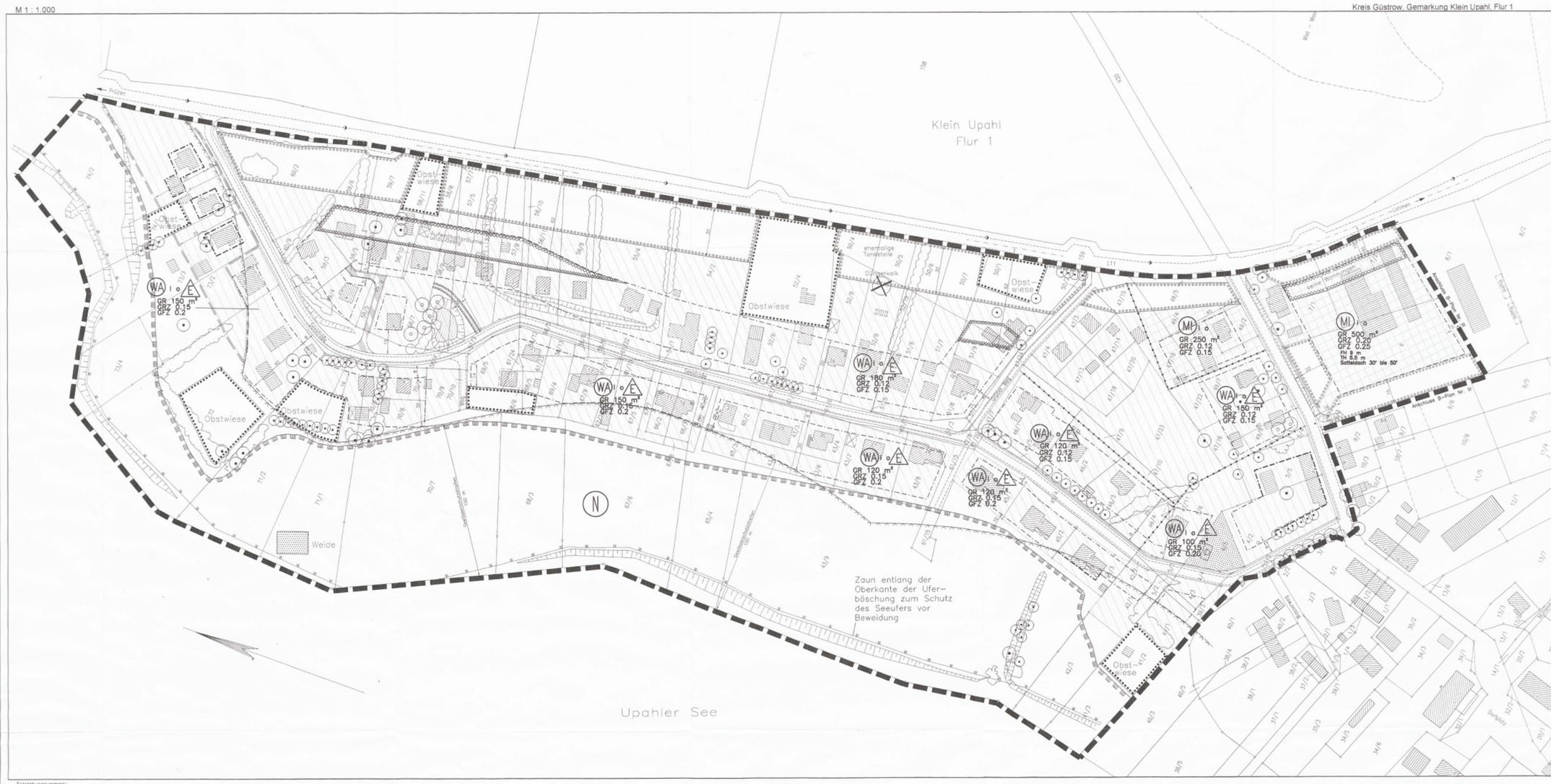


Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, §§ 2 und 10 BauGB (Baugesetz) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) wird nach Anhörung der Bürger der Gemeinde Klein Upahl durch die Gemeindevertretung vom 15.09.2005 folgende Neufassung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 beschlossen. Die Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B ersetzen die Satzung über den Bebauungsplan (BauVO) vom 02.11.2000 sowie die Planzeichnung (PlanVO) vom 18.12.1990.

Satzung der Gemeinde Klein Upahl über die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/I

Teil A - Planzeichnung

- ### Verfahrensvermerke
- Aufteilung auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2005 gemäß § 2 des BauGB
 - Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
 - Die Gemeindevertretung hat die Planzeichnung nach dem Entwurf der Satzung zur Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1/I mit Begründung beschlossen. Die Planzeichnung ist mit dem Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/I verbunden.
 - Die von der Planung beschriebenen städtebaulichen Bezüge sind mit Schreiben vom 22.06.2005 der Gemeindevertretung zur Stellungnahme aufgelegt worden.
 - Der Entwurf der Satzung zur Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1/I besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung. In der Zeit vom 15.09.2005 bis zum 15.10.2005, während der Sitzungsstunden im Amt Güstrow-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregen des Besichtigens von jedem unbefristet möglich ist, verbunden. Die Besichtigung ist auf die Geltungsbereiche im Maßstab 1:1.000 und 1:4.000 begrenzt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
 - Der kollektivrechtliche Geltungsbereich der Neufassung am 15.09.2005 ist nicht dargestellt. Die Neufassung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregen des Besichtigens von jedem unbefristet möglich ist, verbunden. Die Besichtigung ist auf die Geltungsbereiche im Maßstab 1:1.000 und 1:4.000 begrenzt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Besuchen und Anregungen zum Besichtigen der Planzeichnung im Amt Güstrow-Land am 15.09.2005 im Rahmen der Sitzungsstunden im Amt Güstrow-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 - Die Satzung besteht aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B, wurde am 15.09.2005 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/I mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.09.2005 ist mit dem Entwurf der Satzung verbunden.
 - Die Satzung wurde durch die Gemeindevertretung am 15.09.2005 beschlossen.
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den stellvertretenden Bürgermeister der Gemeinde Klein Upahl im Rahmen der Sitzungsstunden im Amt Güstrow-Land am 15.09.2005 beschlossen. Die Nebenbestimmungen sind mit dem Entwurf der Satzung verbunden.
 - Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B, wird hiermit veröffentlicht.
 - Die Erstellung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sitzungsstunden von jedem unbefristet werden kann, sind im Text der Satzung zu entnehmen. Die Besichtigung ist auf die Geltungsbereiche im Maßstab 1:1.000 und 1:4.000 begrenzt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.



Entstehungsvermerk:
Übernahme aus der Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des B-Plan Nr. 1, ergäut durch Auszug aus der Flurstücksgemarkung Klein Upahl, Flur 1 vom 19.09.2005.
Veranstaltungsgenehmigung 15 / 2005
Herstellung: Landratsamt Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen	
	Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauVO
	Mischgebiet § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauVO
	Geschosflächenzahl § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Grundflächenzahl (als Höchstmaß) § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Grundfläche mit Flächenangabe § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Trauhöhe (als Höchstmaß) § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	Firsthöhe (als Höchstmaß) § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
	offene Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO
	nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO
	Bourenze § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs.1 BauVO
	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

	Flächen für die Landschafts- und Zweckbestimmung Weide § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Strängen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzung: Bäume
	Anpflanzung: Sträucher
	Erhaltung: Bäume
	Erhaltung: Sträucher
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
	Schutzgebiete und Schutzobjekte: Naturdenkmal "Upahler und Lencauer Seen" Es gelten die Bestimmungen der NSG-Verordnung vom 9. Juli 1999 (GVBl. M-V S. 448) § 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Mit Seh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere staatliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
	Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauVO

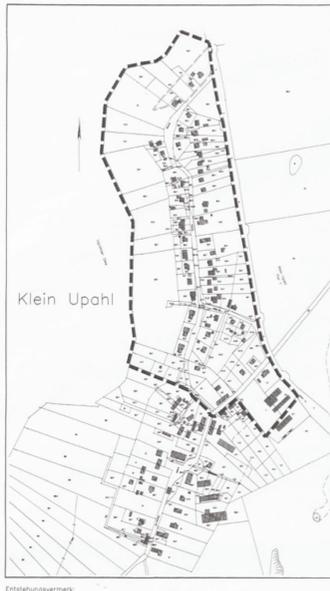
II. Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene bauliche Anlagen nach örtlichem Aufmaß
	Flurstücknummer
	Bereich wesentlicher Änderungen gegenüber dem B-Plan Nr. 1 und der 1. Änderung (rechtskräftig ab 02.11.2000)
	nachrichtliche Übernahme der Begrenzung für den Gewässerschutzstreifen nach § 7 des Gesetzes zum Naturschutz im Land M-V gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Teil B - Text

- Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt 20 m (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)
 - Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind Flächen von Aufenterrassen in Gebäuden, die nicht vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungsmaße gemäß in die Geschosfläche einzurechnen. (20 BauVO)
 - Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauVO darf das 0,4-fache der zulässigen Grundflächenzahl nicht überschreiten (§ 19 (4) BauVO)
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bau und / oder der Betrieb von – Vergnügungsstätten und – Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 (3) BauVO)
 - Das Gebiet zwischen Boueplatz und Seeufer ist Westland für eine extensive Nutzung. Landnutzungen sind Bäume, Anlagen und oberirdische Nutzungen jeglicher Art, wie Werkstätten, oberirdische Leitungen, mobile Anlagen und Geräte, Zelte, Windkraftanlagen, Abgräben, Aufschüttungen, Zäune, Hecken, Sträucher, Büsche, Bäume, Ausgesäetes und erdlose Drainagen und Tere für die Beweidung und Uferschutz und die im Plan ausgewiesenen zu erhalten oder zu pflanzenden Bäume (Kopfwald).
- Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB IV; § 86 LBOu M/V
 - Mauern, Aufbauten und geschlossene Zäune mit einer Höhe über 1,2 m über natürlichem Gelände und Porzelen und offene Pergolen mit einer Breite über 5 m und Auf den an die Landesstraße L11 angrenzenden Grundstücken ist zwischen der Einmündung der "Steinstraße" (ab Flurstück 59/6) und der Einmündung des "Grünen Weges" parallel zu den städtebaulichen Grundstücksgrößen die Aufstellung eines begrünter Balken bis 2,0 m Höhe über dem Gelände für die Einfahrt zulässig. Der Balken ist ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Einmalige einseitige Einfahrt ist nicht zulässig.
 - Die Einfriedung von Vorgärten soll 1,2 m Höhe nicht überschreiten.
 - Mauern, die als Grabsteinen hergestellt sind, sind von der Höhe her zu begrenzen.
 - Wenn im Plan nichts anderes bestimmt ist, sind Friedhöfe oder Waldhöfe mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 54° (45°) auszuführen.
 - Gäulen und Dachneigungen sind pro Seite in einer Länge von höchstens 2 m Abstand zueinander zulässig. Giebel und Dachneigungen sind pro Seite in einer Länge von höchstens 2 m Abstand zulässig.
 - Für freistehende Gärten und Carports sind Fischdächer zulässig.
 - In den Baugebieten (WA) und Mischgebieten (MI) sind für Außenbereiche Schmutzwasserkanäle bis zu 10 cm Durchmesser, Natursteinbauwerk aus Findlingen als Zykloperimeterwerk (wie an den Nationalen Naturdenkmälern zu den Tappelnbäumen), Holz naturfarben und weiß lackiert (hell), gestrichener Holz für Böden wie bei braun und antiseptisierte Dachstuhlziegel, -steine, dunkler Schiefer und Ried zulässig.
 - Die Oberflächenwasser der Dächer und anderer befestigter Flächen ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.
 - Graben und Regen ist über Benetze und Gräben zu versickern.
- Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 BstSchG
 - Beläge von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen, wie z.B. mit Rasengraspflaster, Rasengrasflächen, Schottersteinen, Natursteinpflaster in Kassetten, Kieschotter, in den ausgewiesenen Straßen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Landesstraße L11 Linien – Flächen sind je 300 m² und im Mischgebiet südlich der Dorfstraße je 150 m² ein Großbaum und eine Strauchgruppe aus je 5 Sträuchern zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen, öffentlich zugänglichen Wegen und Straßen im Abstand von 4 bis 8 m zum befestigten Straßen- bzw. Wegrand Großbäume im Abstand untereinander von mindestens 20 m zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Auf den ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern sind Hecken in einer Breite von wenigstens 5 m anzulegen und zu unterhalten. Der Abstand der Sträucher untereinander beträgt höchstens 1,2 m.
 - Gärten, Carports und Nebengebäude nach § 14 BauVO 90 sind wenigstens mit je 3 Bäumen und mindestens 3 Sträuchern zu versehen. Die zu verwendenden Gewächse sind den Günstern zu entnehmen.
 - Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Arten aus folgender Liste zu wählen:
 - Bäume, überwiegend entlang der Straßen: Gem. Rosskastanie, Aesculus cornes "Brius", Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Acer platanoides, Obstbäume
 - Bäume, überwiegend im hinteren Gartelbereich: Juglans regia, Sorbus aucuparia, Malus, Acer compestre, Betula pendula, Salix alba, Salix fragilis, Obstbäume
 - Bäume, an ausgewiesenen Stellen der Weide: Salix alba, Salix fragilis, Buchweide
 - Bäume an Dorfstraßen und Alleen: Gem. Rosskastanie, Aesculus cornes "Brius", Tilia cordata, Winterlinde, Weibdorn, erog., Weibdorn, Haselnuss, Gem. Berberitze, Juniperus, Gem. Liguster, Schneidorn, Kirschlorbeer, Rhus glabra, Brombeere, Hainbuche, Salix caprea mos, Salix caprea, Sambucus nigra, Symplocos foetida, Syringa vulgaris, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Gem. Rosskastanie, rotblau, Robustrose, Winterlinde

Übersichtskarte



Entstehungsvermerk:
Auszug aus Katasterkarte Gemarkung Klein Upahl, Flur 1 M:1: 5.000

Satzung der Gemeinde Klein Upahl Kreis Güstrow über die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/I

Stand: Februar 2007
Entwurfsaufstellung: Ing.-Büro Osterkamp & Kluck Beratende Ingenieure GmbH Dorfplatz 8 18276 Gulzow