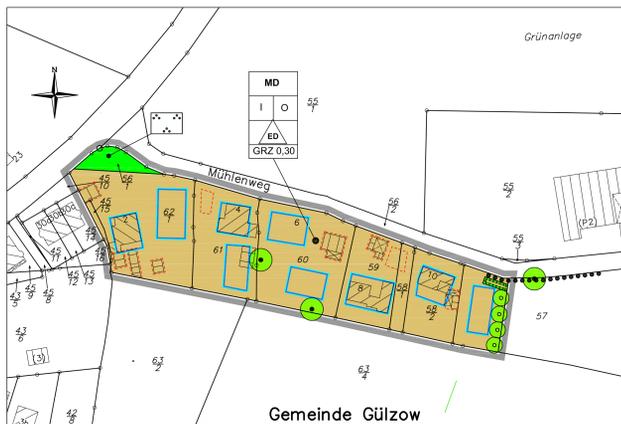


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1 : 1000



TEXT (TEIL B)

A) FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3. BauGB**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² für Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhäuser (= Haushälften).
- Stellplätze § 9 (1) 4. BauGB**
Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
- Nebenanlagen und Garagen außerhalb überbaubarer Flächen § 9 (1) 4. BauGB**
Auf dem östlichen Grundstück ohne zeichnerische Festsetzungen von Flächen für Garagen und Nebenanlagen sind diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) 6. BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
- Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25.a) BauGB**
An der Ostgrenze des Plangebietes sind 4 Obstbäume der Qualität Hochstamm anzupflanzen.
Bei Abgang ist für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25.b) BauGB**
Die 2 Spitz - Ahorn im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang ist für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

B) FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB

- Gestaltung der baulichen Anlagen § 84 LBO**
 - Dachneigungen**
Für Hauptgebäude sind Dächer mit Neigungen von 28°-51° zulässig.
 - Dachformen**
Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
 - Außenwandmaterialien**
Blockhäuser sind unzulässig.
 - Fußbodenhöhen Erdgeschoss**
Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist bis zu einer Höhe von maximal 50 cm, gemessen ab Mitte des zugehörigen Erschließungsstraßenabschnittes, zulässig.
 - Drempelhöhen**
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der innerseitigen Abseitenwand mit der Dachströgenverkleidung, zulässig.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

Erhaltung eines Knicks § 25 (3) LNatSchG
Der Knick im Osten des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
Die für Knicks üblichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (auf den Stock setzen) sollen etwa alle 10 - 15 Jahre durchgeführt werden. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist frühzeitig für Ersatz zu sorgen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

A) FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- Dorfgebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 5 BauNVO
- GRZ 0,30 Grundflächenzahl § 9 (1) 2. BauGB u. § 16 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- O Offene Bauweise § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Baugrenzen § 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) 4. BauGB
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB
- Zweckbestimmung - Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB
- Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25.a) BauGB
- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25.b) BauGB

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

- Erhaltung von Knicks § 25 (3) LNatSchG

C) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksnummern
- Nutzungsschablone

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.02.2009 bis zum 12.02.2009 erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am 01.07.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.07.2009 bis zum 13.08.2009 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 03.07.2009 bis zum 09.07.2009 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gülzow, den 14.08.2009

Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.10.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), am 28.10.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gülzow, den 29.10.2009

Bürgermeister

7. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Gülzow, den 29.10.2009

Bürgermeister

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 05.11.2009 bis zum 11.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.11.2009 in Kraft getreten.

Gülzow, den 13.11.2009

Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GÜLZOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

GEBIET: SÜDLICH MÜHLENWEG

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.10.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet "Südlich Mühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 2 5 0 0 0

GEMEINDE GÜLZOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 12