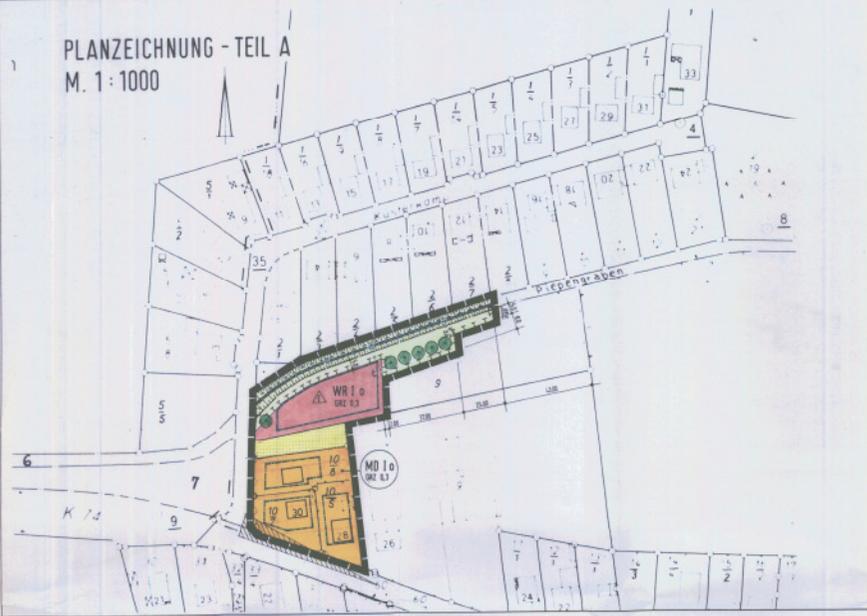


PLANZEICHUNG - TEIL A  
M. 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauVO vom 23.01.1990 und die PlanVO vom 18.12.1990 in den zuletzt geänderten Fassungen

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (1) BauGB
- Reine Wohngebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 3 BauNVO
- Dorfgebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 5 BauNVO
- Grundflächenzahl § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- Offene Bauweise § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO
- Baugrenze § 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO
- Wassergraben § 9 (1) 16. BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18. a) BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25. a) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

Sichtfelder § 37 StrWG S-H

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Grabenböschung
- Maßgabe in Metern
- Elektrische Maßpunkte

TEXT - TEIL B

1. **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 (1) 3. BauGB)  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.
2. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 (1) 6. BauGB)  
In den Wohngebäuden sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
3. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (2) LBauB)  
3.1. **DACHNEIGUNGEN**  
Für Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 28° bis 51° zulässig.  
Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.  
3.2. **DACHFORMEN**  
Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.  
3.3. **DACHGAUFEN**  
Die Breite von Dachgaupen darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen.  
3.4. **KELLER**  
Für die Gebäude im WR Gebiet ist die Errichtung von Kellern nicht zulässig.  
3.5. **SOCKELHÖHEN**  
Sockelhöhen sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm über Geländeoberkante zulässig.  
3.6. **EINFRIEDUNGEN**  
Zur freien Landschaft sind die neuen Baugrundstücke mit einer geschützten Hecke aus bodenstehenden Laubbäumen abzugrenzen (s. Begründung 4.3).
4. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE** (§ 9 (1) 4. BauGB)  
Pro Wohnung sind im Baugenehmigungsverfahren 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
5. **WASSERFLÄCHEN** (§ 9 (1) 16. BauGB)  
Auf dem neuen Baugrundstück ist ein Teich zur Aufnahme von gering verschmutztem Oberflächenwasser der Dächer anzulegen. Eine Zuleitung zum Teich ist zu erstellen. Der Teich ist mit einem Überlauf zu versehen, der in eine nicht abgedichtete Versickerungsmasse mündet.  
Der Standort des Teiches ist variabel und daher in der Planzeichnung nicht festgesetzt.
6. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) 20. BauGB)  
Parallel zum Piepgraben ist ein 5 m breiter Uferandstreifen aus der intensiven Nutzung zu nehmen und zentral zu pflanzen. Zum Schutz der sich dort einstellenden Vegetation ist zwischen der Viehwiese und dem Uferandstreifen ein dauerhafter Zaun zu erstellen. Entsch. ist eine alle 2-3 Jahre wiederkehrende Mahd nach dem 15. September.
7. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 (1) 25. a) BauGB)  
7.1. **PFLANZUNG EINES HAUSBAUMES**  
Bei der Pflanzung von Bäumen an der Erschließungsstraße sind nur bodenständige Laubbäume als Hochstämmen zu pflanzen (s. Begründung 4.3).  
7.2. **PFLANZUNG VON OBSTGEHÖLZEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN**  
Obstgehölze sind in Form von Hochstämmen zu pflanzen. Pro Grundstück sind 2 Obstbäume zu pflanzen. Es sind alle Sorten zu verwenden (s. Begründung 4.3).  
7.3. **PFLANZUNG VON KOPFWEIDEN**  
Kopfwiden sind in Form von Hochstämmen zu pflanzen. Die Gehölze sind direkt nach der Pflanzung als Kopfwiden zurückzuschneiden. Eine weitere Pflege im Sinne des Zurückschneidens in einem Turnus von 5-7 Jahren muß gewährleistet werden.  
7.4. **ANLAGE EINER SUKZESSIONSFLÄCHE**  
Östlich an die Baufliche angrenzend ist ein 1 m breiter Streifen aus der intensiven Nutzung zu nehmen und extensiv zu unterhalten. Die Fläche ist gegenüber der Weidewirtschaft abzuräumen. Eine Düngung der Fläche ist nicht gestattet, eine Mahd im 2- bis 3-jährigen Rhythmus ist zulässig.
8. **SICHTFELDER** (§ 9 (6) BauGB u. § 37 StrWG S-H)  
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnrinne, ständig freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

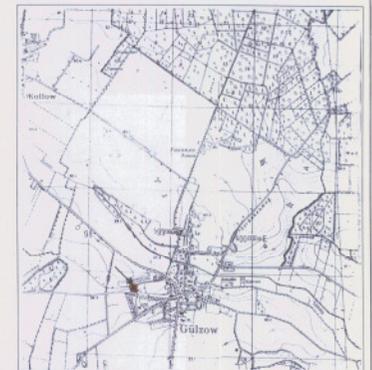
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.03.98.  
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.03.98 zum 11.04.98 erfolgt.  
Gülzow, den 02.04.98
2. Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 2 Abs. 2 des BauGB-MaßnahmenG abgesehen. Den Bürgern wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben.  
Gülzow, den 02.04.98
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gülzow, den 05.03.98
4. Die Gemeindevertretung hat am 13.05.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Gülzow, den 13.05.98
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.98 bis zum 31.07.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 08.06.98 bis zum 01.07.98 durch Aushang ersichtlich bekanntgemacht worden. Auf die Möglichkeit zu einer Erörterung nach § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG wurde hingewiesen.  
Gülzow, den 01.07.98
6. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Gülzow, den 11.07.98
7. Der katastermäßige Bestand am 01.07.1996 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Ratzburg, den 25.11.1996  
  
Leiter des Katasteramtes
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.11.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gülzow, den 21.11.98
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.11.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.11.98 gebilligt.  
Gülzow, den 21.11.98
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Gülzow, den 21.11.98
11. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans, 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 vom 25.11.98 bis zum 31.12.98 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 219 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erloschen von Entstehungsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.12.98 in Kraft getreten.  
Gülzow, den 01.12.98

SATZUNG DER GEMEINDE  
GÜLZOW ÜBER  
DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

Gebiet : Küsterkamp östlich Erschließungsstraße  
Südlich Piepgraben

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG sowie nach § 92 der Landesbauordnung in den jeweils zuletzt geänderten Fassungen, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.11.98 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "Küsterkamp östlich Erschließungsstraße, südlich Piepgraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000



GEMEINDE GÜLZOW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 M