

Außenbereichssatzung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Der Gemeinde Gustow

Für die **Siedlung** Nesebanz

(Genehmigungsfassung)

Gustow, den 29.07.2004




.....

**Kirchner
Bürgermeister**

Gliederung

- 1. Anlass und Ziel**
- 2. Lage des Satzungsgebietes**
- 3. Örtliche Situation**
- 4. Hinweise**
- 5. Räumlicher Geltungsbereich**
- 6. Nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit**
- 7. Inkrafttreten**

1. Anlass und Ziel

In der Gemeinde besteht Bedarf an Bauland.

Der Ortsteil Nesebanz ist ein locker bebautes Wohngebiet, in dem Baulücken zwischen der vorhandenen Bebauung existieren.

Für diese Baulücken gibt es Bewerber, die an einer Bebauung interessiert sind.

Durch eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB soll diesem Bedarf an Bauland Rechnung getragen werden und dadurch auch die vorhandenen Baulücken geschlossen werden.

2. Lage des Satzungsgebietes

Zur Gemeinde Gustow gehören mehrere kleine Ortsteile.

Der Ortsteil Nesebanz befindet sich ca. 1 km östlich des Hauptortes Gustow.

Verkehrsmäßig erschlossen ist Nesebanz durch eine Asphaltstraße mit Anbindung an die Landesstraße 29 und mit Gustow direkt verbunden durch den asphaltierten „Nesebanzer Weg“.

Gustow gehört zum Amtsbereich Garz.

Nesebanz liegt ca. 20 km südwestlich von Bergen und hat eine Nähe zu Stralsund von 10 km.

3. Örtliche Situation

Nesebanz ist eine ehemalige Gutshofanlage. Diese Anlage bestand aus dem Gutshaus und umliegend angeordneten Ställen und Scheunen. In der Mitte befindet sich als zentraler Platz der Dung- und Anspannplatz, der jetzt Grünfläche ist.

Das Gutshaus existiert noch und ist auch bewohnt. Es befindet sich allerdings in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Ställe und Scheunen gibt es bereits seit längerer Zeit nicht mehr. An dessen Stelle wurden z.T. Wohnhäuser errichtet. Da nicht alle Grundstücke bebaut wurden, existieren zwischen diesen Häusern Baulücken, die durch diese Satzung Baurecht erlangen und dann geschlossen werden sollen.

Dadurch entsteht ein geschlossenes Ensemble, das an den ehemaligen Gutshof erinnern soll.

Der zentrale Platz in der Mitte ist Grünfläche und soll auch als solche erhalten bleiben. Diese Fläche ist von der Bebauung frei zu halten.

Historisch war diese Fläche auch immer eine unbebaute Fläche. Eine Bebauung würde dem Charakter der ehemaligen Gutshofanlage widersprechen.

Die Anzahl der Einwohner von Nesebanz ist in den letzten Jahren gestiegen.

Von ca. 20 Einwohnern im Jahre 1990 hat sich die Zahl auf über 40 erhöht.

Nesebanz ist neben der guten Verkehrsanbindung mit Elektroenergie versorgt und auch an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einzelne Hauskläranlagen. Auch für die weitere Bebauung kommt aufgrund der dezentralen Lage von Nesebanz nur die Entsorgung durch DIN-gerechte Hauskläranlagen in Frage.

Eine Regenentwässerung ist in ganz Nesebanz nicht vorhanden. Durch den geringen Versiegelungsgrad erfolgt die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken.

4. Hinweise

- 4.1 Das Flurstück 28, das gegenwärtig als Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird, dient auch zukünftig diesen Zwecken und ist von einer Bebauung freizuhalten.
- 4.2 Bei den Bauarbeiten ist auf den Schutz der Bäume entsprechend Baumschutzsatzung der Gemeinde Gustow Rücksicht zu nehmen.
- 4.3 Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen und zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen.
- 4.4 Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen.
- 4.5 Der Mutterboden ist vor den Bauarbeiten abzutragen und zu erhalten.
- 4.6 Das Einleiten des behandelten Abwassers in ein Gewässer stellt gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen noch vor Baubeginn der einzelnen Objekte einzuholen.
- 4.7 Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgroße erbracht ist.
- 4.8 Bei Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen ist der Lebensraum und Zufluchtstätten geschützter Tiere zu beachten und dem NABU bei Vorkommen solcher Arten anzuzeigen (insbesondere Vögel und Fledermäuse).

5. Räumlicher Geltungsbereich

- 1. Das Satzungsgebiet umfasst die Fläche, die innerhalb der in der Planzeichnung Teil A eingezeichneten Abgrenzung liegt.
Es umfasst die Flurstücke 22, 23, 24, 26, 27/1, 27/2, 29/3, 29/6, 30, 31, 32, 33, 34, 42, 46 (teilweise) und 28 (komplett) der Gemarkung Nesebanz, Flur 1.

Flurstück 23

Lage : nördlich des Anger
Gegenwärtige Nutzung : unbebaut, Ödland
Zukünftige Nutzung : Einzelhaus

Flurstück 24

Lage : nördlich des Anger
Gegenwärtige Nutzung : unbebaut, Ödland

Zukünftige Nutzung : Einzelhaus

Flurstück 30

Lage : westlich des Anger

Gegenwärtige Nutzung : unbebaut, Ödland

Zukünftige Nutzung : Einzelhaus

Flurstück 31

Lage : westlich des Anger

Gegenwärtige Nutzung : unbebaut, Ödland

Zukünftige Nutzung : Einzelhaus

6. Nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit

Folgende, Wohnzwecken dienende Vorhaben werden gestattet:

- a) Errichtung von Wohngebäuden,
- b) Erweiterung von Wohngebäuden bis zu einer Größe von 20 vom Hundert des vorhandenen Gebäudes
- c) Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im Wesentlichen erhalten bleibt.

Die Planzeichnung Teil A ist Bestandteil dieser Satzung.

7. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft .