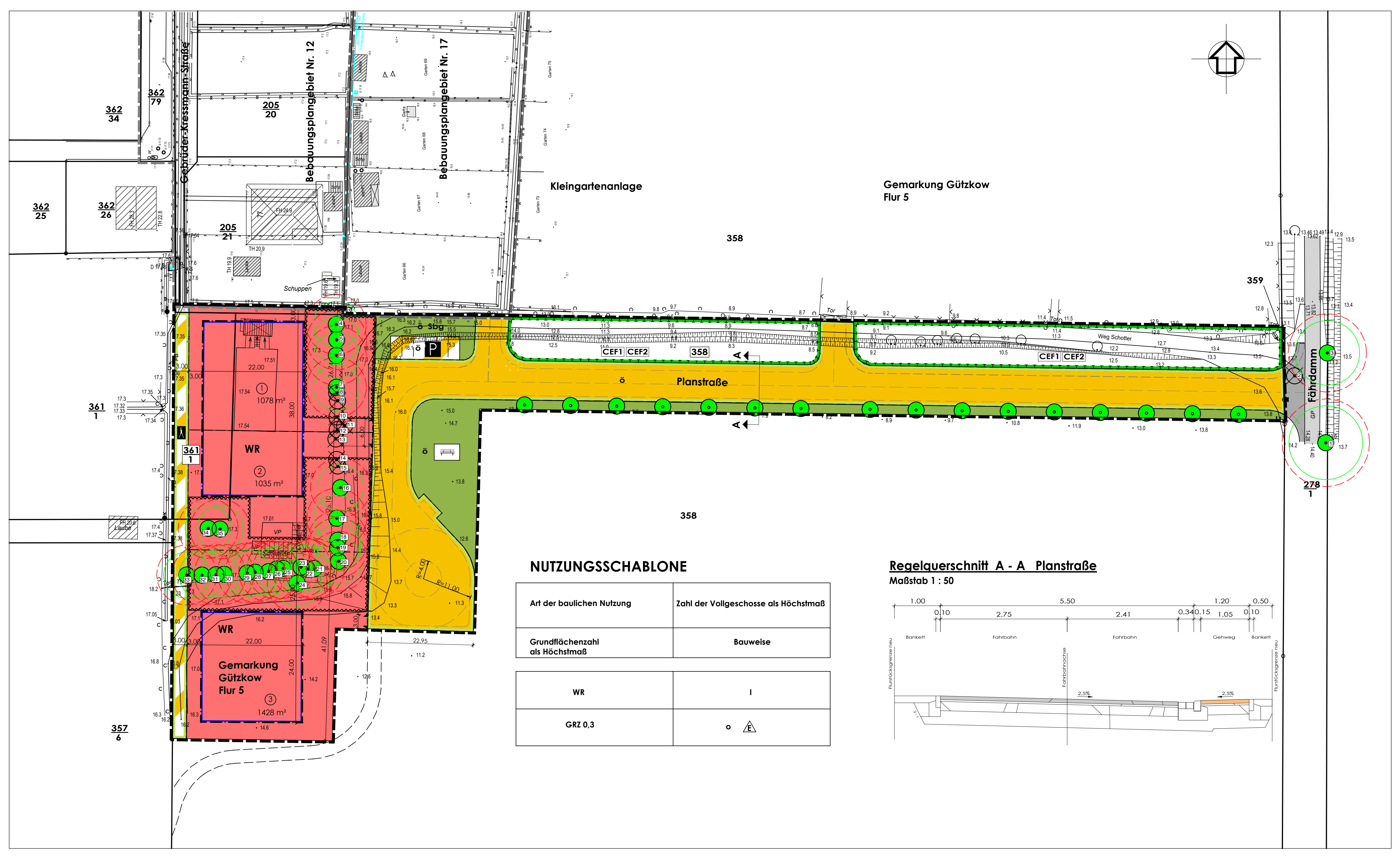
Satzung der Stadt Gützkow über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet Seeblick"

östlich der Gebrüder-Kressmann-Straße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des
Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 08-2020



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise

WR	I
GRZ 0,3	o Ⓔ

Regelquerschnitt A - A Planstraße

Maßstab 1 : 50

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2	BauNVO
Ⓔ	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3	BauNVO
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind		§ 9 Abs. 1 Nr. 10	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (Gehölzschutz)		
Öffentliche Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinien		
ö	Straßenverkehrsflächen		
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:		
	Fußgängerbereich		
P	Parkplatz		
	Einfahrtbereich		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Öffentliche Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
ö	Grünflächen Zweckbestimmung:		
Sbg	Straßenbegleitgrün		
	Grünraum		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr. 20	BauGB
CEF1 CEF2	Artenschutzmaßnahmen		
	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 Abs. 1 Nr. 25	BauGB
Anpflanzen: ●	Bäume		
Erhalten: ●	Bäume mit Nummer der Baumliste		
Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 Abs. 7	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

358	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
12.5	Höhenangaben über NHN	10.00	Vermaßung in Meter
① - ③ 1078 m²	geplante Grundstücke mit Flächenangabe		sonstiger Gehölzbestand
	Gebäude näher bezeichnet zu beseitigen	VP	Verbundpflaster
	Treppe		Zäune
			Hecken
⊗ 9	zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste		Kronenumfang und annehmbarer Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12

357/6	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
13.1	Höhenangaben über NHN		Zäune
	Gebäude näher bezeichnet		Böschungen
	Hecken		Anpassung Lage Feldweg
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12		
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12		
	Anbindung Planstraße an Fährdamm		

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 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.
Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(3)
Ausnahmsweise werden
- die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

(4)
Nicht zugelassen werden
- Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 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.
  2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

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

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

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

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 1000 m² festgesetzt.

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

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die aus Gründen des Gehölzschutzes von Bebauungen freizuhalten sind, werden nichtüberdachte Stellplätze, Nebengebäude, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen.

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit artenreichem Zierrasen der Regel-Saatgutmischung Gebrauchsrasen – Kräuterrasen (RSM 2.4) vorzunehmen.

(2)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Grünraum** gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit einer mehrjährigen Wiesensaatgutmischung vorzunehmen. Die Schnitthäufigkeit ist dem Arteninventar und der Nährstoffversorgung des Bodens anzupassen, soll aber maximal zwei Schnitte pro Jahr nicht überschreiten. Um den offenen Charakter und Sichtbeziehungen in den landschaftlichen Freiraum zu wahren, sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern auszuschließen. Das Aufstellen von Sitzmobiliar und weiteren funktional notwendigen Anlagen (Papierkörbe, Fahrradständer) in der Grünfläche ist zulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1)
Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

(2)
Die im Plangebiet zu erhaltenden Bäume sind vor jeglichen Beeinträchtigungen oder Schädigungen zu schützen. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Baumschutzes einzufordern. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen.

(3)
Die entlang des Fährdamms zu erhaltenden Bäume einer gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Allee sind vor jeglichen Beeinträchtigungen oder Schädigungen zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen. Veränderungen des Kronenhabitus sind, mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit, nicht zulässig.

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

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

(2)
An den entlang der Planstraße festgesetzten Standorten sind Bäume 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. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 2 m verschoben werden. Entlang der Planstraße sind Bäume derselben Art folgender Artenauswahl zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Amerikanische Stadtlinde

(3)
Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft norddeutsches Tiefland haben.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) 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 Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen und
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen

1.2 Dachformen und Dachneigungen

(1)
Zulässig sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeltdächer.
Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 32° und maximal 45°.

(2)
Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO .

1.3 Dacheindeckungen

(1)
Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Hartbedachung
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.

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

(3)
Eindeckungen mit Rohr und Kunststrohr sind unzulässig.

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

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, Hecken und Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

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

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

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

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Gestaltungssatzung der Stadt Gützkow über die Anordnung von Satellitenanlagen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V, rechtskräftig seit 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 Abs. 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)
Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von geschützten Tieren zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Rodungen von Wurzelstöcken sind ab Mai auszuführen und die gerodeten Gehölze umgehend zu entfernen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**)

(3)
Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von gebäudebesiedelnden Tierarten zu vermeiden, sind Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit und nach stärkeren und längeren Frostperioden, d.h. im Zeitraum Mitte Januar bis Mitte März, durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 2**)

(4)
Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Frühjahrswanderung Mitte Februar bis Ende April keine Baugruben anzulegen bzw. diese mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern. (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**)

(5)
Um Tötungen und Verletzungen von Reptilien zu vermeiden, sind Tier- und Straßenbauarbeiten erst ab Mai zulässig. Zur Vorbereitung des Straßenbaus ist zum Vergrämen von möglicherweise vorkommenden Reptilien der Saumbereich entlang des bestehenden Feldweges in den Wintermonaten zu mähen und in der Vegetationsperiode durch regelmäßige Mahd (14-tägig) kurzzuhalten. (Vermeidungsmaßnahme **VM 4**)

(6)
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen sind zu vermeiden, indem für Neubauten reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme (z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht) verwendet werden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas, zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 5**)

(7)
Um das Entstehen von Kleintierfallen zu vermeiden, sind keine offenen Schächte (Licht- und Entwässerungsschächte) anzulegen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt geschlossen oder offen in flachen Rinnen oder in Sickergruben. (Vermeidungsmaßnahme **VM 6**)

(8)
Lichtemissionen der Straßen- und Wegebeleuchtung sowie Außenbeleuchtungen von Gebäuden sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 7**)

(9)
Als CEF-Maßnahme **CEF 1** ist als Ersatz für Reptilienhabitate entlang der Nordseite der Planstraße zu den Baugrundstücken auf mindestens 150 m Länge ein mindestens 10 m breiter Randstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf dem Randstreifen sind in regelmäßigen Abständen drei Steinschüttungen (je 6 m²) anzulegen und drei Baumstammabschnitte (Länge mindestens 2 m) einzuordnen. Unterbrechungen der Maßnahmenfläche durch Zufahrten zu den Kleingärten und den Wohngrundstücken sind zulässig.

(10)
Als CEF-Maßnahme **CEF 2** ist als Ersatz für Brut- und Nahrungshabitate für Halboffenarten entlang der Planstraße zu den Baugrundstücken auf mindestens 150 m Länge ein mindestens 10 m breiter Randstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf dem Randstreifen sind in regelmäßigen Abständen (ca. 10 m) heimische Gebüsche und Laubbäume zu pflanzen. Unterbrechungen der Maßnahmenfläche durch Zufahrten zu den Kleingärten und den Wohngrundstücken sind zulässig.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

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

Bodendenkmalpflege
Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Es ist jedoch das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der in der Umgebung des Vorhabens vorhandenen Bodendenkmale naheliegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.
Da jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV 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 Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)
Gem. § 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.

2. Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers

(1)
Grundsätzlich hat die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

(2)
Auf Grundlage der Bewertung des gesammelten Oberflächenwassers gemäß DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" hat die Ableitung des Oberflächenwassers wie folgt zu erfolgen:
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist mit geeigneten Reinigungsmaßnahmen erlaubnispflichtig zu versickern.
Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Sammlung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers mit erlaubnispflichtiger Einleitung in einen Vorfluter vorzusehen.

3. Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V

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. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.
Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, bedürfen diese einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

4. Schutz der Alleen gemäß § 19 NatSchAG M-V

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

5. Liste der im Plangebiet vorkommenden Bäume und erforderliche Fällungen/Kompensationen

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stamm-U in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
1*	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	16	300	Erhalt	§19NatSchAG M-V	
2**	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	12	210	Fällung	§19NatSchAG M-V	3 Bäume
3*	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	14	300	Erhalt	§19NatSchAG M-V	
4	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	150	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
5	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	120	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
6	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	160	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
7	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	180	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
8	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	80	Fällung	Baumschutz KE	1 Baum
9	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	100	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
10	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	120	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
11	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	80	Fällung	Baumschutz KE	1 Baum
12	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	80	Fällung	Baumschutz KE	1 Baum
13	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	200	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
14	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	100	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
15	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	100	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
16	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	70	Erhalt	Baumschutz KE	
17	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	120	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
18	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	90	Erhalt	Baumschutz KE	
19	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	90	Erhalt	Baumschutz KE	
20	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	100	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
21	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	60	Erhalt	Baumschutz KE	
22	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	60	Erhalt	Baumschutz KE	
23	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	100	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
24	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	90	Erhalt	Baumschutz KE	
25	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	100	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
26	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	100	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
27	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	80	Erhalt	Baumschutz KE	
28	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	120	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
29	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	90	Erhalt	Baumschutz KE	
30	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	90	Erhalt	Baumschutz KE	
31	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	60	Erhalt	Baumschutz KE	
32	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	90	Erhalt	Baumschutz KE	
33	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	170	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
34	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	130	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
35	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	130	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
Ersatzpflanzungen							**12 Bäume**

* außerhalb des Plangeltungsbereiches
** mit den Kronen in den Plangeltungsbereich hineinreichend

6. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)
Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

7. Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Züssow eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), 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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gützkow vom .... und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow wurde durch die Stadtvertretung Gützkow vom 06.08.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow erfolgte durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt" am 09.09.2020.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

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

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

3.
Die Stadtvertretung Gützkow hat am 02.02.2023 den Vorentwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie Checkliste für die Umweltprüfung beschlossen und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

4.
Der Vorentwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie der Checkliste für die Umweltprüfung hat in der Zeit vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023 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. 1 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 die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt" am 09.03.2023 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

Die Bürgermeisterin

5.
Die von der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

6.
Die Stadtvertretung Gützkow hat die zum Vorentwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

7.
Die Stadtvertretung Gützkow hat am .... den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick"der Stadt Gützkow mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

8.
Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt Gützkow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom .... bis zum .... 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 die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt" 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

Die Bürgermeisterin

9.
Die von der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

10.
Der katastermäßige Bestand am .... 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 .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11.
Die Stadtvertretung Gützkow hat die zum Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

12.
Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am .... von der Stadtvertretung Gützkow beschlossen.
Die Begründung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom .... gebilligt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

13.
Die Genehmigung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... Az.. .... mit .... erteilt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

14.
Die .... wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern – Greifswald am .... mit Az.: .... bestätigt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

15.
Die Satzung 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

16.
Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan einschl. der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt" am .... - ortsüblich 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 rechtskräftige Fassung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow unter dem Link *Ortsrecht* eingestellt.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick" der Stadt Gützkow ist mit Ablauf des .... rechtskräftig geworden.

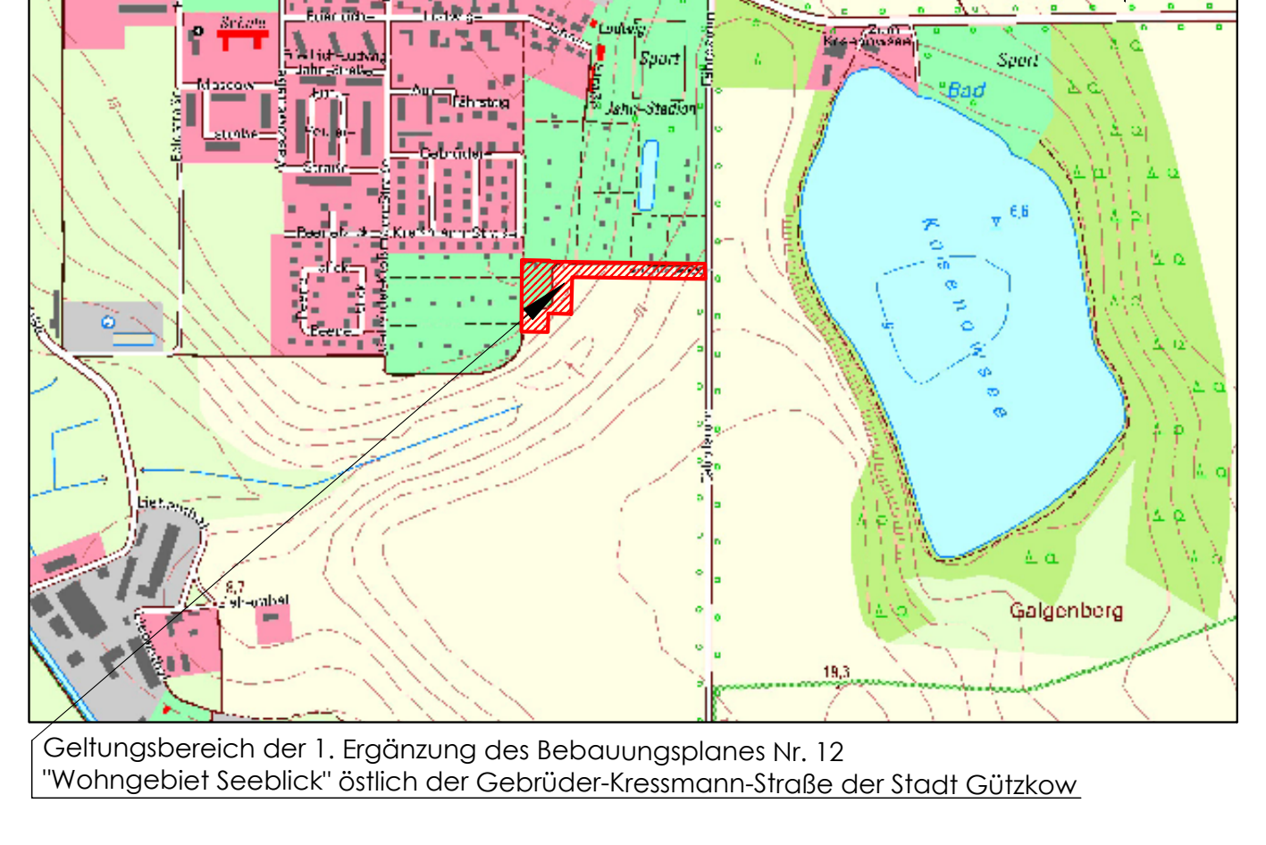
Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

STANDORTANGABEN

Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Stadt	Gützkow
Gemarkung	Gützkow
Flur	5
Flurstücke	358 teilweise und 361/1 teiweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12
"Wohngebiet Seeblick" östlich der Gebrüder-Kressmann-Straße der Stadt Gützkow

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 20.03.2023 – 21.04.2023

Vorentwurfsfassung	12-2022	Hogh	Langhoff	Maßstab: 1 : 500
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12
"Wohngebiet Seeblick"
östlich der Gebrüder-Kressmann-Straße
der Stadt Gützkow

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

Projekt Nr.: 20-06

UPEG

H/B = 600 / 1860 (1.12m²)
Allplan 2021