TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung:

gem. § 9 (1) BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

1. Zulässig sind:

- ***Wohngebäude,***
- ***die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,***
- ***Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.***

2. Nicht und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- ***Betriebe des Beherbergungsgewerbes,***
- ***sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,***
- ***Anlagen für Verwaltungen,***
- ***Gartenbaubetriebe,***
- ***Tankstellen.***

3. Abweichend von Punkt 2 sind zulässig:

- ***Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.***

1.2 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***beuten 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~~

~~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 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 Überfahrten zu sichern. Unter den Bäumen ist analog zu den Bankettflächen frühblühender Wildblumenrasen 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 Lesesteinhaufen 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 zu 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 dauerhaft 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. „Atronubons" /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 38° ~~-~~ ***22°*** und 45° zulässig.

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

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Traufläge 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. ~~Sehornsteinköpfe 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 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.

2. Artenschutz

Beeinträchtigungen von geschützten Tieren und Pflanzen insbesondere durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen sind im Plangebiet und in den angrenzenden Flächen nicht ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind daher bei der Umsetzung der Planung zu vermeiden. U.a. sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG, ist die Baufeldräumung außerhalb von Brutzeiten gem. § 39 BNatSchG (zwischen dem 01.10. und dem 28.02 jeden Jahres) durchzuführen.

Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und pflegearbeiten geschützter Bäume dürfen grundsätzlich nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Sonstige Baumfäll- und pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

3. Löschwasser

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt als 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.1 "Eigenheimstandort Gustow" aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.12.18 bis zum 02.01.2019 erfolgt.

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

3) Die Gemeindevertretung hat am 05.11.2018 den Entwurf als 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.1 "Eigenheimstandort Gustow" zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

4) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12.2018 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung vom 14.01.2019 bis zum 18.02.2019 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 08.02.2021 bis zum 23.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

10) Der Bebauungsplan wurde am 30.05.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung wurden gebilligt.

Gustow, den 07.07.22 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 12.10.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Im Ergebnis der Abwägung wurde das Planverfahren in zwei eigenständige Verfahren aufgeteilt.

7) Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplans 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.1 "Eigenheimstandort Gustow" zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

8) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.02.2021 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung vom 01.03.2021 bis zum 01.04.2021 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 08.02.2021 bis zum 23.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

11) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 13.09.22 entsprechen den Liegenschaftskataster

Bergen, den 12.7.22 Unterschrift Siegel

12) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gustow, den 22.08.2022 Bürgermeister

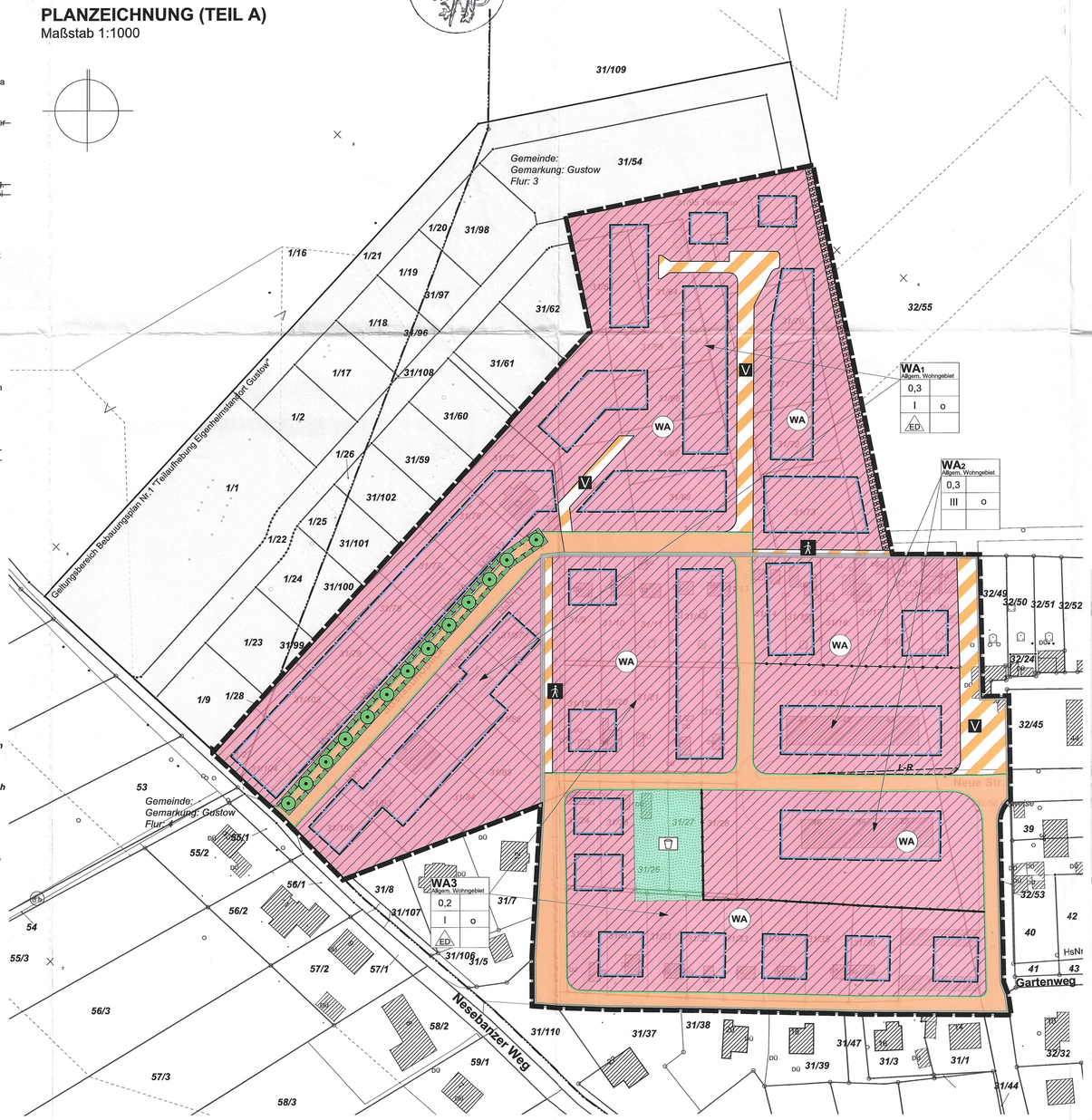
13) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.09.22 bis zum 03.10.22 ortsüblich bekanntgemacht 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 01.09.22 in Kraft getreten.

Gustow, den 22. 08. 2022 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SATZUNG DER GEMEINDE GUSTOW

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow" als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie teilweise als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 13a / b 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.05.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow" mit örtlichen Bauvorschriften, 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)

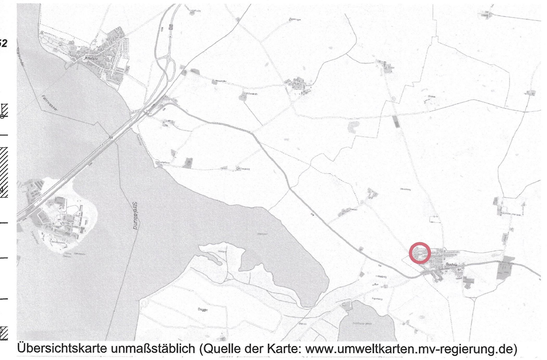
6.01.00 — Strassenverkehrsflächen
6.02.00 — Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.03.03. — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich

PLANUNGEN, NAUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLAGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. (1) Nr. 20, 25 Abs. 6 BauGB)

13.02.01. — Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. (1) Nr.25a BauGB)
Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes, hier : Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00. L-R — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
15.13.01. — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.13.02. — Grenze des Ergänzungsbereichs
15.14.00 — Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung



Übersichtskarte unmaßstäblich (Quelle der Karte: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

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

Gemeinde Gustow

1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 1„Eigenheimstandort Gustow“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie teilweise als Bebauungsplan zur Einbezieheung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Satzung

Fassung vom 10.10.2018, Stand 03.11.2021 — Maßstab 1:1000