

Satzung der Stadt Gützkow (Landkreis Ostvorpommern)

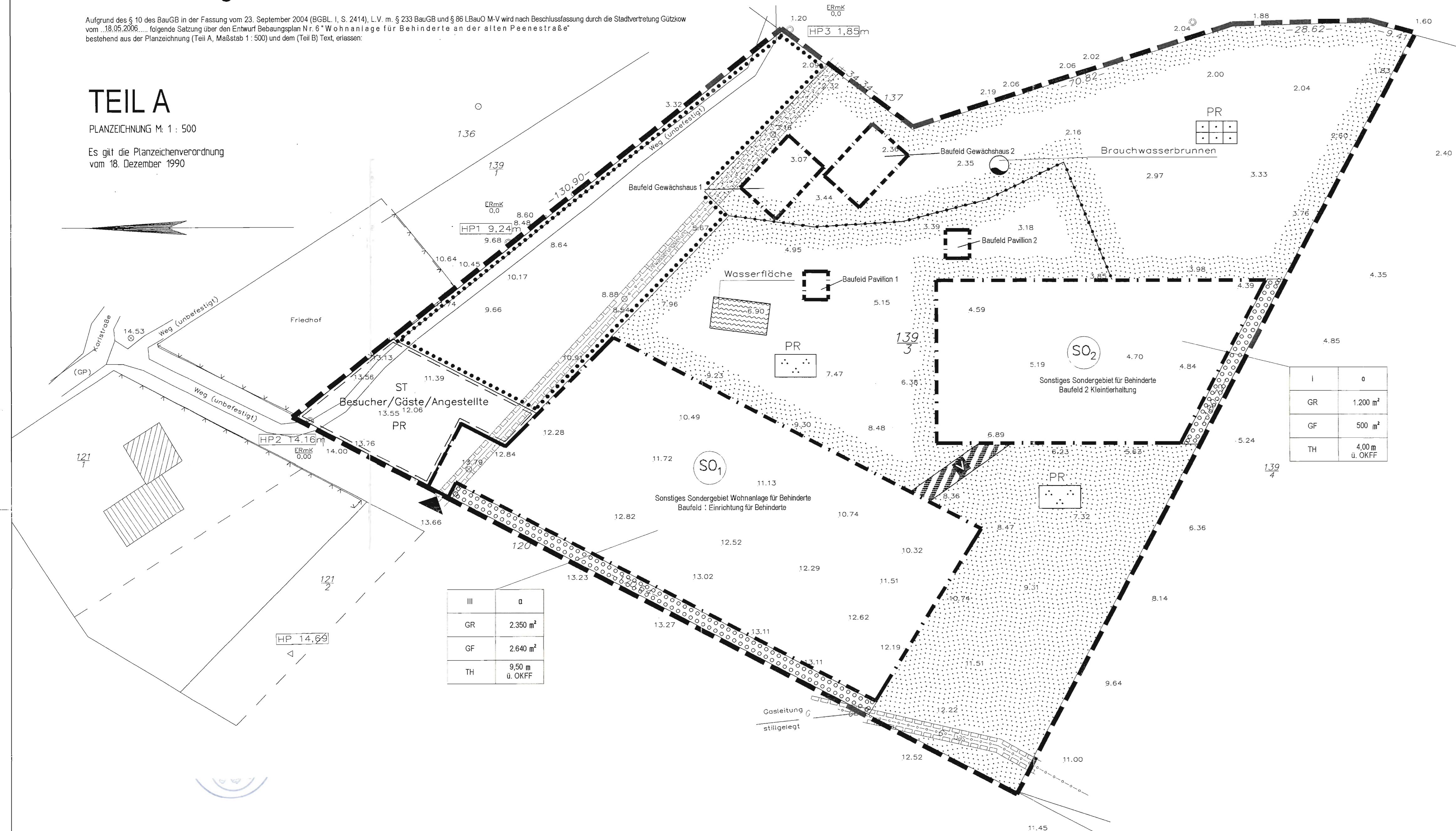
über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnanlage für Behinderte an der alten Peenestraße"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), L.V. m. § 233 BauGB und § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gützkow vom 18.05.2005, folgendes Satzung über den Entwurf Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnanlage für Behinderte an der alten Peenestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:500) und dem (Teil B) Text erlassen.

TEIL A

PLANZEICHNUNG M 1 : 500

Es gilt die Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Gützkow vom 09.02.2004. Die ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslassung am 18.05.2005 ersatzlos erloschen.	
2. Die für Raumordnung und Landschaftsprüfung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Abs. 1 Landesorganisationsgesetz M-V vom 05. Mai 1998 durch Planungsstelle vom 17.02.2005 beauftragt worden.	
3. Die tritonnale Bürgerbeurteilung nach § 3 (3) BauGB und die erste Stufe der Behördenberatung nach § 4 (1) Nr. 1 des BauGB vom 20.09.2005 durchgeführt worden.	
4. Die Stadtvertretung hat am 17.02.2005 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 6 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Begleitung bestellt.	
5. Die von der Planung bezogenen Träger öffentlicher Belange und Behörden sind mit Schreiben vom 02.02.2005 und zur Anlage über Stellungnahme aufgefordert worden.	
6. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, Umweltbericht und Grundrissunterlagen haben in der Zeit vom 02.02.06 bis zum 02.02.06 während der Sachverständigenberatung...	
7. Der katastrale Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der näheren Darstellung der Grundstücke gilt der Vorzug, dass eine Prüfung nur nach der Lage der rechtsverbindlichen Flurstückskarte im Maßstab 1:500 erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
8. Die Stichtagsrechnung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sind mit Schreiben vom 02.02.2005 und zur Anlage über Stellungnahme aufgefordert worden.	

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Wohnanlage für Behinderte	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
3. Bauweise, Bauhöhe, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB
5. Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB
6. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
8. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB
9. Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.05.2005, folgendes Satzung über den Entwurf Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnanlage für Behinderte an der alten Peenestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:500) und dem (Teil B) Text erlassen.	
10. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.02.2005, folgendes Satzung über den Entwurf Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnanlage für Behinderte an der alten Peenestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:500) und dem (Teil B) Text erlassen.	
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit genehmigt.	
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 6 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Darstellung von jedem eingesehen werden kann und über den einstweiligen Aufschluss zu erhalten ist, sind in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) festgelegt.	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	
Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 12, 247; GS Heft-Verg. G. Nr. 224-2), zuletzt geändert am 22. November 2001 (GVBl. M-V S. 438)	
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen in der Außenwerbung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 460)	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planmateriales (Planzeichnerverordnung) (PZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 53)	
Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 672), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. 12. 2003 (GVBl. S. 690)	
Bemessungsgrundsatz (BGHM M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 12, 247; GS Heft-Verg. G. Nr. 224-2), zuletzt geändert am 22. November 2001 (GVBl. M-V S. 438)	
Wassergesetz (WassG) Mecklenburg-Vorpommern (WVG) vom 30. November 1992 (GS Heft-Verg. G. Nr. 752-2)	
DN 2000 Zentrale Trinkwasserversorgung - Leitlinie für Änderungen an Trinkwasser	

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Wohnanlage für Behinderte	Rechtsgrundlage
a) Sonstiges Sondergebiet Baufeld 1 Einrichtung für Behinderte	§ 11 BauNVO
b) Sonstiges Sondergebiet Baufeld 2 Kleinierhaltung	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
a) II	Zahl der Vollgeschosse
GR	Grundfläche
GF	Geschossfläche
b) I	Zahl der Vollgeschosse
GR	Grundfläche
GF	Geschossfläche
3. Bauweise, Bauhöhe, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	Baugrenze
a	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Ein- und Ausfahrt
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
5. Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Brauchwasserbrunnen
	Regenrückhaltebecken
	Feuertischbecken
	Gestaltungsfäche
6. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung
	Parkanlage
	Gartentfläche (Gemüse- Krautgartenbau, Obstgartenbau)
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
8. Sonstige Planzeichen	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
	Zweckbestimmung
	Stellfläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Baugelände, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. A § 16 Abs. 5 BauNVO)
Darstellungen ohne Normcharakter	
	47,83 vorh. Höhen (örtliche Höhen)
	1,39/3 vorh. Flurstücksgrenzen/vorh. Flurstücksummern
	o vorh. Schicht

Nachrichtliche Übernahme

Gas	Gastleitung unterirdisch, stützegeleitet
Entwässerung	Entwässerung, unterirdisch
Hinweise	
Nutzungsabstände	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundfläche GR	m²
Geschossfläche GF	m²
TH Trauthöhe	m u. OKFF

TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

a) Sondergebiet Wohnanlage für Behinderte Baufeld 1 Einrichtung für Behinderte

Zulässig sind:

- Einrichtungen für das Wohnen
- Einrichtungen für die Verwaltung, Betreuung
- Einrichtungen für die Beschäftigung
- Therapieräume mit Kreislenne
- Waschküche mit Nähen und Bügeln
- Werkstatt
- Essen/Kochen
- Pflanzplatz

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

b) Sondergebiet Kleinierhaltung Baufeld 2 Kleinierhaltung

Zulässig sind:

- Einrichtungen für die Beschäftigung
- Haltung von Schafen und Ziegen, Geflügel, Kaninchen usw. Kapazität im Rahmen der Bagelietgrenze

c) Baufelder Gewächshäuser 1 und 2

Zulässig sind:

- Die An- und Aufzucht von Gemüsen zur Eigenversorgung
- Die Grundfläche wird auf 300 m² begrenzt.

d) Baufelder Pavillions 1 und 2

Zulässig sind:

- Ruhe und Erholungsbereich
- Die Grundfläche wird auf 60 m² begrenzt.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

a) Baufeld Einrichtung für Behinderte

In der abweichenden Bauweise ist in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

b) Baufeld Kleinierhaltung

offene Bauweise

3. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB

Auf Grund der schwierigen Geländesituation ist eine Abweichung von der festgesetzten OKFF von +0,50 bis -0,50 m zulässig

Baufeld Einrichtung für Behinderte OKFF min. 10,70, max. 11,70 m HN

Baufeld Kleinierhaltung OKFF min. 4,70, max. 5,70 m HN

Definition Trauthöhe

Die Trauthöhe ist der Abstand zwischen OK-Fußboden (OKFF) und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB
§ 10 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Abs. 3 BauGB

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Auszüge aus dem Grünordnungsplan (Festsetzungen)

Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche, Park

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche, Zweckbestimmung Park ist durch das Anpflanzen von Bäumen (mindestens 30 Stück entsprechend Artenliste), durch die Anlage von intensiven und extensiven Wiesenflächen sowie durch die Anlage eines Feuchtbiosphären unter Einbindung neu anzulegender Wege zu einem Park mit Erholungsfunktion zu entwickeln. Die Pflanzung von Ziergehölzen, über die Bestimmung zur Baumpflanzung hinaus, ist zulässig.

Die Ufer des anzulegenden Feuchtbiosphären sind naturnah auszubilden. Aus diesem Grunde sind einzelne Uferbereiche mit einem Böschungserosionsverhältnis von mehr als 1:8, die übrigen Uferbereiche mit einem Böschungserosionsverhältnis größer 1:3 zu verzichten.

Artenliste

Für die Bepflanzung des Parks zu verwendende Arten/Qualitäten

Acer platanoides
Aesculus x cornea
Betula pendula
Fagus sylvatica "Purpurea"
Salix alba "Iris"
Tilia cordata
Quercus robur

Ah Spitzahorn (Hochstamm; 3xv; 14 - 16 cm)
Kahf Rotblühende Rotkastanie (Hochstamm; 3xv; 14 - 16 cm)
B: Sanddorn (Hochstamm; 3xv; 12 - 14 cm)
Weilf Blühende Hochstamm; 3xv; 14 - 16 cm)
WuT Trauerweide (Hochstamm; 3xv; 12 - 14 cm)
L: Weidenröschen (Hochstamm; 3xv; 14 - 16 cm)
Eif: Roteiche (Hochstamm; 3xv; 14 - 16 cm)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Erhalt vorhandenen Baum- und Strauchbestandes

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche gilt das Erhaltungsgebot. Ist dieses Gebot aufgrund des Alters oder von Krankheiten der Bäume und Sträucher nicht mehr aufrecht zu erhalten bzw. ist mit dem Erhaltungsgebot eine Härte verbunden, die dem Bauherrn nicht zugemutet werden kann, ist als Ersatz für jeden zu fallenden erhaltenswerten Baum mit einem Stammumfang > als 60 cm (gemessen in 1 m Höhe) ein Baum mit einem Stammumfang von 16 cm - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) entsprechend Artenliste zu pflanzen. Gleichfalls ist für jeden zu roddenden Strauch eine Ersatzpflanzung mit Material entsprechend Planzliste zu realisieren.

Die Ersatzpflanzungen sollen im Bereich der Fläche der vorhandenen Hecke, gegebenenfalls unter Einbeziehung der in diesem Bereich gelegenen unbefestigten Wegeläche realisiert werden.

Heckenpflanzung

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind pyramidal gestufte, 3-reihige Heckenpflanzungen zu realisieren. Der Pflanzenabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m

- zwischen Hecker/Hecker 0,50 m
- zwischen Strauch/Strauch 0,75 m

Zwischen den Reihen soll der Pflanzenabstand 0,75 m betragen. Der Pflanzenabstand zur Grundstücksgrenze hat 10 m zu betragen.

Für die Heckenpflanzungen sind Hecker/Straucher entsprechend der Planzliste zu verwenden.

Pflanzliste - Baumsatzpflanzungen

Großkronige Bäume

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Fraxinus excelsior Eiche
Prunus avium Vogelkirsche
Tilia cordata Winterlinde
Quercus robur Stieleiche
Ulmus carpifolia Feld-Ulm

Mittelkronige Bäume

Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Sorbus omis Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus intermedia Schwed. Mehlbeere
Prunus communis Holz-Birne
Prunus padus Traubeneiche

Pflanzliste - Heckenpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen Sträucher

Straucher 12 x verpflanzt; mind. 100 cm - 125 cm hoch bzw. Hecker 2x verpflanzt; mind. 50 - 75 cm hoch

Acer campestre Feigahorn
Corylus avellana Erbsenstrauch
Carpinus betulus Harleuchte
Cornus mas Hartriegel
Cornus sanguinea Bluthornstrauch
Corylus avellana Haselnuss
Cotoneaster monosperma Engfrüchtiger Weibdorn
Ligularia Liguläre
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrösche
Rosa rugosa Wirtrose
Viburnum lantana Wälder-Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

5. Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Leitungsrecht sichert den Begünstigten den Zugang zur Entwässerung und zur Erdgasleitung hinsichtlich Durchführung von Kontrollen, Reparaturen und bei Entfallen des Leitungsrechtes die Fläche ist von der Befristung von Baustrukturen (Inzunktionen) Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen sind mit dem Eigentümer/Nutzer abzustimmen und aufzuführende Schäden durch Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen sind zu entschädigen bzw. zu beheben.

Begünstigter Entwässerungsentlastung Wasser- und Bodenverband "Untere Peene"

Begünstigter Gasleitung

Verbindnetz Gas AG Leipzig

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M - V

1. Sichtflächen der Außenwände

Baufeld Einrichtung für Behinderte

Es sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Metall und Glas in Einzelausführung und in gemischter Ausführung zulässig. Reflektierende und spiegelnde Flächen sind nicht zulässig. Es sind nur helle Farben zulässig. Rot ist ausgeschlossen.

Baufeld Kleinierhaltung

Es sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in Einzelausführung und in gemischter Ausführung zulässig. Anstriche wie Baufeld Einrichtung für Behinderte.

2. Dächer

Baufeld Einrichtung für Behinderte

Nur Pflattendach mit einer Neigung bis zu 15° zulässig. Nur Wecheldach und Harleindach in Blech zulässig.

Baufeld Kleinierhaltung

Nur Pflattendach mit einer Neigung bis zu 15° zulässig. Nur Wecheldach und Harleindach in Blech zulässig. Nur Satteldach mit einer Neigung bis 45° zulässig. Nur Harleindach - Betondeckene zulässig.

3. Energiegewinnung

Anlagen zur Energiegewinnung sind auch abweichend von Ziffer 1 und Ziffer 2 zulässig.

4. Erhellung

a) Grundstück

Nur Strahlentwurf (2 m hoch) und im Einfahrtbereich sowie der vord. Bepflanzungen Überleuchtungen in Verbindung mit lebender Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen zulässig.

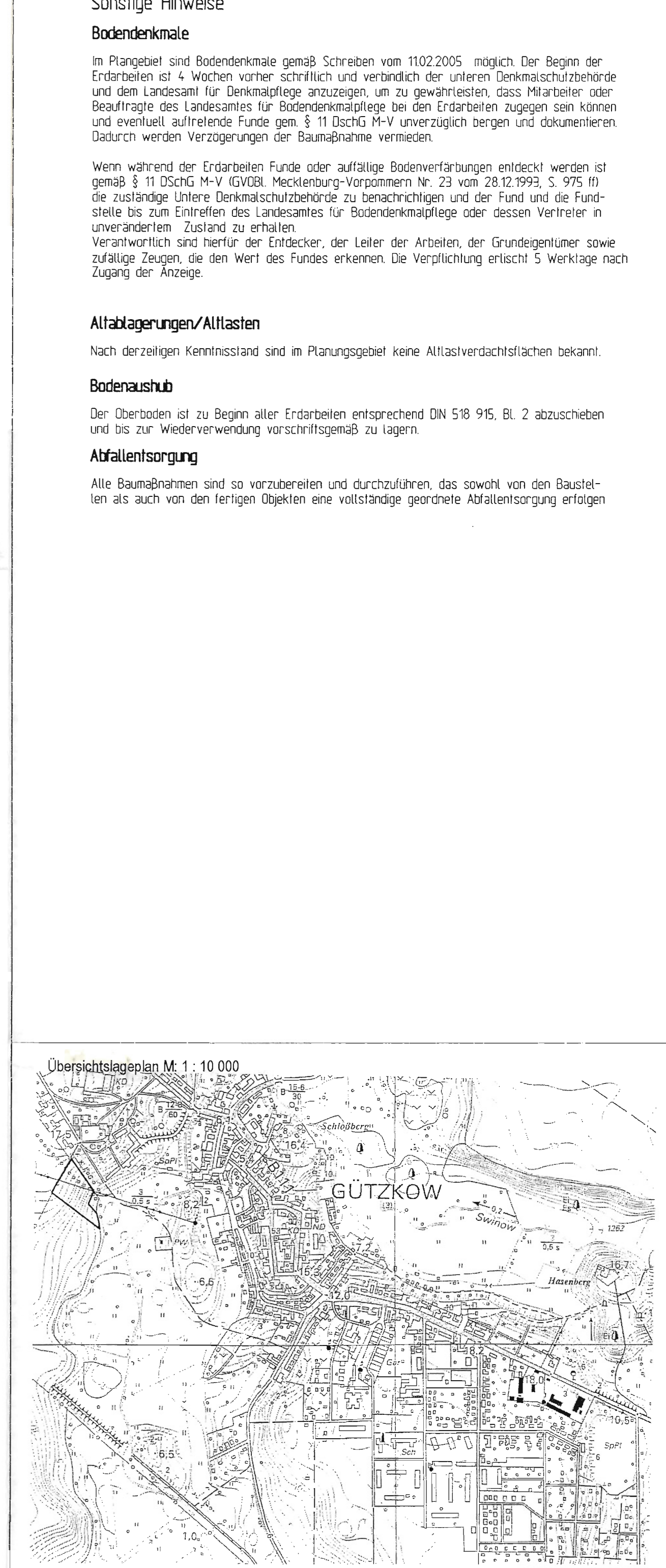
b) Innenhof

Nur Sicherheitszaun 4,50 m hoch, als Metallkonstruktion zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer:

- die Sichtflächen der Außenwände anders als in Ziffer 1 festgesetzt,
- die Dächer anders als in Ziffer 2 festgesetzt, ausführt,
- die Grundstücksbebauung anders als in Ziffer 4 festgesetzt, ausführt.



BEBAUUNGSPLAN Nr. 6

"Wohnanlage für Behinderte an der alten Peenestraße"

Baumaßnahme:	-Neubau- Planung Wohnanlage für Behinderte
Bauträger:	Herr Hans-Joachim Naujoks
Standort:	Gützkow Flur 1, Flurstück 139/3

Maßstab: 1:500 Datum: 22. September 2006