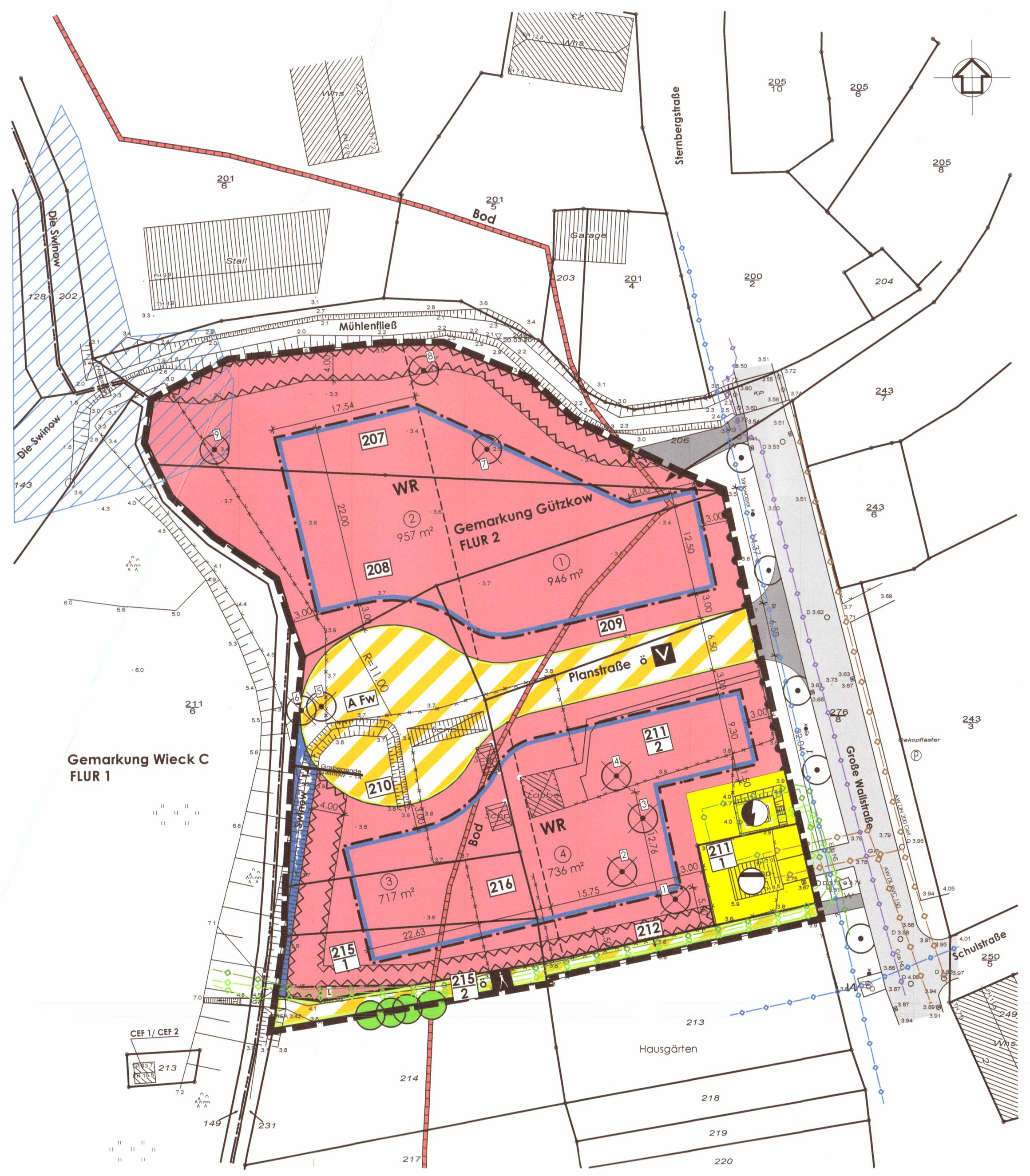
Satzung der Stadt Gützkow

über den Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 03-2019



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zulässige Dachneigung
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
WR	I DN 35° bis 48° II DN bis 35°
GRZ 0,4	o

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO.

(1) Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 (3) 1. BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind auch Räume zur Ansiedlung von Freiberuflern gemäß § 13 BauNVO. Der Ausschluss von Räumen zur Ansiedlung von Freiberuflern erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 13 b BauGB unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

(4) Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkungen:
- Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nicht in den Bereichen zwischen den Grundstücksgrenzen zur Großen Wallstraße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen eingeordnet werden.
- Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gewässerentwicklungskorridors im nordwestlichen Teil der Parzelle 2 ist aus wasserrechtlichen Gründen die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 700 m² festgesetzt.

5. Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1) Nebenanlagen für die gewerbliche Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2) Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

8. Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung unzulässig.

9. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der mit Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

(2) Je Baugrundstück sind drei Bäume der folgenden Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`	Rotdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus i.S.	Apfel in Sorten
Prunus i.S.	Kirsche in Sorten
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

(3) Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m² aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1) Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

(2) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Fassaden

(1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- glatte und feinstrukturierte Flächen,
- Verblendmauerwerk,
- durchsichtige Materialien und
- auf maximal 20 % der Gesamtfassade des jeweiligen Gebäudes Verkleidungen aus Naturmaterialien (z. B. Holz und Natursteine).

(2) Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 Dachneigungen und Dacheindeckungen

Dachneigungen
Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zu den Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Dacheindeckungen
(1) Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Wohngebäude sind ausschließlich zulässig:
- Hartbedachung in Anthrazit und in Rot,
- durchsichtige Materialien und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2) Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(3) Unzulässig sind Eindeckungen mit Rohr, Kunststoff sowie Eternit- und Faserzementplatten.

2. Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1) Für die Einfriedung der Grundstücke zur Großen Wallstraße sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, Hecken und Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

(2) Die Einfriedung der Grundstücke zum Mühlenfließ und zur Swinow - 14 hat außerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen gekennzeichneten 4 m breiten Unterhaltungsstreifen des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene" zu erfolgen.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch feste Einhausungen mit Eingrünung so abzuschirmen, dass diese von der Großen Wallstraße und von der Planstraße nicht einsehbar sind.

4. Satellitenanlagen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 ist die Gestaltungssatzung der Stadt Gützkow über die Anordnung von Satellitenanlagen gemäß § 86 (1) LBauO M-V, rechtskräftig seit dem 15.10.2009, anzuwenden.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 4. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1) Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2) Die Rodung von Gehölzen sowie der Rückbau der Bestandsgebäude (einschließlich der vorhandenen Nistkästen) sind ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(3) Werden im Zuge der Bebauung Gräben angelegt, sind diese im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibienschutzzaun) zu sichern.

(4) Die an der westlichen Grenze des Plangebietes anschließende Hecke ist vor Schädigungen zu schützen und ihre Funktion als Lebensstätte für Brutvögel, als Rufwarte für den Laubfrosch und als Versteckmöglichkeit für Amphibien zu erhalten.

(5) Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) zu begrenzen. Es sind fledermaus- und insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

(6) Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) für Rauchschwalben ist ein nahegelegener ehemaliger Trafoturm, der als Tierhotel durch den NABU Insel Usedom e.V. genutzt wird, so umzubauen, dass eine Besiedlung durch Rauchschwalben möglich ist. Die Maßnahmen beinhalten:
- die Anlage einer geeigneten Einflugmöglichkeit im Mauerwerk
- den Einbau von Glasbausteinen, um für einen ausreichenden Lichteinfall zu sorgen
- die Montage von zwei Nisthilfen und ggf. Einzug einer Zwischendecke.

(7) Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) für Sperlinge sind an einem nahegelegenen ehemaligen Trafoturm, der als Tierhotel durch den NABU Insel Usedom e.V. genutzt wird, witterungsbeständige Kunstnester (Sperlingskoloniekästen) zu montieren.

(8) Die CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind vor der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten umzusetzen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Belange des Denkmalschutzes

(1) Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2) Bodendenkmalpflege

(2.1) Die Planung berührt die archäologischen **Fundstätten Gützkow Nr. 27 und Nr. 55** und damit geschützte Bodendenkmale.
Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen können.
Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

(2.2) Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jeder Zeit weitere Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

HINWEISE

1. Belange der Wasserwirtschaft

Unter Berücksichtigung des für das Plangebiet erstellten Wasserrechtlichen Fachbeitrages und des Geotechnischen Berichtes sind aufgrund der standörtlichen Bedingungen folgende Regelungen des Wasserabflusses einzuhalten:
- Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) und der privaten Wohngrundstücke ist zu sammeln und mittels Regenwasserkanal einem Vorfluter zuzuleiten.
- Vor Einleitung in den Vorfluter ist ein Absetzschacht oder eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung (Tauchwand) vorzusehen. Die Revisionsschächte sind mit Sandfängen auszustatten.
- Der regenwassertechnischen Berechnung der privaten Wohngrundstücke sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist durch den Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine entsprechende Einleitgenehmigung zu beantragen.

2. Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.
Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im *Baumschutzkompensationserlass* des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

3. Liste der im Plangebiet vorkommenden Bäume einschl. Baumfällungen und Ersatzerfordernisse

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
1	Sand- Birke	Betula pendula	9	60 / 80	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
2	Sand- Birke	Betula pendula	5	94,2		
3	Sand- Birke	Betula pendula	9	110	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
4	Kirsche	Prunus spec.	7	110		
5	Silber-Weide	Salix alba	4	188	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
6	Silber-Weide	Salix alba	9	314	§18 NatSchAG M-V	3 Bäume
7	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `glauca`	8	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
8	Vogel- Kirsche	Prunus avium	9	110	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
9	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	9	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
					Gesamt-Ersatzpflanzungen	10 Bäume

4. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Züssow im Bauamt, Pommersche Str. 27 in 17506 Gützkow, eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13b i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gützkow vom 06.08.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" wurde durch die Stadtvertretung Gützkow am 13.12.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" erfolgte durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt" am 09.01.2019.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.08.2020

Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.08.2020

Die Bürgermeisterin

3. Die Stadtvertretung Gützkow hat am 05.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.08.2020

Die Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, hat in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 während folgender Zeiten:

dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt" am 15.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow unter dem Link *Bekanntmachungen* eingestellt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.08.2020

Die Bürgermeisterin

5. Die vom Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.08.2020

Die Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand am 04.08.20 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.08.2020

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Stadtvertretung Gützkow hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 06.08.2020 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.08.2020

Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 06.08.2020 von der Stadtvertretung Gützkow beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom 06.08.2020 gebilligt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.08.2020

Die Bürgermeisterin

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.08.2020

Die Bürgermeisterin

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt" am 09.09.2020 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777), hingewiesen worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow unter dem Link *Ortsrecht* eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" ist mit Ablauf des 09.09.2020 rechtskräftig geworden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.09.2020

Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§§ 16 und 19	BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 und 20	BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
	Verkehrsflächen	**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		
	Zweckbestimmung: ö öffentlich		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
	Fußgängerbereich		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
	Ein- und Ausfahrtsbereich Unterhaltungsstreifen Wasser und Bodenverband "Untere Peene"		
A Fw	Aufstellfläche Feuerwehr		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	**§ 9 (1) 12, 14**	**BauGB**
	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung		
	Zweckbestimmung: Elektrizität		
	Abwasser		
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet: Gas Niederdruck; Elektro Mittelspannung; Abwasser; Elektro Niederspannung		
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	**§ 9 (1) 16**	**BauGB**
	Swino- 14 (Gewässer II. Ordnung)		
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
	Erhalten: Bäume		
	Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10	BauGB
L	Mit Leitungsrechten zugunsten der E.DIS Netz GmbH zu belastende Fläche (für schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
209	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
	Gemarkungsgrenze	5.00	Maßangaben in Meter
3.6	Höhenangaben über NHN		Gebäudebestand zu beseitigen
	Gebäudebestand näher bezeichnet		vorhandene Zäune zu beseitigen
	vorhandene Zäune		vorhandene Böschung
	angedachte Parzellierung		zu beseitigende Bäume mit Baumnummer
① – ④ 946 m²	Parzellenbezeichnung mit Flächenangabe		

Nachrichtliche Übernahme

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
Bod	Bodendenkmale	§ 9 (6)	BauGB
	Gewässerentwicklungskorridor Die Swinow		

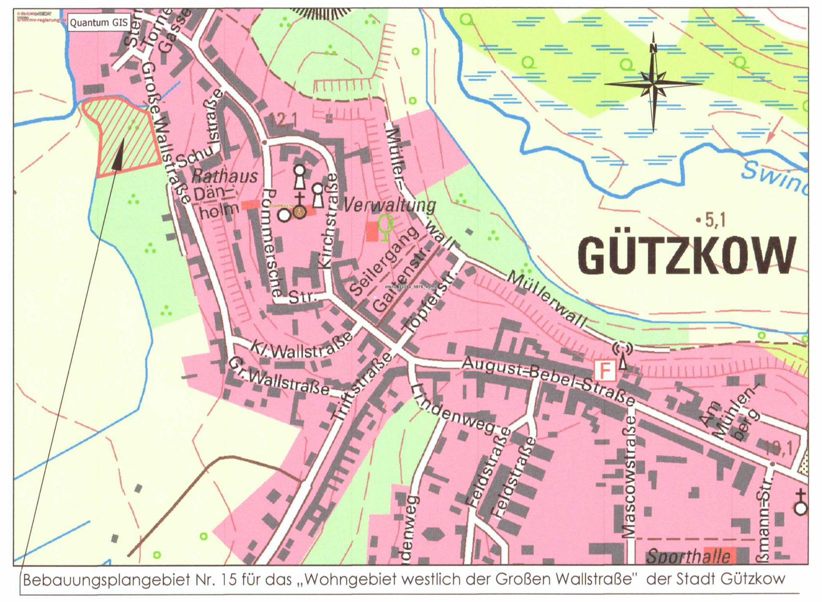
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
213	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
3.63	Höhenangaben über NHN		Gebäudebestand näher bezeichnet
	vorhandene Zäune		vorhandene Böschung
CEF 1/CEF 2	Standort Tierhotel Nabu für Umsetzung CEF 1/CEF 2		Bäume
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet: Gas Niederdruck; Elektro Mittelspannung; Trinkwasser		Abwasser; Elektro Niederspannung

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Stadt	Gützkow
Gemarkung	Gützkow
Flur	2
Flurstücke	207, 208, 209, 210, 211/1,211/2, 212, 215/, 215/2 und 216

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Bebauungsplangebiet Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße" der Stadt Gützkow

Satzungsfassung	05-2020	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurf	11-2019	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Stadt Gützkow über den Bebauungsplan Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH, Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide, Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.: 18-11

U P E G

H/B = 690 / 1330 (0,92m²)

Allplan 2019