



**HINWEISE (neue Fassung)**

- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 - 3 des DschG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Diese Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Fundstellen sind bis zum behördlichen Widerruf bzw. fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige im unveränderten Zustand zu belassen.
- Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 15 cm in 100 m Höhe über dem Erdboden, Großsträucher ab 3 m Höhe sowie Feldhecken ab 10 m Länge haben lt. BaumSchVO des Landkreises Demmin § 1 Bestandsschutz.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

**HINWEISE (alte Fassung)**

- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese nach § 11 Abs. 1 und 2 des DschG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Fundstellen sind bis zum behördlichen Widerruf, jedoch maximal 5 Werktagen, im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm in 1,30 m Höhe über der Erde haben Bestandsschutz.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**LEGENDE FÜR ABRUNDUNGSFLÄCHEN**

- Grenze des Innenbereiches
- Trauflinie
- Abrundungsfläche
- verbindliche Parzellierungslinie
- Baudenkmal
- Baugrenze
- vorhandener Baum oder Hecke
- Ausgleichsmaßnahme
- Baulinie

Karte auf der Basis älterer Vermessungs-, Liegenschafts- und topografischer Karten, durch Begehung ergänzt.  
Keine Vermessungsgenauigkeit!

**FESTSETZUNGEN FÜR ABRUNDUNGSFLÄCHEN**

- Festsetzungen für Wohnungsneubauten nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
  - Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus gestattet (§ 22 BauNVO).
  - Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoß als zulässig festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
  - Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter der hinteren Fluchtlinie der Hauptgebäude.
  - Als Ausgleich für die Versiegelung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum, 3x verschult, > 14 cm StU, straßenseitig im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Als Ausgleich für die Versiegelung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum, 3x verschult, > 14 cm StU, straßenseitig im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Auf den Abrundungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG ist nur Wohnbebauung zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 des BauGB auf der Grundlage der LBauO M-V § 86
  - Die Hauptgebäude müssen einen dreistöckigen Grundriß mit einem Seitenverhältnis größer 1 : 1, 5 und ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie einer Neigung von 38 - 52 ° haben.
  - In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz- oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur bzw. die Ziegeloberfläche haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Fachwerk und Holzverkleidungen sind möglich.

**STANDORTSPEZIFISCHE STÄDTEBAULICHE EMPFEHLUNGEN**

- Standort A/1/2 „Am Sandweg“**  
Durch eine Lückenschließung des Sandweges gewinnt dieser Dorfteil an Geschlossenheit und Bedeutung. Dabei wird generell auf eine Traufstellung und eine durchgehende Baumpflanzung mit mittelgroßen Bäumen orientiert. In den Niederungsbereichen können Kopfwiden oder Erlen verwendet werden. Der Weg sollte auch weiterhin als Mischverkehrsfläche dienen. Der Bereich um die Tränke eignet sich als öffentliche Freifläche, kann aber auch als Koppel genutzt werden.
- Standort A 3 „An der Dorfstraße“**  
Die gesamte nördliche Seite der Straße ist im Ortskern unbebaut. Dadurch fehlt dem Ort der Zusammenhalt und ein klares Profil. Eine Bebauung des Außenbogens mit traufständigen Wohnhäusern wirkt deshalb ortsbildprägend. Deshalb wird eine weitgehend homogene Bebauung mit einem sich wiederholenden und geringfügig modifizierten Grundtyp empfohlen. Wegen des etwas höheren Terrains ist eine kleine Mauer aus Feldsteinen zur Straße angebracht. Auch hier sollen Bäume zur Geschlossenheit des Straßenraumes und zur dorfgemäßeren Gestaltung beitragen. Gehwege beidseitig werden als sinnvoll erachtet.
- Standort A 4 Ortsausgang Gütz**  
Durch eine Baulückenschließung mit Traufstellung ist eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung möglich.

**SATZUNG**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG der Gemeinde Gütz über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre erweiterte Abundung des Ortsteils Seltz sowie zu gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

Auf o. g. Gesetzesgrundlagen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.01.97, ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung erlassen:

- § 1  
Räumlicher Geltungsbereich
- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
  - Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2  
Rechtsfolgen
- Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 Abs. 1 - 3 BauGB und den mit dieser Satzung getroffenen Festsetzungen. Dabei ist als Art der baulichen Nutzung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG nur Wohnbebauung zulässig.
- § 3  
Inkrafttreten
- Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.01.95. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich vom/am 08.02.95 bis 09.03.95.
 

Gütz, 27.11.97  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 20.06.95 den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
 

Gütz, 27.11.97  
Siegel  
Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 19.07. bis 23.08.97 hinreichend lange 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, vom/am 20.06.95 bis zum 16.07.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 

Gütz, 27.11.97  
Siegel  
Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.97 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Gütz, 27.11.97  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 13.12.97 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt. *Außerdem erfolgte die Bekanntmachung von Änderungen infolge der Abwägung vom 14.11.96 - 09.01.97*

Gütz, 27.11.97  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seltz wurde von der Gemeindevertretung am 21.01.97 beschlossen.
 

Gütz, 27.11.97  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung wurde gemäß § 246 a BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde am 17.03.97 AZ: ... mit ohne Auflagen erteilt.
 

Gütz, 27.11.97  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Auflagen wurden durch den *Beltriftsbeschlus* der Gemeindevertretung vom 25.11.97 erfüllt. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 11.02.98 AZ: ... ohne ... bestätigt.
 

Gütz, 30. Juni 1998  
Siegel  
Bürgermeister
- Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgefertigt.
 

Gütz, 30. Juni 1998  
Siegel  
Bürgermeister
- Das Inkrafttreten der Satzung und die Informationen zu Ort und Zeit der ständigen Einsichtnahme in die Satzung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig ist auf Geltendmachung von Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften und deren Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.04.1998 rechtsverbindlich geworden.
 

Gütz, 30. Juni 1998  
Siegel  
Bürgermeister

**Ergänzungen und Korrekturen in ROT laut Genehmigung vom 17.03.97**

**ORIGINAL**

**BAUKONZEPT**

**GENEHMIGUNGSFASSUNG**

**ABRUNDUNGSATZUNG**

**SELZ / KREIS DEMMIN**      Bearbeiter

M 1 : 2000      Nov. 1996 / 25.11.97      Blatt-Nr. 7