hoch, als Metallkonstruktion zulässig.

5. Ordnungsvorgaben

Ordnungsvorgabe nach § 84 Abs. 1 BauNVO-M-V handelt, wie:
- die Sichtflächen der Außenwände anders als in Ziffer 1 festgesetzt,
- die Dächer anders als in Ziffer 2 festgesetzt, ausführt,
- die Grundstückerfriedung anders als in Ziffer 4 festgesetzt, ausführt,

Sonstige Hinweise

Bodenkmale
Im Plangebiet sind Bodenkmale gemäß Schreiben vom 11.02.2005, möglich. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuelle auffindbare Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Darüber werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wann während der Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altabtragungen/Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Bodenaushub

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915, Bl. 2 abzuschichten und bis zur Wiederverwendung vorschriftsgemäß zu lagern.

Abfallentsorgung

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen

Übersichtslageplan M 1:10.000



BEBAUUNGSPLAN Nr. 6

"Wohnanlage für Behinderte an der alten Peenestraße"

Baumaßnahme: -Neubau- Planung Wohnanlage für Behinderte
Bauherr: Herr Hans-Joachim Naujoks
Standort: Gützkow
Flur 1, Flurstück 139/3
Maßstab: 1:500
Datum: 22. September 2006