

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1. 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.
2. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen.
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
1.1. Die Baugrenzen werden mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Fläche festgesetzt. Ein unweites Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudemasse im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO ist unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind vor die vordringende Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 7 BauNVO. Die Bauteile dürfen die definierten Baugrenzen bis 1,5 m überschreiten.
1.2. Garagenbauten sind nur 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) Nr. 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 Pflasterstreifen durch die Gemeinde Gustow zu gewährleisten.
4.3. Der Straßenraum ist durch Baumpflanzungen sowie mit Rasenflächen 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) Nr. 12 BauGB
Die ausgewiesene Fläche ist für ein gegebenfalls 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:
Bankettflächen
Die Bankettfläche des Straßenraums ist mit einer frühjahrsblühenden Wildblumenrasensaat zu begrünen. Der Rasen ist 1x im März und Juli regelmäßig zu mähen. Im Zeitraum März und Juli erfolgt keine Mäh- und Mähschnittarbeit. Der Schnitt mindestens 10 cm über Erdboden zu erfolgen.
Grünfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg
Dieser Bereich ist dem Anpflanzen von Bäumen vorzuehalten. 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 anzulegen und zu bewirtschaften.
Kinderspielfläche im Zentrum des Plangebiets
Der Kinderspielfläche 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 (Starkbaum mit Ballen) der unter Punkt 3.1.2. genannten Arten zu pflanzen. Aus klimatologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die sich entwickelnden Baumkronen über den Sitzgelgeheiten (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.
Folgende Bäume und Sträucher sind bei der Heckenpflanzung bevorzugt zu verwenden:
Acer plantanoides Spitzenhorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Aesculus hippocastanum Gemeine Rosskastanie
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Crataegus in Sorten Weißdorn
Corylus avellana Haselhuss
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 Lesesitzbänke zu positionieren.
6.1.3. Bei den im öffentlichen Raum vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen dürfen lediglich als ungültig 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 Kinderspielflaches 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, 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 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 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. Vorgärten
Die als Vorgarten 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 begrünzte Carports ist nur zulässig, wenn die Überdeckung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angeschlossen ist.
6.2.5. Hausgärten
Die als Haus Gärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzuzäunen. 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 ist mindestens ein Baum der unter 7.1.2. oder 7.1.3. genannten Arten zu pflanzen.
Zeichliche 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.2018. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.12.2018 bis zum 02.01.2019 erfolgt.
- 2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht, einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die Gemeindevertretung hat am 05.11.2018 den Entwurf zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
- 4) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12.2018 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen vom 14.01.2019 bis zum 18.02.2019 während folgender Zeiten im Amt Bergen auf Rügen montags bis freitags 08.00 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, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist im Amt Bergen auf Rügen, Markt 5/6 in Bergen auf Rügen 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. Zusätzlich wurde auf die Veröffentlichung und Einsichtnahme der Unterlagen im Internet unter <https://www.stadt-bergen-auf-ruegen.de/Stadtentwicklung/Bau/Planung/aktuelle-Beteiligungsverfahren> hingewiesen.
- 6) Die Gemeindevertretung hat am 19.06.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 10) Der Bebauungsplan wurde am 19.06.2023 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Gustow, den 10. Juni 2026 Der Bürgermeister
- 11) Der Aufstellungsbeschluss Beschluss-Nr. 135-25/18 vom 05.11.2018 wird bestätigt. Die Gemeindevertretung beschließt von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abzuschnen. Die Gemeindevertretung hat auf derselben Sitzung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 18.02.2019 geprüft. Im Ergebnis wird das Bauleitungsverfahren vom beschleunigten Verfahren nach § 13a in ein Regelverfahren überführt. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 24.06.2025 mitgeteilt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses wurde durch Aushang vom 19.02.2025 bis zum 12.03.2025.
- Gustow, den 10. Juni 2026 Der Bürgermeister
- 6) Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2020 in ihrer Sitzung den Wechsel des Planungsinstrumentes vom § 13b BauGB in ein Regelverfahren beschlossen. In derselben Sitzung hat sie den Entwurf erneut zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
- 7) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut mit Schreiben vom 18.02.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- 12) Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet, sowie ergänzend zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 13) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, einschließlich Umweltbericht sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-bergen-auf-ruegen.de/Stadtentwicklung/Bau/Planung/aktuelle-Beteiligungsverfahren sowie im Bau- und Planungsportal M-V www.bauportal-mv.de in der Zeit vom 28.07.2025 bis zum 28.08.2025 erfolgt. Als zusätzliches Informationsangebot ist die Auslegung der Unterlagen im selben Zeitraum während folgender Zeiten im Amt Bergen auf Rügen, Markt 5/6 in Bergen auf Rügen montags bis freitags 08.00 bis 12.00 Uhr montags, mittwochs, donnerstags 13.00 bis 16.00 Uhr und dienstags 13.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt worden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 07.07.2025 bis zum 23.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 14) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2025 nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 11.07.2025 nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 15) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.2026 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 08.05.2026 mitgeteilt worden.
- 16) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.04.2026 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung, einschließlich Umweltbericht sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.2026 gebilligt.
- Gustow, den 10. Juni 2026 Der Bürgermeister

- 17) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird am 07.04.2026 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Legenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 18) Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
- Gustow, den 10. Juni 2026 Der Bürgermeister
- 19) Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung der Begründung im Internet unter www.stadt-bergen-auf-ruegen.de/Stadtentwicklung/Bau/Planung/aktuelle-Beteiligungsverfahren Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.07.2025 bis zum 28.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die Teilaufhebung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1 „Eigenheimstandort Gustow“ der Gemeinde Gustow ist am 10.07.2026 in Kraft getreten.
- Gustow, den 10.07.26 Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000

