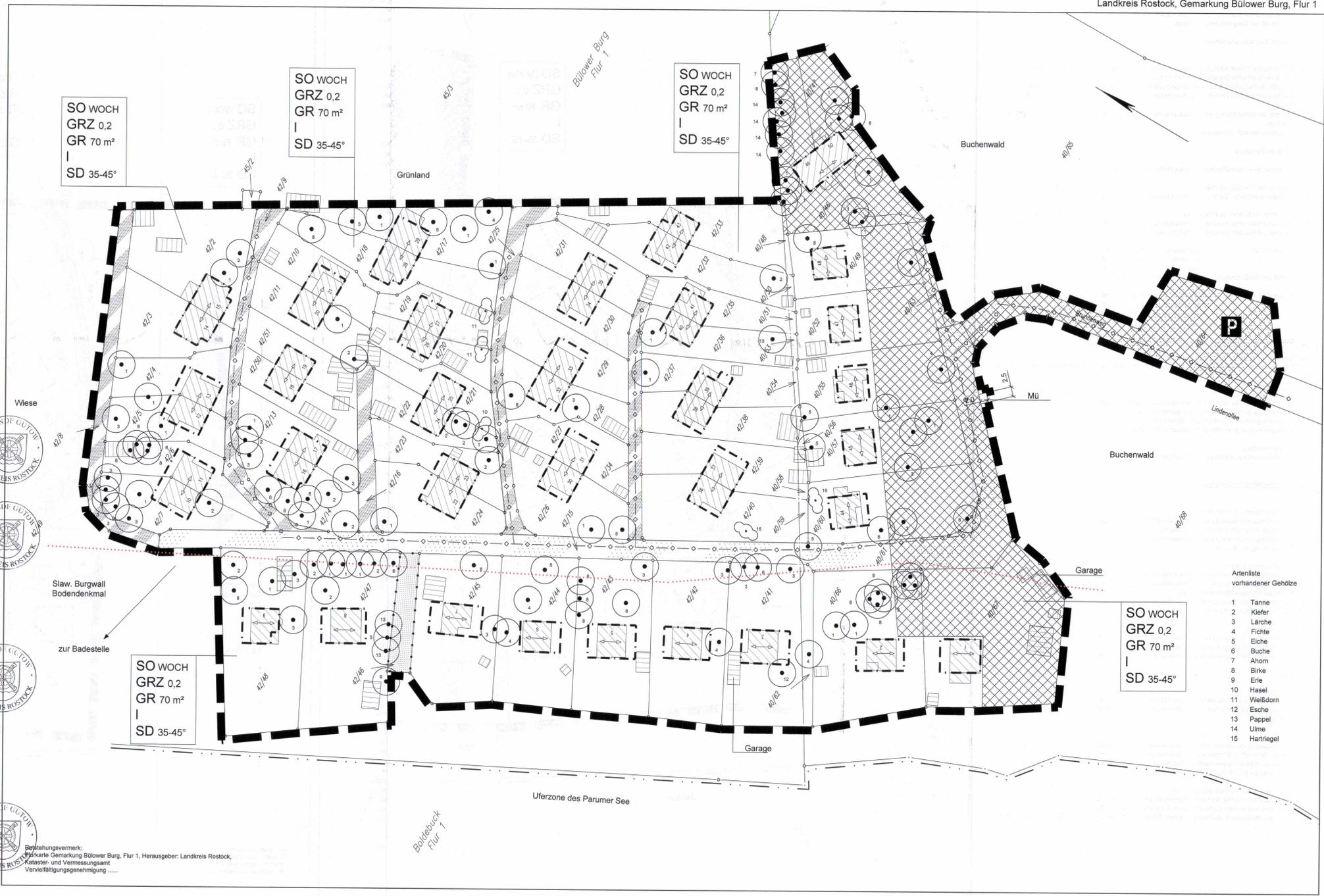


Satzung der Gemeinde Gutow, Landkreis Rostock über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 für das Gebiet Wochenendhaussiedlung "Brunnen I" nordwestlich der Ortslage Bülower Burg

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



Teil B - Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
 - Sondergebiet Wochenendhaussiedlung
 - Die Wochenendhäuser dienen dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit, vornehmlich an den Wochenenden.
 - Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser beträgt 70 m².
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Wochenendhäuser sind mit überbauten Grundflächen bis max. 70 m² zulässig, einschließlich Dachvorsprung und Terrassen.
 - In dem Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Der Ausbau eines aufgestellten Daches ist als Nichtvollgeschoss zulässig.
 - Die Errichtung von baulichen Anlagen, außer den in Festsetzung 3.1 geregelten Stellplätzen und Nebenanlagen, ist außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
 - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - Pro Grundstück ist maximal die Errichtung eines Stellplatzes und eines Nebengebäudes gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis 12 m² zulässig. Die zulässigen Stellplätze können auch als Carport in einer Größe von max. 6 x 4 m errichtet werden. Die Errichtung des Nebengebäudes ist nur als Anbau an das Wochenendhaus oder integriert in den Carport zulässig.
 - Innerhalb der Waldabstandsgrenzen ist die Überdachung und nachträgliche Versiegelung von Stellplätzen unzulässig.
 - Garagen werden nicht zugelassen.
 - Öffentliche Parkplätze
 - Die vorhandenen Parkplätze im Bereich des Buchenwaldes sind auf Dauer unverseigt zu belassen.
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Als Ausgleich für Wochenendhausweiterungen über 10 m² sind standortgerechte, einheimische Bäume oder Sträucher auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.
 - 1 Baum / 10 m²:
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Birke (Betula pendula)
 - Qualität und Größenbindung: 2x v., 10 - 12 cm Stammumfang
 - Sträucher / je m² 1 Strauch:
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Pflaumerle (Elaeagnus argenteus)
 - Heckenkirschen (Lonicera xylosum)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Heckenrose (Rosa canina)
 - Qualität und Größenbindung: 2x v., 60 - 100 cm hoch
- Bauordnungrechtliche Festsetzungen**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - In dem Plangebiet werden Satteldächer mit 35 - 45° Dachneigung zugelassen.
 - Für Doppelhäuser ist nur eine Dachform zulässig.
 - Dachdeckung: Ziegel oder gewellte Materialien bei Satteldächern.
 - Dachvorsprung: maximal 40 cm.
 - Gestaltungsvorschriften
 - Die öffentlichen und privaten befahrbaren Wege innerhalb des Plangebietes sind unbefestigt zu belassen. Auf den privaten Grundstücken ist die nachträgliche Versiegelung von Wegen und Plätzen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
 - Elektro- und Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
 - Der Standplatz für die Müllgroßbehälter ist einzugrenzen.
 - Abstandsfächen
 - Eine vorhandene geringere Tiefe der Abstandsfächen als die LBAuO M-V vorschreibt, ist bei der Aufstellung ausnahmsweise zulässig, wenn ausreichend Belichtung und Belüftung durch die private Grünfläche des Nachbargrundstückes gegeben ist und der Anteil der Abstandsfäche als Baualast entragen wird.
- Hinweise**
- Gewässerschutz
 - Der Parumer See und sein Ufer ist gem. § 31 LWaG in einer Breite von 7 m jeweils landsells der Böschungserkante zu schützen. Bauliche und sonstige Anlagen sind nach § 81 Abs. 2 in diesem Bereich unzulässig.
 - Bodenfunde
 - Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Aufnahmepunkte Liegenschaftsvermessung
 - Unterirdische Festpunkte der Liegenschaftsvermessung, die im Bereich des öffentlichen Weges im Plangebiet vorhanden sind, müssen geschützt werden. Die genaue Lage ist bei Planung und Ausführung der Vor- und Entsorgungsleitungen in Abetimmung mit dem Kataster- und Liegenschaftsamt Gütow zu berücksichtigen.
 - Darstellung
 - Alle Bestandteile der 2. Änderung sind rot dargestellt und markiert.
 - Schwarz dargestellte Bereiche sind unverändert und entsprechen dem Bebauungsplan Nr. 2.1, in dem am 10.07.2006 in Kraft getretenen 1. Änderung.
 - Plangrundlage ist die aktuelle Flurkarte vom 21.01.2016.

- Artenliste vorhandener Gehölze**
- Tanne
 - Kiefer
 - Lärche
 - Fichte
 - Eiche
 - Buche
 - Ahorn
 - Birke
 - Erlen
 - Hassel
 - Weißdorn
 - Esche
 - Pappel
 - Ulm
 - Hartriegel

Aufgrund des § 34 und § 13 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.12.2016, folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 "Wochenendhaussiedlung Brunnen I" nordwestlich der Ortslage Bülower Burg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Es gilt die Bauzuteilungsverordnung (BauZVO) vom 23.01.1990 sowie die Planzuteilungsverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gutow hat in ihrer Sitzung am 08.03.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 "Wochenendhaussiedlung Brunnen I" nordwestlich der Ortslage Bülower Burg beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Amtskurier Gütow-Land" am erfolgt.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.05.2016 den Entwurf der 2. Änderung und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis zum 20.05.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.09.2016 im "Amtskurier Gütow-Land" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am 29.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.12.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 "Wochenendhaussiedlung Brunnen I" nordwestlich der Ortslage Bülower Burg wurde gebilligt.
Gutow, den 08.12.2016 Die Bürgermeisterin
- Die 2. Änderung wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 17.10.2016 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.
Gutow, den 08.12.2016 Die Bürgermeisterin
- 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.
Gutow, den Die Bürgermeisterin
- Die 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gutow, den 08.12.2016 Die Bürgermeisterin
- Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung, 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, ist am 08.12.2016 durch Veröffentlichung im "Amtskurier Gütow-Land" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensansprüchen (§§ 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 08.12.2016 in Kraft getreten.
Gutow, den 08.12.2016 Die Bürgermeisterin

Bestandteil der Karte: Gemarkung Bülower Burg, Flur 1, Herausgeber: Landkreis Rostock, Kataster- und Vermessungsamt, Veröffentlichungsgenehmigung

Zeichenerklärung

- I. Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes rechtskräftig ab 10.07.2006 § 9 Abs. (7) BauGB
 - Sondergebiet: Wochenendhaussiedlung § 10 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. (4) BauNVO
 - private Grünfläche: Wiese § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB
 - Grundflächenzahl § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - zulässige Grundfläche Wochenendhaus § 10 Abs. (3) BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Satteldach, Dachneigung 35 - 45° § 86 Abs. (4) LBAuO M-V
 - Hauptflächrichtung bei Satteldächern § 86 Abs. (4) LBAuO M-V
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Fahrweg § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privater Geh- und Fahrweg § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
 - öffentliche Parkplätze § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
 - vorhandener Park § 9 Abs. (1) Nr. 25b BauGB
 - vorhandener Strauch § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB
 - Abwasserleitung § 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB
 - Müll § 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB
- II. Nachrichtliche Übernahme**
- bestehendes Wochenendhaus einschließlich überdachter Terrasse
 - vorhandene Garage bzw. überdachter Stellplatz
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummer
 - Begrenzung der Gewässerschutzzone gem. § 19 LNWaG M-V vom 21. Juli 1999, § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23.02.2010
 - Fläche die gemäß Festlegung der Forstverwaltung in Grundlage § 34 LWaldG M-V nicht bebaut werden darf

Satzung der Gemeinde Gutow Landkreis Rostock über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 für das Gebiet Wochenendhaussiedlung "Brunnen I" nordwestlich der Ortslage Bülower Burg

Juni 2016
Entwurfsaufstellung:
Osterkamp & Klück
Beratende Ingenieure GmbH
OT Gütow, Dorfplatz 2
18276 Gütow-Prüzen