TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Ergänzungen werden in **fett** und *kursiv*, Streichungen als solche dargestellt.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

~~1.2. Garagen, die in das Erdgeschoss von Gebäuden eingebaut werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.~~

2. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

~~2.1. Die Baugrenzen werden mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Fläche festgesetzt.~~ Ein unwesentliches Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO ist unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind vor die vortretende Bauteile in Sinne des § 6 Abs. ***6 und*** 7 LBauO MV. Diese Bauteile dürfen die definierten Baugrenzen bis 1,5 m überschreiten.

2.2. ***Überdachte Stellplätze,*** Garagen~~bauten~~ ***sowie Nebengebäude*** sind ***auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen*** nur ***außerhalb eines Bereichs von 3,0 m Tiefe entlang festgesetzter öffentlicher Verkehrsflächen*** ~~innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche~~ zulässig.

~~*3. Mindestmaße und Höchstanzahl von Baugrundstücken*~~

~~Gem. § 9 (1) Nr.3 BauGB~~

~~3.1. Im Bereich des Plangebiets dürfen max. 45 Parzellen mit einer Mindestgrundstücksgröße von 650m² ausgewiesen werden.~~

~~*4. Verkehrsflächen*~~

~~Gem. § 9 (1) 11 BauGB~~

~~4.1. Die gesamte Straßenverkehrsfläche ist versickerungsfähig auszubauen (wassergebundene Wegedecken bzw. Klinker-, Beton- oder Natursteinpflaster mit Fugenhalter).~~

~~4.2. Die Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist über den ausgewiesenen Grünstreifen in Rechtsträgerschaft der Gemeinde Gustow zu gewährleisten.~~

~~4.3. Der Straßenraum ist durch Baumpflanzungen sowie mit Rasenansaat der Bankettfläche sowie des Grünstreifens zu begrünen.~~

~~4.4 Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.~~

~~*5. Flächen für Versorgungsanlagen*~~

~~gem. § 9 (1) 12 BauGB~~

~~Die ausgewiesene Fläche ist für ein gegebenenfalls notwendiges Trinkwasserreservoir vorzuhalten.~~

~~*6. Grünflächen*~~

~~gem. § 9 (1) Nr. 15 BauNVO~~

~~5.1. Öffentliche Grünflächen der Gemeinde Gustow~~

6.1.1. Der Spielplatz, der Grünstreifen innerhalb des Straßenraums, die Bankettflächen (zum Teil mit Anschluss an kleinere Grünflächen) sowie ein 10m breiter Streifen an der Peripherie des Plangebiets (Übergang zur freien Landschaft) werden als öffentliche Grünflächen der Gemeinde Gustow festgesetzt.

6.1.2. Die Gemeinde ist verpflichtet, diese Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Es gelten folgende Bewirtschaftungsregeln:

Bankettfläche

Die Bankettfläche des Straßenraums ist mit einer frühjahrsblühenden Wildblumenrasenansaat zu begrünen. Der Rasen ist 1 x im März und Juli regelmäßig zu mähen. Im Zeitraum März und Juli erfolgt keine Mahd. Beim Märzschnitt hat der Schnitt mindestens 10 cm über Erdboden zu erfolgen.

Grünfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg

Dieser Bereich ist dem Anpflanzen von Bäumen vorbehalten. Für die zeichnerisch im Straßenraum festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 3.2. zu entnehmen. Um eine ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten, ist es zulässig, die zeichnerisch dargestellten Baumstandorte bis max. 2,50m zu verschieben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Mindestabstand von 7,5 m zwischen 2 Bäumen einzuhalten ist. Darüber hinaus sind die Bäume in unmittelbarer Zufahrtsnähe vor Überfahren zu sichern. Unter den Bäumen ist analog zu den Bankettflächen frühblühender Wildblumengrasen anzusäen und zu bewirtschaften.

Kinderspielplatz im Zentrum des Plangebiets

Der Kinderspielplatz im Zentrum des Plangebiets ist erlebniswirksam zu gestalten. Für geplante Spielgeräte, Pergolen, Rankgitter o.ä. dürfen lediglich natürliche Materialien (Holz, Natursteine) zur Anwendung gelangen.

Pro 100 qm Spielplatz ist ein Baum (Starkbaum mit Ballen) der unter Punkt 3.1.2. genannten Arten zu pflanzen. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die sich entwickelnden Baumkronen über den Sitzgelegenheiten (Parkbänke) schließen. Geplante Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Heckenpflanzungen

~~Im Nordwesten, Norden und Osten ist eine Heckenpflanzung festgesetzt. Die Hecke ist mindestens 5 reihig anzulegen. Ein Krautsaum von je 2,5 m zu beiden Seiten der Hecke ist vorzuhalten.~~

Innerhalb der für Anpflanzung festgesetzten Fläche ist eine Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Folgende Bäume und Sträucher sind bei der Heckenpflanzung bevorzugt zu verwenden:

Acer plantanoides	Spitzenhorn
Acer pseudoplatanus	Bergsahorn
Betula pendula	Sandbirke
Aesculus hippocastanum	Gem. Rosskastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

Die anzulegende Hecke ist zu pflegen, vor Wildverbiss zu schützen und ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. ~~Im Bereich des Krautsaums sind mind. 2 totesteinhaufen zu positionieren.~~

~~6.1.3. Bei den im öffentlichen Raum vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen dürfen lediglich als ungiftig klassifizierte Arten (gem. Artenliste) zur Anwendung kommen.~~

~~6.1.4. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung für die öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.~~

~~6.1.5. Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen für geplante Spielgeräte sowie für Pergolen, Rankgitter oder ähnlichem lediglich natürliche Materialien (Holz, Naturstein) zur Anwendung gelangen.~~

Private Grünflächen

6.2.1. Die nicht überbaubare, private Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

6.2.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in allen Bereichen des Baugebiets außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.; Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser : max. 12 qm Grundfläche und 24 cbm Bauvolumen
Gartengerätehütten : max. 05 qm Grundfläche und 10 cbm Bauvolumen
Kleintierhaltung : max. 15 qm Grundfläche und 30 cbm Bauvolumen

Sie sind im hinteren Gartendrittel anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin ~~dicht~~haft einzugrünen.

6.2.3. Für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig. Als Bodenbeläge können ~~die unter Punkt 4.1. genannten Arten~~ wassergebundene Wegedecken bzw. Klinker-, Beton- oder Natursteinpflaster mit Fugenhalter zur Anwendung kommen. ~~Die Bodenbeläge sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.~~

6.2.4. Vorgarten

~~Die als~~ Vorgärten ~~gekennzeichneten Flächen~~ sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedungen durch Pflanzungen bis 0,60 m sind zulässig. Je Vorgarten ist ein Baum oder Großstrauch der unter Punkt 7.1.2., 7.1.3. bzw. 7.1.4. genannten Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein zusätzlicher Stellplatz im Bereich der Garagenzufahrt erlaubt. ~~Eine Überdachung des Stellplatzes durch begrünte Carports ist nur zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angeschlossen ist.~~

6.2.5. ***Einzelbaumpflanzung*** Hausgarten

~~Die als Hausg Gärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden. Eine seitliche und rückwärtige Grundstückseinfassung ist statthaft. Als Einfriedung sind nur zugelassen:~~

- ~~Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.~~
- ~~offene Holzzäune bis 1,50 m.~~

Je ~~Garten~~ ***Baugrundstück*** ist ***zusätzlich zu 6.2.4*** mindestens ein Baum der unter 7.1.2. oder 7.1.3. genannten Arten zu pflanzen.

Zeitliche Bindung

6.3.1. Die Begrünung der Privatgrundstücke sowie das Anlegen der öffentlichen Grünflächen hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort jeweils vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt, zu dem der Rohbau der jeweiligen Anlage abgeschlossen ist.

7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

7.1. Artenliste

7.1.1. Vorbemerkung

~~Für die mit einem v gekennzeichneten Arten der Artenliste v ergibt sich im Bereich der öffentlichen Grünflächen aufgrund giftiger Pflanzenbestandteile ein Pflanzverbot.~~

Dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgestellten Pflanzgebot für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:

7.1.2. Großkronige Bäume: Acer plantanoides / Spitzenhorn, Acer pseudoplatanus / Bergsahorn, Fraxinus excelsior / Gemeine Esche, Prunus avium / Vogelkirsche, Quercus robur / Stieleiche, Tilia cordata / Winterlinde, Tilia platyphyllos /Sommerlinde

7.1.3. Mittel- und kleinkroniger Bäume. Betula pendula / Sandbirke, Crataegus in Sorten / Weißdorn, Prunus padus/ Traubenkirsche, Sorbus in Sorten / Eberesche und Mehlbeeren

7.1.4. Großgehölze. Amelanchier lamarckii / Felsenbirne, Crataegus in Sorten / Weißdorn, Malus in Sorten / Zieräpfel, Syringia vulgaris / Gem. Flieder

7.1.5. Laubgehölze: Carpinus betulus / Hainbuche, Cornus sanguinea / Roter Hartriegel, Corylus avellana / Haselnuss, Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen, Hedera helix / Gem. Efeu, Ilex aquifolium / Stechpalme, Ligustrum vulgare / Gem. Liguster, Lonicera xylosteum / Heckenkirsche, Prunus spinosa / Schwarzdorn, Ribes alpium / Alpenjohannisbeere, Rosa canina / Hundsrose, Rubus fruticosus / Brombeere, Rubus idaeus / Himbeere, Salix caprea / Salweide, Salix daphnoides / Kaspische Weide, Salix purpurea / Purpurweide, Sambusus nigra / Schwarzer Holunder, Viburnum opulus / Gem. Schneeball

7.1.6. Ziersträucher: Deutzia in Sorten / Maiblumenstrauch, Forsythia intermedia / Goldglöckchen, Philadelphus coronarius / Falscher Jasmin, Ribes sang. „Atrorubens" /Zierjohannisbeere, Strauchrosen in Sorten, Spiraea in Sorten / Spierstrauch, Weigela in Sorten / Weigelie

Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Zierpflanzen dienende Baumarten zugelassen werden.

~~7.2. Für die zeichnerisch im Straßenraum festgesetzten Bäume sind Bäume folgender Arten zu wählen:~~

~~Betula pendula — Sandbirke~~
~~Fraxinus excelsior — Gemeine Esche~~
~~Tilia cordata — Winterlinde~~
~~Tilia platyphyllos — Sommerlinde~~

~~Um eine ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten, ist es zulässig, die zeichnerisch dargestellten Baumstandorte bis max. 2,50 m zu verschieben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Mindestabstand von 7,50 m zwischen 2 Bäumen einzuhalten ist. Darüber hinaus sind die Bäume in unmittelbarer Zufahrtsnähe vor Überfahren zu sichern.~~

~~8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen~~

Gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

8.1. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten. Die Leitungen sind in gebündelten Leitungstrassen zusammenzulegen.

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 83 BauO

1. Dach

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind ***bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss*** nur Gebäude mit Krüppelwalm- bzw. Walmdächer ***und Satteldächer*** zwischen ~~30°~~ ***22°*** und 45° zulässig.

~~1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Dach sind unzulässig.~~

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Traufbänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.

1.4. Die Drempelhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohdecke bis OK-Sparren und soll ***max.*** 0,75 m betragen.

1.5. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune bzw. anthrazite Dachpfannen zulässig. ~~Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachziegel anzugleichen.~~

2. Außenwände von Bauköpern

~~2.1. Bauköpper innerhalb eines Nutzungsbereichs (Nutzungsbereiche getrennt durch Verkehrsflächen) sind in Hinsicht auf die Außenhaut, sowohl in Material als auch in Farbe auf einander abgestimmt zu gestalten.~~

2.2. Bei Außenputz sind ausschließlich helle Farbtöne ***(Hellbezugswert ≥ 65)***, bei Verblendmauerwerk rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden.

3. Sockelausbildung

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,40 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundwasserverhältnisse wider Erwarten hoch liegen.

4. Garagen

Garagenanbauten sind in ihrem Erscheinungsbild der Gestaltung des Gebäudes anzupassen.

III. Nachrichtliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Entwässerungssysteme

Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind umzuverlegen und ordnungsgemäß anzuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.November.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.

Gustow, den Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Gustow, den Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am 05.Novemver 2018 den Entwurf zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Gustow, den Bürgermeister

4) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gustow, den Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten im Amt Bergen auf Rügen
montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr,
montags, mittwochs, donnerstags 13.00 bis 16.00 Uhr und
dienstags 13.00 bis 18.00 Uhr
durchgeführt worden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gustow, den Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Gustow, den Bürgermeister

8) Der Bebauungsplan wurde am 1..... von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung mit dem Umweltbericht wurden gebilligt.

Gustow, den Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am ..... entsprechen des Liegenschaftskataster

....., den Unterschrift/Siegel

10) Der Bebbauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

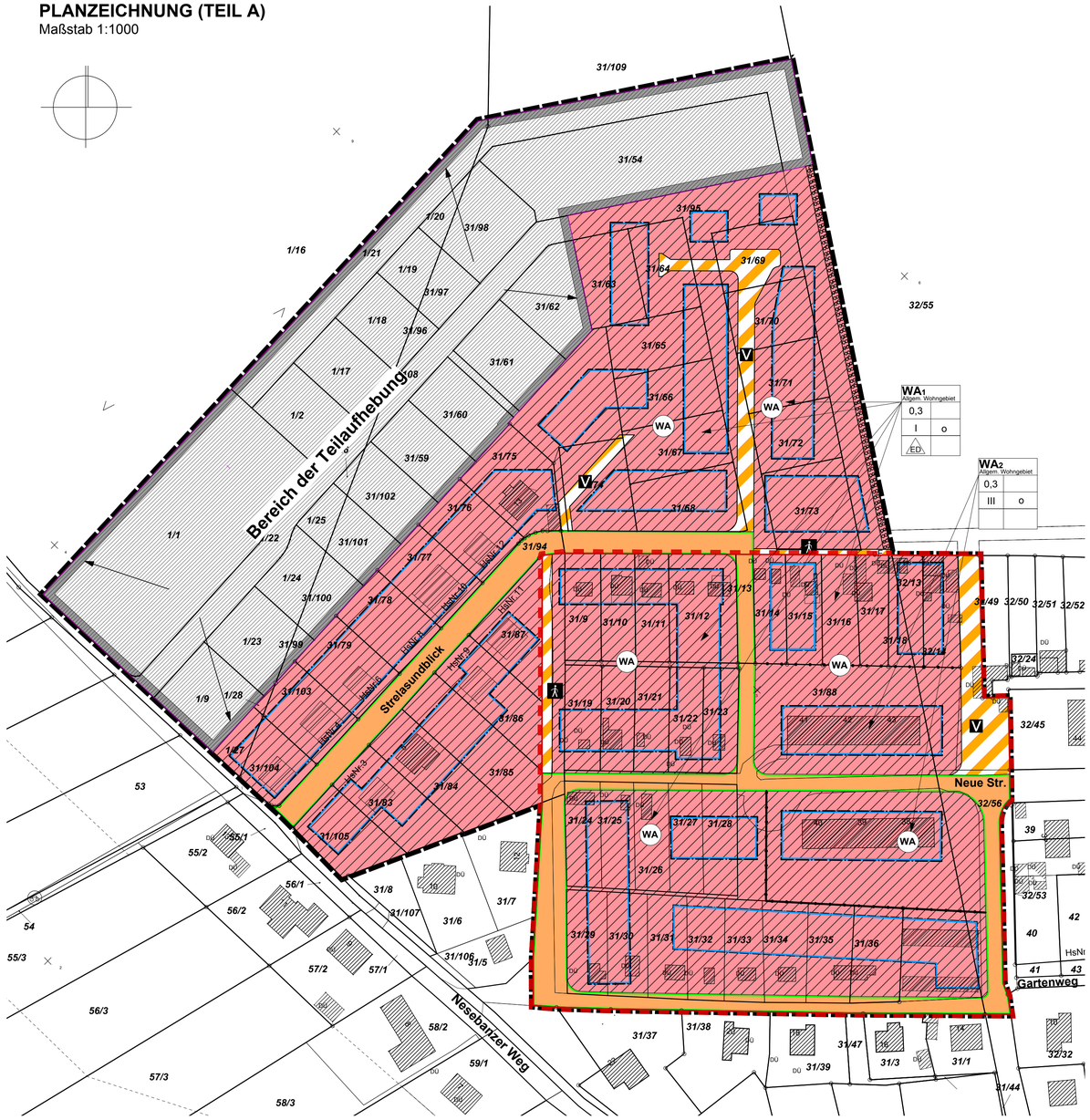
Gustow, den Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Gustow, den Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SATZUNG

über die 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow" als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie teilweise als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltprüfung.
Aufgrund §§ 10, 13a und b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)), sowie aufgrund § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie teilweise als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

PLANZEICHENVERORDNUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
1.01.00 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.06.00 0,3 Grundflächenzahl
2.07.00 III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.01.00 o offene Bauweise
3.05.00 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.01.00 Strassenverkehrsflächen
6.02.00 Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.03.03. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
V - Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nautzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflage und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. (1) Nr. 20, 25)
13.02.01. Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. (1) Nr.25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13.01. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.13.02. Grenze des Bereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans
15.13.03. Grenze des Ergänzungsbereichs
15.14.00 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Übersichtskarte unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Frankendamm 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Gustow

1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sowie teilweise als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a/b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Offenlagefassung

Fassung vom 10.10.2018, Stand 10.10.2018 Maßstab 1:1.000