TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 *Maß der baulichen Nutzung*
gem. § 9 (1) Nr 1 BauGB
1.1.1 Garagen, die in den Erdgeschoss von Gebäuden eingebaut werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt

1.2 *Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen*
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
1.2.1 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 im Sinne des § 6 Abs. 7 LBauO MV. Diese Bauteile dürfen die definierten Baugrenzen bis 1,5 m überschreiten.
1.2.2 Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 *Mindestmaße und Höchstanzahl von Baugrundstücken*
Gem. § 9 (1) Nr 3 BauGB
1.3.1 Im Bereich des Plangebiets dürfen max. 45 Parzellen mit einer Mindestgrundstücksgröße von 650m² ausgewiesen werden.

1.4 *Verkehrsflächen*
Gem. § 9 (1) 11 BauGB
1.4.1 Die gesamte Straßenverkehrsfläche ist versickerungsfähig auszubauen (wassergebundene Wegedecken bzw. Klinker-, Beton- oder Natursteinpflaster mit Fugenhaften).
1.4.2 Die Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist über den ausgewiesenen Grünstreifen in Hochstargeschaft der Gemeinde Gustow zu gewährleisten.
1.4.3 Der Straßenraum ist durch Baumpflanzungen sowie mit Rasenansaat der Bankettfläche sowie des Grünstreifens zu begrünen.
1.4.4 Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht zulässig.

1.5 *Flächen für Versorgungsanlagen*
gem. § 9 (1) 12 BauGB
Die ausgewiesene Fläche ist für ein gegebenenfalls notwendiges Trinkwasserreservoir vorzuhalten.

1.6 *Grünflächen*
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauNVO
1.6.1 Öffentliche Grünflächen der Gemeinde Gustow
1.6.1.1 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.
1.6.1.2 Die Gemeinde ist verpflichtet, diese Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Es gelten folgende Bewirtschaftungsregeln:
Bankettfläche
Die Bankettfläche des Straßenraums ist mit einer früh- frühblühenden Wildblumenrasenansaat zu begrünen. Der Rasen ist Ende März und Juli regelmäßig zu mähen. Im Zeitraum März und Juli erfolgt keine Mahd. Beim Mähschnitt hat der Schnitt mindestens 10 cm über Geländeoberkante 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 3.2.2.2 zu entnehmen. 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 7,5 m zwischen 2 Bäumen einzuhalten ist. Darüber hinaus sind die Bäume in unmittelbarer Zufahrtsnähe von Überfahrten zu sichern. Unter den Bäumen ist anlog zu den Bankettflächen frühblühender Wildblumenrasen anzusäen und zu bewirtschaften.
Kinderspielplatz im Zentrum des Plangebiets
Der Kinderspielplatz im Zentrum des Plangebiets ist erlebnisreich 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 (Stammumfang mit Ballen) 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.
Heckenanpflanzungen
Im Nordwesten, Norden und Osten ist eine Heckenpflanzung festgesetzt. Die Hecke ist mindestens 5-reihig anzulegen. Ein Pflanzabstand von je 2,5 m zu beiden Seiten der Hecke ist vorzuhalten.
Folgende Bäume und Sträucher sind bei der Heckenpflanzung bevorzugt zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzenahorn
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	Hundsrose
Salix caprea	Sahlweide

Die anzulegende Hecke ist zu pflegen, vor Wildverbiss zu schützen und ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Im Bereich des Kronenraums sind mind. 2 Lesesteinhaufen zu positionieren.
1.1.3 Bei den im öffentlichen Raum vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen dürfen lediglich als unpflegeleichte Arten (gem. Artenliste) zur Anwendung kommen.
1.1.4 Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung für die öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.
1.1.5 Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen für geplante Spielgeräte sowie für Pergolen, Rankgitter oder ähnlichem lediglich natürliche Materialien (Holz, Naturstein) zur Anwendung gelangen.
Private Grünflächen
1.2.1 Die nicht überbaubare, private Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.
1.2.2 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 Rauminhalt
Gartengerätehütten	max. 05 qm Grundfläche und 10 cbm Rauminhalt
Kleintierhaltung	max. 15 qm Grundfläche und 30 cbm Rauminhalt

Sie sind im hinteren Gartenbereich anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin dauerhaft einzugrünen.
1.2.3 Für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig. Als Bodenbeläge können die unter Punkt 4.1 genannten Arten wasserdurchlässige Wegedecken bzw. Klinker-, Beton- oder Natursteinpflaster mit Fugenhaften zur Anwendung kommen. Die Bodenbeläge sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.
1.2.4 Vorgärten
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 Überdeckung des Stellplatzes durch begrünte Carports ist nur zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angeschlossen ist.
1.2.5 Hausgärten
Die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufriedigen. Eine seitliche und rückwärtige Grundstückseinfassung ist statthaft. Als Einfriedung sind nur zugelassen:
- Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1,80 m Höhe innerhalb der Heckenfläche als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt
- offene Holzzäune bis 1,50 m

Je Hausgarten ist mindestens ein Baum der unter Punkt 7.1.2 oder 7.1.3 genannten Arten zu pflanzen.
Zeitliche Bindung
1.2.6.1 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 Fertigstellungstermin der jeweiligen Anlage abgeschlossen ist.

2. Anpflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Gem. § 9 (1) Nr. 25 und 25 BauGB
2.1 Artenliste
2.1.1 Vorbemerkung
Für die mit einem v gekennzeichneten Arten der Artenliste v ergibt sich im Bereich der öffentlichen Grünflächen aufgrund gültiger Pflanzenbestandstiefe ein Pflanzverbot. Dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgestellten Pflanzgebot für Bäume und Sträuchern stehen folgende Arten zur Verfügung:
2.1.2 Großkronige Bäume: Acer platanoides / Spitzenahorn, Acer pseudoplatanus / Bergahorn, Fraxinus excelsior / Gemeine Esche, Prunus avium / Vogelkirsche, Quercus robur / Stieleiche, Tilia cordata / Winterlinde, Tilia platyphyllos /Sommerlinde
2.1.3 Mittel- und kleinkronige Bäume: Betula pendula / Sandbirke, Crataegus in Sorten / Weißdorn, Prunus padus/ Traubenkirsche, Sorbus in Sorten / Eberesche und Mehlbeere
2.1.4 Großgehölze: Amelanchier lamarckii / Felsenbirne, Crataegus in Sorten / Weißdorn, Malus in Sorten / Zierapfel, Syringa vulgare / Gem. Flieder
2.1.5 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 alpinum / Alpenjohannisbeere, Rosa canina / Hundsrose, Rubus fruticosus / Brombeere, Rubus idaeus / Himbeere, Salix caprea / Salweide, Salix daphnoides / Kaspische Weide, Salix purpurea / Purpurweide, Sambucus nigra / Schwarzer Holunder, Viburnum opulus / Gem. Schneeball
2.1.6 Ziersträucher: Deutzia in Sorten / Maiblumenstrauch, Forsythia intermedia / Goldglöckchen, Philadelphus coronarius / Falscher Jasmin, Ribes sang. „Atrorubens" / Zierjohannisbeere, Strauchrosen in Sorten, Spiraea in Sorten / Spierstrauch, Weigelia in Sorten / Weigelie
Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Obstpflanzen dienende Baumsorten zugelassen werden.
2.2. 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.

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 Versorgungsträger zu belasten. Die Leitungen sind in gebündelten Leitungstrassen zusammenzulegen.

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

4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 83 BauO
4.1 Dach
4.1.1 Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Kröppelsattel- bzw. Walmdächern zwischen 38° und 45° zulässig.
4.1.2 Ungleiche Dachneigungen auf einem Dach sind unzulässig.
4.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.
4.1.4 Die Drempelhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohdecke bis OK-Sparren und soll 0,75 m betragen.
4.1.5 Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune bzw. anthrazite Dachpfannen zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachziegel anzugleichen.
4.2 Außenwände von Baukörpern
4.2.1 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.
4.2.2 Bei Außenputz sind ausschließlich helle Farbtöne, bei Verblendmauerwerk rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden.
4.3 Sockelausbildung
4.3.1 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 weder Erwerben noch legen.
4.4 Garagen
Garagenarbeiten sind in ihrem Erscheinungsbild der Gestaltung des Gebäudes anzupassen.

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

6. Nachrichtliche Hinweise
6.1 Landwirtschaftliche Entwässerungssysteme
Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind zu erneuern und ordnungsgemäß anzuschließen.

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung werden alle Elemente der Planlegende aufgehoben. Streichungen als solche dargestellt.

Planlegende

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 §§ 16 ff. BauNVO
0,3 — Grundflächenzahl, GRZ
GFZ — max. Geschossflächenzahl, GFZ
I — Zahl der Vollgeschosse, Zahlenbeispiel
3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
O — Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen
4. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Fuß- und Radweg
Fußgängerzone
Mischverkehr
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallbehälter
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen
Trinkwasserreservoir

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

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets

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.November 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 dem 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

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung werden alle Elemente der Planlegende aufgehoben. Streichungen als solche dargestellt. Es gilt die folgende Darstellung:

PLANZEICHENVERORDNUNG gem. PlanZV

SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans (§ 9 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2019 (GVOBl. M-V S. 662), 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 hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankenstamm 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