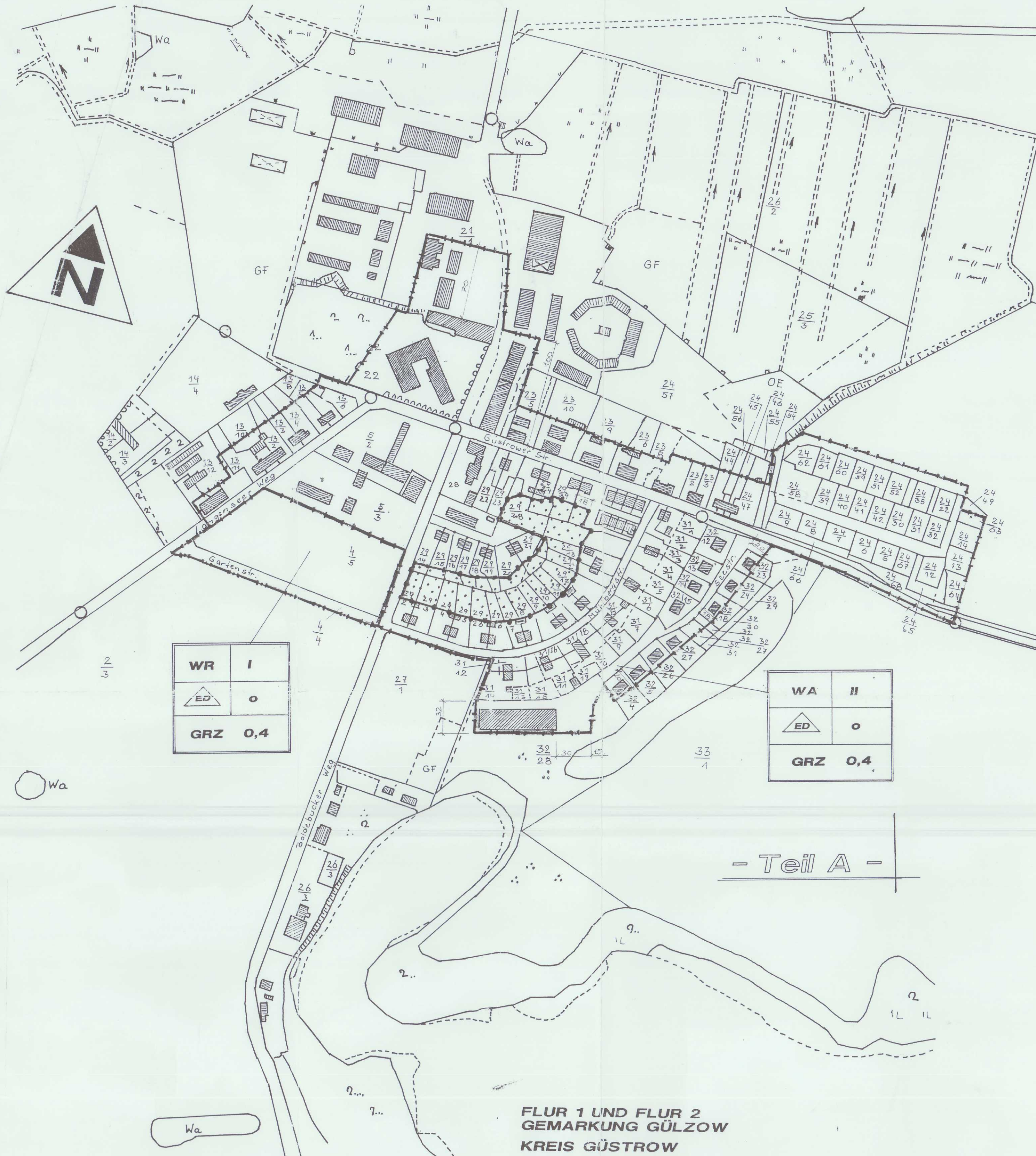


Satzung der Gemeinde Gülzow

zur Klarstellung und Abrundung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile



WR	I
ED	O
GRZ	0,4

WA	II
ED	O
GRZ	0,4

**FLUR 1 UND FLUR 2
GEMARKUNG GÜLZOW
KREIS GÜSTROW**

- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Satzungsbereich nach Par. 34,4 BauGB
- Durch Abrundung festgelegte Grenze
- Grundflächenzahl
- Offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Allgemeines Wohngebiet
- Reines Wohngebiet
- Fläche für die Landwirtschaft
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vervielfältigungsgenehmigung
Gülzow Flur 1 - Nr. 12/94
Gülzow Flur 2 - Nr. 13/94
Herausgeber:
Kataster- und Vermessungsamt Güstrow
Stand der Eintragung: 30.08.1993
Vorgenommene Veränderungen

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches, in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II Seite 885, 1122) sowie des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG vom 06.05.1993 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindeverwaltung Gülzow vom 24.08.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- Ortslage Gülzow -

folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, beschlossen.

Text - Teil B -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Reines Wohngebiet - für das Flurstück 4/5 gilt § 3 der BauNVO, Ausnahmen sind nicht zugelassen
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet - für Neubauten gilt § 4 der BauNVO, bestehende Gebäude und Anlagen genießen Bestandsschutz
- 1.3 Grundflächenzahl - 0,4
- 1.4 Anzahl der Vollgeschosse - 1; Dachgeschoßausbau für Wohnzwecke ist möglich

2. Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 2.1 Höhenlage der Gebäude
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens muß min. in Höhe der Oberkante (OK) Straße und darf max. 0,5 m über OK Straße des am Grundstück gelegenen Straßenabschnitts liegen.
- 2.2 Gebäudehöhe
Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 8,50 m über Straßenoberkante festgelegt.
- 2.3 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze für PKW sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche gestattet. In Ausnahmefällen können Garagen oder Stellplätze für Kleintransporter gestattet werden.
- 2.4 Landschaftspflege
Um das Planungsgebiet sind Hecken und entlang der Ringstraße zusätzlich Baumgruppen von 3 - 5 Bäumen in Abständen von 10 - 15 m anzupflanzen. Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten einzusetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Gelände Profils sind im Bereich von Plus/Minus 0,5 m zur OK Straße zulässig.
- 2.5 Wasserwirtschaft
Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung hat nur über die zentralen Anlagen zu erfolgen. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist möglich.
- 2.6 Umwelt/Abfallwirtschaft
Die gültigen Verordnungen über
 - Kleinf Feuerungsanlagen
 - Verkehrslärm / Immissionsschutz
 - Sportanlagenlärm
 sind einzuhalten. Alle Grundstücke sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

3. Baugestalterische Festsetzungen

- 3.1 Fassade
Die Außenwände sind mit Vormauerziegeln im roten Farbton zu verblenden. Das Giebeldreieck kann in Holzverschalung passend zur Farbe der Außenwände hergestellt werden.
- 3.2 Dachgauben
Dachgauben sind in der Achse der darunterliegenden Öffnungen anzuordnen. Der Abstand zum Ortsgang muß min. 1,00 m betragen. Die Breite der Gauben darf 2,5 m nicht überschreiten und der Mindestabstand untereinander darf 0,8 m nicht unterschreiten. Flachdachgauben und Dachflächenfenster sind nur dann zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind. Zwerchhäuser sind zulässig; ihre Firste müssen min. 0,50 m niedriger sein, als die des Hauptdaches.

3.3 Dachneigung

Die Wohngebäude müssen eine Dachneigung von 40 - 50 Grad, andere Baukörper von min. 20 Grad haben. Diese Dachneigung gilt bei gegliederten Baukörpern für das Hauptdach. Für Nebendächer sind auch flachgeneigte und Flachdächer zulässig.

3.4 Garagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO sind den Hauptgebäuden in Material und Farbe anzupassen.

3.5 Fenster

Fenster sind so zu gestalten, daß sie nach Aussehen und Abmessungen den Fensterformen der Bauphase entsprechen. Zu bevorzugen sind Holzfenster mit Sprossen; Metallfenster sind unzulässig.

3.6 Türen und Tore

Türen und Tore sind in der Gestaltung dem Haus anzupassen und in Einklang mit den Fenstern zu bringen.

Verfahrensvermerke

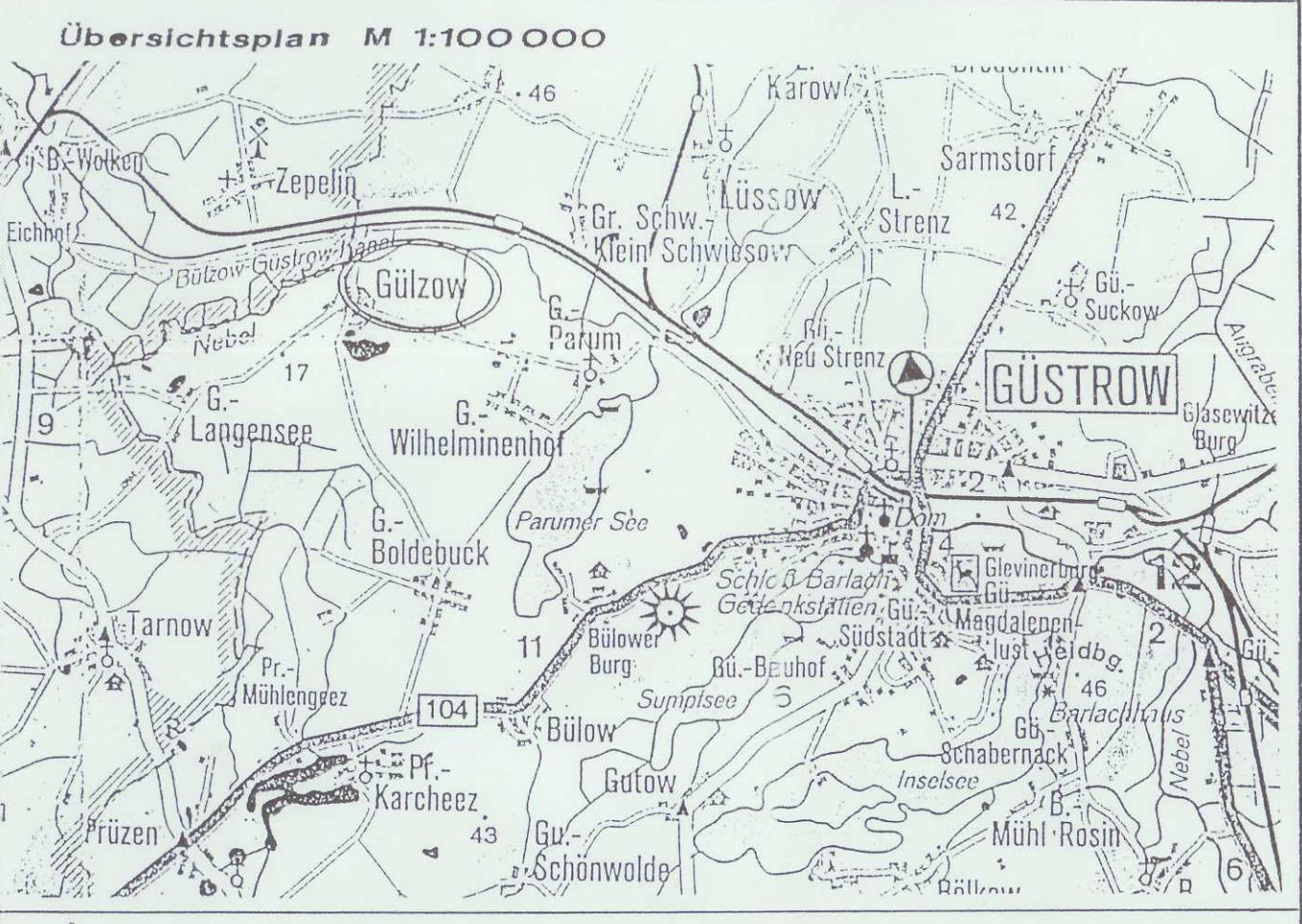
1. Aufgestellt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.09.1993 gemäß § 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
Gülzow, 28.3.94
2. Die von der Planung berührten Träger öffentl. Belange sind durch Schreiben vom 27.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gülzow, 28.3.94
3. Die betroffenen Bürger sind mit Schreiben vom 13.12.1993 durch Aushang aufgefordert, Hinweise, Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist, schriftlich oder durch Planschrift vorzubringen. Der Satzungsentwurf bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung, hat in der Zeit vom 12.9. bis 19.1.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 1 BauB öffentlich ausliegen.
Gülzow, 28.3.94
4. Der katastermäßige Bestand der Ortslage wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Flurkarte während der Auslegungsfrist, schriftlich oder durch Planschrift vorzubringen. Die rechtsverbindliche Flurkarte vorliegt im M 1:5000. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Güstrow, 27.08.94
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange am 20.01.1994 geprüft und das Ergebnis mitgeteilt.
Gülzow, 28.3.94
6. Die Satzung wurde am 20.01.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit dem Bescheid der Gemeindevertretung vom 20.01.1994 gebilligt.
Gülzow, 28.3.94
7. Die Satzung wurde durch den Landrat des Kreises Güstrow am 16.5.94 mit Nebenbestimmung und Hinweisen - genehmigt. Die Erfüllung der Auflagen und Berücksichtigung der Hinweise wurde am 16.5.94 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Gülzow, 16.5.94
8. Die Auflagen wurden mit satzungänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.5.94 erfüllt. Die Aufgabenerfüllung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.5.94 bestätigt.
Gülzow, 16.5.94
9. Die Satzung zur Klarstellung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Ortslage Gülzow - wird hiermit ausgefertigt.
Gülzow, 16.5.94
10. Die Satzung ist am 16.5.94 zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin an rechtsverbindlich geworden.
Gülzow, 16.5.94

Landkreis Güstrow
Planungsamt
13. MAI 1997

GÜLZOW

Gemeinde Gülzow Kreis Güstrow

**PLAN ZUR SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG
UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILE (Par. 34, 4 BauGB)
- ABRUNDUNGSSATZUNG -**



bauplanung + gutachten
Siegfried Erdmann
17166 Klein Roge, Dorfstraße 13
Tel./Fax 039978/51324
855 Groß Roge