

Satzung der Gemeinde Bülow, Landkr. Güstrow über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Wochenendhausiedlung „Brunnen I“ nordwestlich der Ortslage Bülower Burg

Teil A - Planzeichnung M.1:500



- Artenliste vorhandener Gehölze:
- 1 Tanne
 - 2 Kiefer
 - 3 Lärche
 - 4 Fichte
 - 5 Eiche
 - 6 Buche
 - 7 Ahorn
 - 8 Birne
 - 9 Ziea
 - 10 Hasel
 - 11 Weibolm
 - 12 Esche
 - 13 Pappel
 - 14 Ulme
 - 15 Hartweil

Zeichenerklärung I. Festsetzungen

	Gränze des Planungsbereiches	§ 9 Abs. (7) BauGB
	SO WOCH	§ 10 BauVO
	GRZ 0,2	§ 9 Abs. (3) Nr. 15 BauGB
	GR 50m2	§ 9 Abs. (3) Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
	I	§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
	SD 35-45	§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB § 23 BauVO

	SD 35-45	Sat taldeck, Dachneigung 35°-40°	§ 86 Abs. (4) BauD M-V
		Neu aufzuarbeiten bei Satteldächern	§ 86 Abs. (4) BauD M-V
		Verkehrliche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Fahrzeug	§ 9 Abs. (3) Nr. 11 BauGB
		Verkehrliche besonderer Zweckbestimmung: privater Geh- und Fahrzeug	§ 9 Abs. (3) Nr. 11 BauGB
	P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. (3) Nr. 11 BauGB
		vorhandener Baum	§ 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB
		vorhandener Strauch	§ 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB
		Abwasserleitung	§ 9 Abs. (3) Nr. 14 BauGB
	MU	Stempelplatz Müllbehälter	§ 9 Abs. (3) Nr. 14 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme

	bestehendes Ländchen/terrasse einschließlich überdachter Terrasse
	vorhandene Einfriedung: Zaun/Hecke
	vermessene Grenzpunkte
	Flussrücknummer
	Begegnung der Gewässerströmungen
	Fläche, die im Festlegung der Fortsetzung in Grundriss § 20 BauD M-V nicht über werden darf

Teil B - Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. (1) BauGB BauVO
 - 1.1 Sondergebiet Wochenendhausiedlung § 10 Abs. (3) BauVO
Die Wochenendhäuser dienen dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit, vornehmlich im Wochenendbereich.
 - 1.2 Private Grünfläche - Beseitigung § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB
 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
 - 2.1 Wochenendhäuser sind mit überbauten Grundflächen bis max. 50 m² zugelassen.
 - 2.2 Dachvergrößerung und Terrassen, auch wenn sie mit Überdachungen und teilweise Verkleidungen als Mittelgeschoss zu verstehen sind, werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.
 - 2.3 In dem Planungsbereich ist ein Vollgeschoss zulässig. Der Ausbau eines aufgestalteten Hauses ist als Vollgeschoss zulässig.
 3. Garagen und Stellplätze § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB § 12 BauVO
 - 3.1 Die auf den Grundstücken vorhandenen Stellplätze können mit Überdachungen versehen werden, wenn sie bereits oder mit Grundriss versehen werden.
 - 3.2 Innerhalb der Maßstabengrenze ist die Überdachung und mechanische Herabsetzung von Stellplätzen zulässig.
 - 3.3 Garagen werden nicht zugelassen.
 4. Öffentliche Parkplätze § 9 Abs. (3) Nr. 4 BauGB § 12 BauVO
 - 4.1 Die vorhandenen Parkplätze im Bereich des Buchenwaldes sind auf Dauer unversperrt zu belassen.
 5. Erhaltung von Bäumen und Strüchern § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB
 - 5.1 Die im Planbereich vorhandenen Bäume und Strüchern unterliegen dem Geltungsbereich der Sachverständigenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.08.1996. Sie sind demnach zu pflegen und zu erhalten. Bei notwendigen Abgaben sind die Ersatzmaßnahmen durch die 50 % - A - Anrechnung zu berücksichtigen.
 - 5.2 Im Bereich geschützter Gehölze sind Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18202 auszuschließen.
 6. Anpflanzen von Bäumen und Strüchern § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB
 - 6.1 Als Ausgleich für Wochenendhausanbauten über 10 m² sind standortgerechte, einjährige Bäume oder Strüchern auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.
1 Baum / 10 m² Vogelkirsche (Prunus avium) (Baujahr 2000)
Heidekraut und Schlehdorn: 2 x v. v. 10 - 12 cm Stammumfang
Strüchler / je m² Strauch:
Hortensie (Clematis integrifolia) (Clematis integrifolia)
Heckenrose (Rosa rugosa) (Rosa rugosa)
Schneeball (Viburnum opulus) (Viburnum opulus)
Heidekraut (Calluna vulgaris) (Calluna vulgaris)
 - 6.2 Heidekraut und Strüchler sind als Ausgleich zugelassen.
 - 6.3 Auf die in den Wochenendhausanbauten festgelegten Pflanzstellen zu den Grundstücksgrößen ist Rücksicht zu nehmen.
 7. Abwasserbeseitigung § 9 Abs. (3) Nr. 14 BauGB
Alle Wochenendhäuser sind an das öffentliche Abwasserkanalnetz anzuschließen. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Niederschlagswasser kann dezentral versickert werden. Die direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Parauer See ist unzulässig.
 8. Wasserversorgung § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB
Die Wasserverschlüsse haben an das öffentliche Netz zu erfolgen.
- B) Bauvorschriften
1. Höhenfestsetzung baulicher Anlagen § 9 Abs. (4) BauGB § 86 Abs. (4) BauD M-V
 - 1.1 Die Planhöhen werden Satteldächer mit 25 - 45° Dachneigung zugelassen.
 - 1.2 Für Doppelhäuser ist nur eine Dachform zulässig.
 - 1.3 Dachdeckung: Ziegel oder gewellte Materialien bei Satteldächern.
 - 1.4 Dachvergrößerung: maximal 40 cm
 2. Gestaltungsauflagen
 - 2.1 Die öffentlichen und privaten befahrbaren Wege innerhalb des Planungsbereiches sind unbeeinträchtigt zu belassen. Auf den privaten Grundstücken ist die notwendige Versiegelung von Wegen und Plätzen nur mit wasserabschließenden Materialien zulässig.
 - 2.2 Elektro- und Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
 - 2.3 Der Standort für die Müllbehälter ist einzugrenzen.
 3. Anstufungsflächen
Eine vorhandene geringere Tiefe der Anstufungsflächen als die 100 cm ist zulässig, ist bei der Aufstellung nachweislich zulässig, wenn ausreichend Belüftung und Belichtung durch die private Grünfläche des Nachbargrundstückes gegeben ist und der Anteil der Anstufungsfläche als Balken eingetragen wird.
- C) Hinweise
1. Gewässerschutz
Der Parauer See und sein Ufer ist gem. § 21 LWG in einer Breite von 7 m jeweils landseitig der Bänkeoberkante zu schützen. Bauliche und sonstige Anlagen sind nach § 81 Abs. 2 in diesem Bereich unzulässig.
 2. Bodenprobe
Die Festlegung von Bodenproben oder auch möglichen Bodenverfälschungen ist gem. § 11 OStM M-V der Unteren Bundesbehörden anzugeben und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkunde/Flora oder dessen Vertreter in unversieberten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 3. Aufnahmepunkte Liegenschaftsvermessung
Unterirdische Festpunkte der Liegenschaftsvermessung, die in Bereich des öffentlichen Wegen im Planungsbereich vorhanden sind, müssen geschützt werden. Die genaue Lage ist bei Planung und Ausführung der Vor- und Baugenehmigungen in Abstimmung mit dem Kataster- und Liegenschaftsamt Güstrow zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerk:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (der Gemeindevertretung vom 21.11.1996) über die öffentliche Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet Wochenendhausiedlung „Brunnen I“ in Bülow, den 28.06.1997. Bürgermeister: ...
2. Die für Baueintragung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden. Bülow, den 28.06.1997. Bürgermeister: ...
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom Bürgermeister Bülow, den 28.06.1997, über die Stellungnahme aufgefordert worden. Bürgermeister: ...
4. Die Gemeindevertretung hat am 28.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Anlage beschlossen. Bürgermeister: ...
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.07.1997 bis zum 20.08.1997 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besondere Artfragen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vor dem Bürgermeister können, am 20.07.1997 veröffentlicht worden. Bürgermeister: ...
6. Der Katasteramt bestand am 26.08.1997, wie als Ergebnis der geänderten Darstellung hinsichtlich der rechtlichen Festlegung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung vor dem Katasteramt, die die rechtliche Festlegung der Grenzpunkte betrifft, im Falle der Begründungssprüche können nicht angelehrt werden. Bürgermeister: ...
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Bülow, den 28.06.1997. Bürgermeister: ...
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1997 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan, ausgeht als Bestandteil der Gemeindevertretung vom 28.06.1997, genehmigt. Bülow, den 28.06.1997. Bürgermeister: ...
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.1997, genehmigt. Bülow, den 28.06.1997. Bürgermeister: ...
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den erstgenannten Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.06.1997, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.1997, bestätigt. Bülow, den 28.06.1997. Bürgermeister: ...
11. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit veröffentlicht. Bülow, den 28.06.1997. Bürgermeister: ...
12. Die Erstellung der Bescheinigung des Bebauungsplanes gemäß der §§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist hiermit genehmigt. Bülow, den 28.06.1997. Bürgermeister: ...

Planungsgrundlage: Grenzrandschrift von 28. und 30.11.1996, angefertigt vom Vermessungsamt Dipl.-Ing. Gerhard Kruse, Plüßberg

Gemeinde Bülow, Landkreis Güstrow
Bebauungsplan Nr. 2
Wochenendhausiedlung „Brunnen I“
aufgestellt: am 28.06.1997
geändert: am 28.06.1997