

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung werden alle Festsetzungen aufgehoben. Streichungen sind als solche dargestellt.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 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.
- Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen.**
gem. § 21 (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 der vorstehende Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 7 LBauO M-V. Diese Bauteile dürfen die definierten Baugrenzen bis 1,5 m überschreiten.
2.2. Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mindestmaße und Höchstanzahl von Baugrundstücken

- Verkehrsmitteln**
gem. § 9 (1) 1 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 Rechtsrängigkeit der Gemeinde Gustow zu gewährleisten.
4.3. Der Straßenraum ist durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie mit Rasen- und Bankettflächen 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.

Flächen für Versorgungsanlagen

- Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauNVO
6.1. 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 frühblühenden Wildblumenrasenansaat zu begrünen. Der Rasen ist im März und Juli regelmäßig zu mähen. Im Zeitraum März und Juli erfolgt keine Mäh- und Beibehaltung 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 Baumpflanzen 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 Überfahrten zu sichern. Unter den Bäumen ist analog zu den Bankettflächen frühblühender Wildblumenrasen anzulegen 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, Naturstein) zur Anwendung gelangen.
Pro 100 qm Spielplatz ist ein Baum (Starkholz) mit Büffen der unter Punkt 3.1.2. genannten Arten zu pflanzen. Aus klimatischen 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.
Heckenanlagen
Im Nordwesten, Norden und Osten ist eine Heckenpflanzung festgesetzt. Die Hecke ist mindestens 5-reihig anzulegen. Ein Herausum von je 2,5 m zu beiden Seiten der Hecke ist vorzuhalten.
Folgende Bäume und Sträucher sind bei der Heckenpflanzung bevorzugt zu verwenden:
Acer plantanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
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 Hundrose
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 Lesesteinhäufen 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, Gartengeräthütten und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser max. 12 qm Grundfläche und 24 cbm Bauvolumen
Gartengeräthütten 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 dauerhaft einzuzäunen.
6.2.3. Für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig. Als Bodenbeläge können die unter Punkt 4.1. genannten Arten wasserbundene Wegedecken bzw. Klinker-, Beton- oder Natursteinpflaster mit Fugenhalter zur Anwendung kommen. Die Bodenbeläge sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.
6.2.4. Vorgärten
Die als Vorgarten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedigungen durch Pflanzungen bis 0,80 m sind zulässig. Je Vorgarten ist ein Baum oder Großstrauch der unter Punkt 7.1.2., 7.1.3. bzw. 7.1.4. genannter Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein zusätzlicher Stellplatz im Bereich der Garagenzufahrt erlaubt. Eine Überdachung des Stellplatzes durch begrenzte Carports ist nur zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angeschlossen ist.
6.2.5. Hausgärten
Die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden. Eine seitliche und rückwärtige Grundstückseinfassung ist statthaft. Als Einfriedigung sind nur zugelassen:
- Hecken aus Laubbäumen 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 ist mindestens ein Baum der unter 7.1.2. oder 7.1.3. genannten Arten zu pflanzen.
Zeitliche Bindung
6.3. Die Begründung der Privatgrundstücke sowie das Anlagen 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.

Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
7.1.1. Vorbemerkung
Für die mit einem vorgezeichneten Arten der Artenliste v ergibt sich im Bereich der öffentlichen Grünflächen aufgrund giftiger Pflanzenbestandteile ein Pflanzverbot. Dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgestellten Pflanzverbot für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:
7.1.2. Großkronige Bäume: Acer plantanoides / Spitzahorn, Acer pseudoplatanus / Bergahorn, 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 avium / 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. Laubbgehölze: Carpinus betulus / Hainbuche, Cornus sanguinea / Roter Hainbühl, Corylus avellana / Haselnuß, Eucornus europaeus / Pfaffenhütchen, Hedera helix / Gem. Efeu, Ilex aquifolium / Stechpalm, Ligustrum vulgare / Gem. Liguster, Lonicera xylosteum / Heckenkirsche, Pinus spinoza / Schwarzdorn, Ribes alpinum / Alpenjohannisbeere, Rosa canina / Hundrose, Rubus fruticosus / Brombeere, Rubus idaeus / Himbeere, Salix caprea / Salweide, Salix daphnoides / Kaspische Weide, Salix purpurea / Purpurweide, Sambucus nigra / Schwarzer Holunder, Viburnum opulus / Gem. Schneeball
7.1.6. Ziersträucher: Deutzia in Sorten / Maiblumenstrauch, Forsythia intermedia / Goldglöckchen, Philadelphus coronatus / Falscher Jasmin, Ribes sang „Atrubens“ Zierjohannisbeere, Strauchrosen in Sorten, Spiraea in Sorten / Spierstrauch, Weigela in Sorten / Weigelle
Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Zierpflanzen dienende Bäume 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 Überfahrten zu sichern.
3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
3.1. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsstränge zu belasten. Die Leitungen sind in gebündelten Leitungstrassen zusammenzulegen.

Formale Festsetzungen gem. § 83 BauO

- Formale Festsetzungen gem. § 83 BauO**
1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Krüppelwalm- bzw. Walmächer zwischen 38° und 45° zulässig.
1.2. Ungleiches Dachneigungen auf einem Dach sind unzulässig.
1.3. Dachaufbauten und Dachschneitte dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.
1.4. Die Drempehöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohdecke bis OK-Sparren und soll 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 Baukörpern
2.1. Baukörper 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 Farbtonen bei Verblendmauerwerk rote und rotbraune Farbtonen zu verwenden.
3. Sockelausbildung
3.1. Die Sockelhöhe der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,40 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind abnahmeweise zulässig, wenn die Grundwasserhältnisse wider Erwarten hoch liegen.
4. Gargen
Gargenbauten sind in ihrem Erscheinungsbild der Gestaltung des Gebäudes anzupassen.

Naturwissenschaftliche Hinweise

- Naturwissenschaftliche Hinweise**
1. Landwirtschaftliche Entwicklungsmaßnahmen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind umzusetzen und ordnungsgemäß anzuschließen.

Planlegende

- Planlegende**
1.1. Die Sockelhöhe der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,40 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind abnahmeweise zulässig, wenn die Grundwasserhältnisse wider Erwarten hoch liegen.

1.	Planzeichnerische Festsetzungen
1.	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 14 - 23 BauNVO 03 Grundflächenzahl, GRZ 04 max. Geschossflächenzahl, GRZ I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
3.	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO 0 Bauweise A nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze Stellung der baulichen Anlagen
4.	Verkehrsmitteln gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

VERFAHRENSVERMERKE

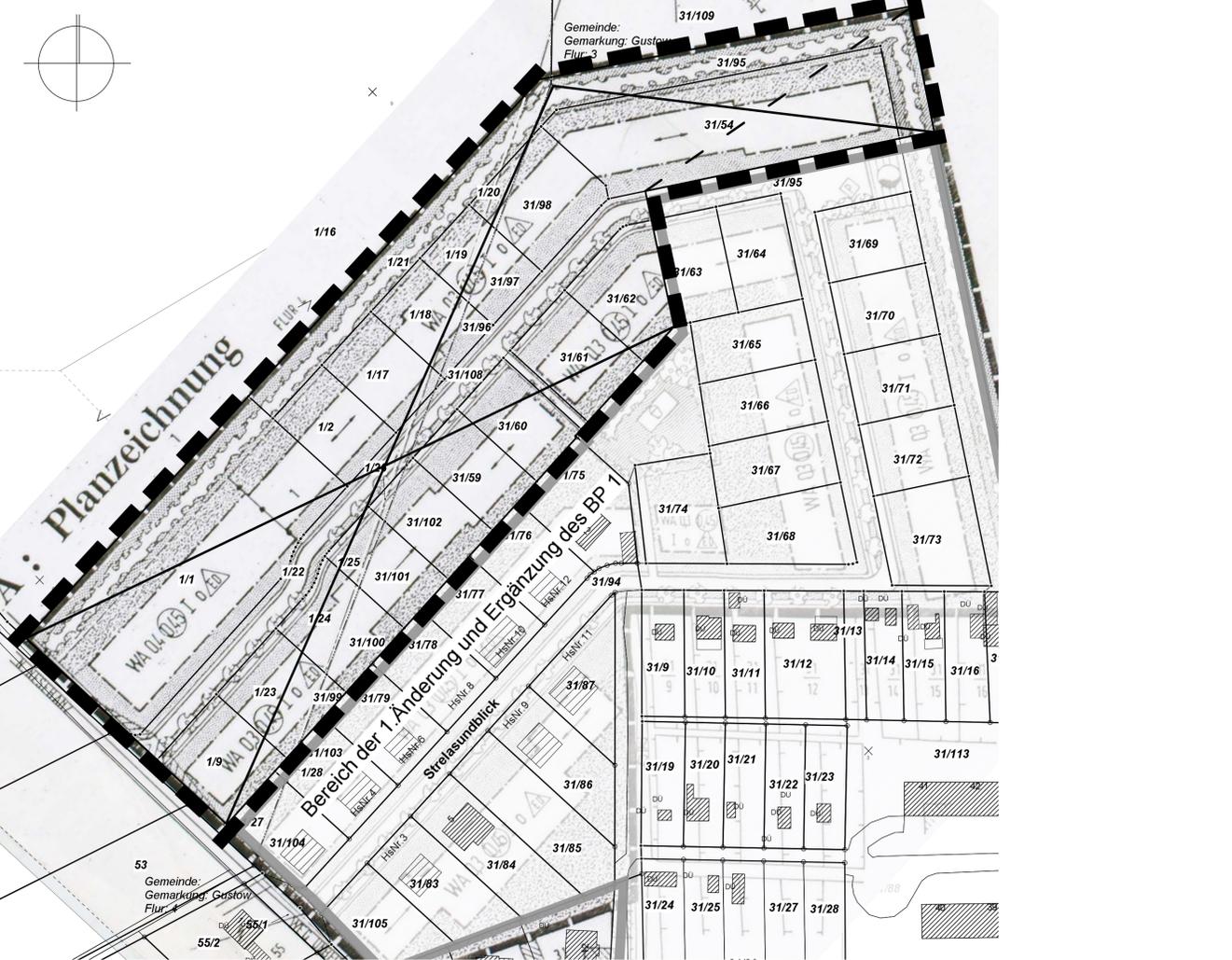
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05. November 2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.
Gustow, den Bürgermeister
- Für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfIG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Gustow, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 05. November 2018 den Entwurf zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht abgebilligt.
Gustow, den Bürgermeister

- 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
- 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 16.00 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

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
Gustow, den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 1 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung mit dem Umweltbericht wurden gebilligt.
Gustow, den Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am entsprechen des Liegenschaftskataster
Gustow, den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Gustow, den Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



1.	Verkehrsmitteln gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB Fuß- und Radweg Parkplätze Nachtstraßen Flächen für Versorgungsanlagen Trinkwasserreservoir
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.	Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche der Gemeinde Gustow Kinderspielplatz der Gemeinde Gustow Anspflanzung Bäume Anspflanzung Sträucher Private Grünfläche - Vorgarten Private Grünfläche - Hausgarten
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § Abs. 7 BauGB) Abgrenzung von Flächen unter räumlichem Habes der baulichen Nutzung
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLANZEICHENVERORDNUNG gem. PlanZV

SONSTIGE PLANZEICHEN
15.10.01. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 7 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE GUSTOW

über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow" mit örtlichen Bauvorschriften.
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie aufgrund § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtskarte unmaßstäblich
lars hertel | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Gustow Teilaufhebung des Bebauungsplans

Nr. 1, Eigenheimstandort Gustow

mit örtlichen Bauvorschriften

Offenlage
(§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)
Fassung vom 10.10.2018, Stand 27.08.2020
Maßstab 1:1000