

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der Nutzung

- MI: festgesetzt wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Für Gebäude mit Wohnnutzung werden maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

Nicht, und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind sowie
 - Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 § 6 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.
- Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden sind zulässig.

1.1.2 Bauweise

Es wird bereichsbezogen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise wird eine maximal zulässige Gebäudelänge festgesetzt.

1.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen gekennzeichnet.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die im Plan gekennzeichnete Waldabstandsfläche ist von Bebauung, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient, freizuhalten. Bestehende Bauungen haben Bestandsschutz.

1.1.4 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen mindestens 1.000 qm groß sein.

II.1) Grünordnungsmaßnahmen

II.1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

II.1.1.1 Maßnahmen für den Artenschutz

..... wird entsprechend Äußerung der zuständigen Behörde im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ergänzt.

II.1.2 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

II.2.1 Baumanplantungen auf den privaten Grundstücksflächen

Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung von je 2 Einzelbäumen (Laubbäume bzw. Obstbäume) pro Baugrundstück in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm. Die Baumarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Bestandteil der Festsetzung ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Pflanzliste 1: Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge- Birke), Carpinus betulus (Hainbuche) in Sorten, Corylus colurna (Baum-Hase), Crataegus 'Carrierei' (Apfelforn), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn), Liquidambar styraciflua (Amberbaum) Malus sylvestris (Holz- Apfel), Malus (Kulturapfel) in Sorten), Prunus domestica (Haus- Pflaume), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyrastris (Wild- Birne), Pyrus communis (Kultur-Birne in Sorten), Quercus robur (Stiel-Eiche) in Sorten, Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere).

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 - 3) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

II.1 Bodenkundliche

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).

II.2 Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und pflegearbeiten 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.

II.3 Artenschutz

Beeinträchtigungen von geschützten Tieren und Pflanzen insbesondere durch bau- 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.

Im Rahmen der Vorhabenvorbereitung sind vor dem Abriss die Bestandsgebäude im Hinblick auf mögliche Vorkommen geschützter Gebäude bewohnender Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel u.a.) zu untersuchen und das Ergebnis in einem Bericht zusammenzufassen. wird entsprechend Äußerung der zuständigen Behörde im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ergänzt.

II.4 Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

II.5 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.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

III.1 Dachformen:

Als Dachformen ist das geneigte Dach wie auch das Flachdach zulässig. Werden geneigte Dächer verwendet, sind Dachneigungen zwischen mindestens 30° und höchstens 40° zulässig.

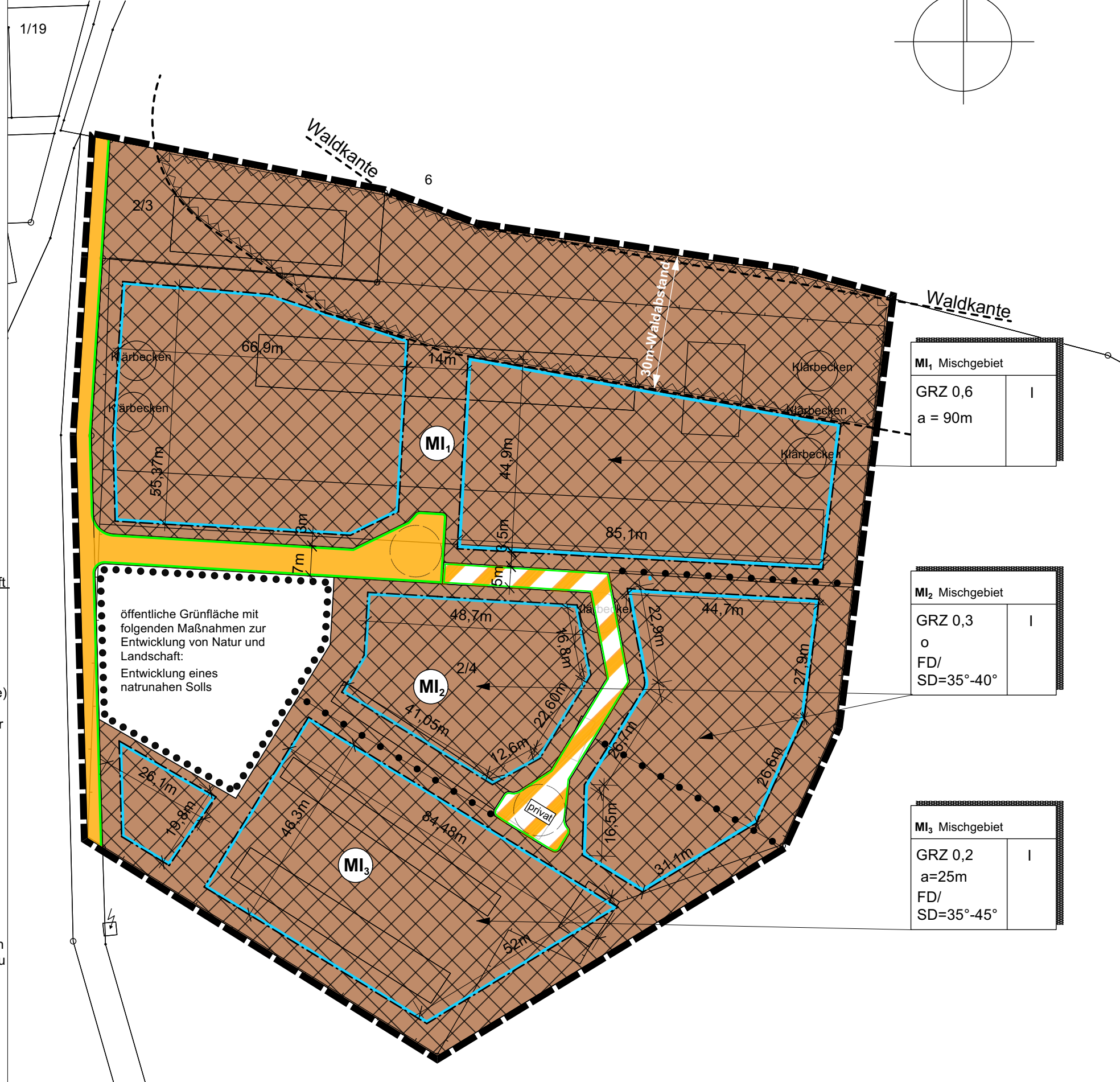
III.2 Dachmaterialien

Als Dachmaterialien sind nicht zulässig glänzende Materialien.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sind zulässig.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.

Gustow, den	Bürgermeister	Gustow, den	Bürgermeister
2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, eine Satzung aufzustellen, informiert worden.		7) Die Satzung wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	
Gustow, den	Bürgermeister	Gustow, den	Bürgermeister
3) Die Gemeindevertretung hat am zum ersten und am zum zweiten Mal den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.		8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.	
Gustow, den	Bürgermeister	Bergen auf Rügen, den
4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am nach § 4(1) und am nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		9) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	
Gustow, den	Bürgermeister	Gustow, den	Bürgermeister
5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom bis zum und nach §2 (2) vom bis zum während folgender Zeiten dienstags 9-12 Uhr und 13:30-17:30 Uhr sowie donnerstags von 9-12 Uhr und 13:30-15:30 Uhr beteiligt worden.		10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in 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. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.	
Gustow, den	Bürgermeister	Gustow, den	Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PLANZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)

1WE

Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Fläche besonderer Zweckbestimmung, privater verkehrsberuhigter Bereich

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Waldabstandsfläche (s.TF. I.1.4)



Begrenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

Örtliche Bauvorschriften

SD=30-40° Satteldach mit einer Dachneigung von 30-40°

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

I

Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise, hier: s.Planeinschrieb

Baugrenze

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 9 "Mischgebiet Gustow" mit örtlichen Bauvorschriften. Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), sowie aufgrund § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Mischgebiet Gustow" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersicht ohne Maßstab

Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/

lars hertel | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Gustow Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 9 „Mischgebiet Gustow“

Vorentwurf

(§ 3 Abs.1 / § 4 Abs.1 BauGB)

Fassung vom 16.01.2023, Stand 16.01.2023

Maßstab 1:1000