# TEIL A: Planzeichnung

M.: 1 : 500

Hinweise:
Um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten, sind für die zulässigen Gewerbebetriebe die erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bzw. VDI 2719 zu ermitteln und in die Gebäudeplanung zu integrieren.

Der Begehn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998 S.12) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Anstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsmäßigen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) vom 25.08.98 (BGBl. I S.2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach §42 Kreislaufwirtschafts-und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises anzuzeigen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Oberflächengewässers Nebel/Warnow. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001.

Hinzuweisen ist auf die sich aus §4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502) für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß §10 BBodSchG i.V.m. §2 AbfBodZV von den StÄUN anzuordnen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig (§84 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I, S 1223) i.d.F. des BGBl. III, 750-1, geänd. d. Ges. vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 469)).

# TEIL B:
# Textliche Festsetzungen

## I. Bauplanerische Festsetzung (§9 Abs.1 BauGB)

1.1 WA Gebiete

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Gebiete sind als allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind Nutzungen gemäß §4 Abs.3 Nr.4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 MI Gebiete

1.2.1 In den MI-Gebieten sind gem. §6 Abs.2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude (Nr.1)
- Geschäfts- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr.3)
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr.4)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr.5)

(§1 Abs.6 BauNVO)

1.2.2 In den MI-Gebieten ist die in §6 Abs.2 Nr.7 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe Nr.6) zulässige Nutzung als selbstständige Anlage nicht zulässig.

1.2.3 In den MI-Gebieten sind die in §6 Abs.2 Nr.3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe) und Nr.8 (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen nicht zulässig. (§1 Abs.5 BauNVO) Die gemäß §6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. (§1 Abs.6 BauNVO)

1.3 Garagen und Carports nach §12 BauNVO sind nur in den überbaubaren Flächen bzw in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4 Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen bis 5,00m breit und bis 1,50m tief sowie Vorbauten (Mittelrisalite) bis 5,60m breit und bis 0,40m überschritten werden.

1.5 Schallschutzmaßnahmen §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

1.5.1 In den im Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind
- entweder durch geeignete Grundrißgestaltung Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder
- an den den Lärm zugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für den im Plan bezeichneten Lärmpegelbereiche III vorzusehen. Werden Schlafräume (einschl. Kinderzimmer) Richtung Lärm orientiert, sind diese zusätzlich mit Schalldämmlüftern auszustatten.

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

(§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §§84, 86 LBauO M-V)

### 1. Vorschriften zur Baugestaltung

1.1 Für die Fassaden- und Dachflächen des MI-Gebietes sowie Teile von diesen sind reflektierende Oberflächen – ausgenommen Glas – sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 9003, 9006, 9007) nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energie oder der Energieeinsparung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten).

1.2 An Straßeneinmündungen sind Einfriedungen von jeder sichtbehindernden Anlage und Bepflanzung über 0,7m Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

1.3 Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V. mit §86 Abs.1 Nr.6 LBauO M-V)

HINWEIS:
Ordnungswidrig im Sinne des §84 I Nr.1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o.g. örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000,00 EUR geahndet werden.

## III. Grünordnerische Festsetzung

(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

### 1. Grünflächen

1.1 Pflanzgebot I: Heckenpflanzung (3-reihige Pflanzung: 1 Stck/m2)
Sträucher (Qualität: >= 80/100 cm):
Amelanchier, Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, Corylus avellana
Crataegus monogyna, Viburnum opulus
Baumheister (Qualität: >= 150/175 cm):
Salix fragilis, Acer campestre, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia

1.2 Pflanzgebot II: Parkartige Pflanzung (30% der Fläche)
Sträucher (Qualität: >= 80/100 cm):
Amelanchier, Symphoricarpus racemosa, Cornus alba,
Baumhochstämme (Qualität 10 – 12 cm Stammumfang):
Robinia pseudoaccacia, Corylus avellana

1.3 Einzelbäume: Solitärbäume (Qualität: 16 – 18 cm Stammumfang)
Carpinus betulus

# ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches–BauGB–,§§1-11 Baunutzungsverordnung–BauNVO

- (MI) Mischgebiet (§6 BauNVO)
- (WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,20 Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- O offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- unversiegelter Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
  Zweckbestimmung:
  Abfallbehälter – Altglas, Altpapier ect.

6. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplatz (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB )
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastender Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- (1) Geh- Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- (2) Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- (3) Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger MI
- (4) Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 und Abs.6 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB
- geschützter Baum nach Baumschutzsatzung
- vorh. Baum ist durch Neupflanzung zu ersetzen
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzung sowie von Gewässern

8. Planzeichen ohne Normcharakter

- Firstrichtung
- Nutzungsschablone (Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse; GR2 Bauweise | GFZ DNG)
- Bemaßung
- Flurstücksgrenze
- vorh. bauliche Anlage

## Präambel

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 1998 I S. 137) geändert durch G v. 17.07.2001 (BGBl. I S. 1950) während sowie nach §86 der Landesbauordnung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr.16 S.467) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 Schwaaner Straße/Bredentiner Weg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift erlassen:

## Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 65/1, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 61, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 57, 58, 59, 55/9, 55/19, 55/7, 55/17, 55/5, 55/15, 55/21, 55/25, 55/22, 55/23, 55/24, 55/26, 55/27 der Flur 7 der Gemarkung Güstrow. Er umfaßt eine Fläche von 1,83ha.

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 25.11.1993 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.17 Schwaaner Str./ Bredentiner Weg gefaßt. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 25.10.2001 geändert.

Güstrow, Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 Abs.1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Güstrow, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Auf Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom ist nach §3 Abs.1 Satz2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Güstrow, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Güstrow, Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Güstrow hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.

Güstrow, Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeit Mo, Mi von 7.30–12.00 und 13.00–15.00 Uhr, Di von 7.30–12.00 und 13.00–16.00 Uhr, Do von 7.30–12.00 und 13.00–17.00 Uhr und Fr von 7.30–12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger . Jahrgang 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güstrow, Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, Kataster u. Vermessungsamt Landkreis Güstrow

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güstrow, Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie der Austauschseiten in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten: Mo, Mi von 7.30–12.00 und 13.00–15.00 Uhr, Di von 7.30–12.00 und 13.00–16.00 Uhr, Do von 7.30–12.00 und 13.00–17.00 Uhr und Fr von 7.30–12.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können ist im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang Nr. 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs.3 Satz2 i.V. mit §13 Abs.1 Satz2 BauGB durchgeführt.

Güstrow, Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wurde am von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom gebilligt.

Güstrow, Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wird hiemit ausgefertigt.

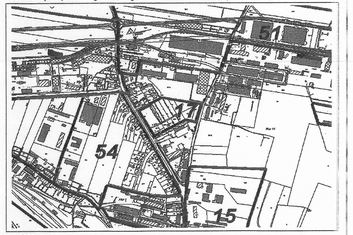
Güstrow, Der Bürgermeister

12. 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 im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang Nr. 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Güstrow, Der Bürgermeister

INGENIEURBÜRO O.-H. DOLL Flotowstraße 12, 18273 Güstrow

Übersichtsplan (Quelle: digitale Stadtgrundkarte der Stadt Güstrow)




M 1:5000
Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 17 – Schwaaner Straße/Bredentiner Weg

Die Vervielfältigungs- und Veröffentlichungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 7 (Genehmigung Nr.40/95) wurde am 22.09.1995 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

# Stadt Güstrow

**Bebauungsplan Nr. 17 Schwaaner Straße/Bredentiner Weg**

Verfahrensstand: öffentliche Auslegung
November 2002

Maßstab: 1: 500

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt