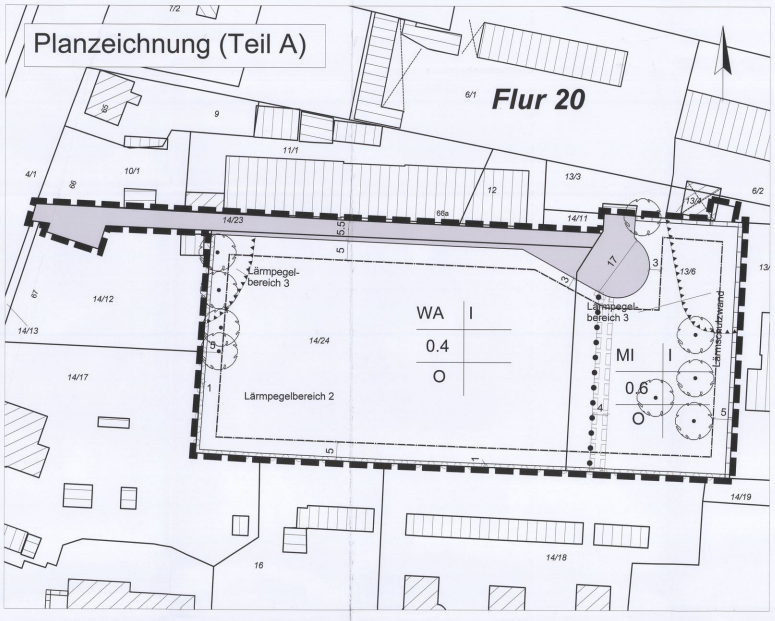


Zeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - WA — Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - I — Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - o — offene Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Erhaltenswerte Bäume
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
   - Lärmschutzwand
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
7. Planzeichen ohne Normcharakter
   - 6 — Bemaßung
   - Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
   - GRZ | GFZ — Nutzungskreuz
   - Bauweise | Dachform und Neigung

Teil B
Textliche Festsetzungen

I Bauplanerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiete (WA-Gebiet)
In dem mit WA gekennzeichneten Gebiet sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2. Mischgebiete (MI-Gebiete)
In dem mit MI gekennzeichneten Gebiet sind Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien und Erker kann bis zu 0,50 m zugelassen werden. Sie dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An der Nordost- und Ostgrenze des Plangebietes ist eine 3m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die erforderliche Schalldämmung der Wand muss mindestens erf. R_w >= 25 dB betragen. Eine Bebauung des Plangebietes ist erst zulässig nach Fertigstellung Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schalldämmmaße eingehalten werden (Tabelle 8 der DIN 4109). Für Wohnungen im Mischgebiet ist eine schalltechnisch günstige (lärmabgewandte) Raumorientierung zu wählen. Sämtliche nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume sind auf der zum THW- bzw. Feuerwehrgelände lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Für die Außenbauteile aller zu schützenden Räume ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß „erf. $R'_{w,res}$" gem. DIN 4109 Tabelle 8 einzuhalten. Die der Bemessung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes „erf. $R'_{w,res}$" zugrunde liegenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich II = 56-60 dB (A)
Lärmpegelbereich III = 61-65 dB (A)

II Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, 20, 25b und Abs. 6 i.V.m § 1a BauGB)

1. Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Alle die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V).
2. Das Pflanzgebot im Westen und Süden ist mit einer zweireihigen, freiwachsende oder geschnittenen Hecke aus standortgerechten Gehölzen, in mindestens 2 x verpflanzter Baumschulqualität gemäß Artenliste 1 herzustellen.
3. Die Lärmschutzwand ist flächendeckend mit selbstklimmenden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 2 zu begrünen.

Artenliste 1		Artenliste 2	
		Selbstkletternde Rankpflanzen	
Heckenrose	Rosa corymbifera	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Gemeine Hasel	Corylus avellana	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kornelkirsche	Cornus mas	Efeu (immergrün)	Hedera helix
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna		
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata		
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		
Besenginster	Cytisus scoparius		
Feld-Ahorn	Acer campestre		
Weißbuche	Carpinus betulus		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Cornus mas	Cornelkirsche		

III Hinweise:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
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. 12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste aller Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.9.94 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 10.08.2010, BGBl. S. 1163) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises anzuzeigen.
3. Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig (RGBl. 1 S. 1223 i.d.F. des BGBl. III, 750-1, geänd. d. ges. vom 2.3.1974 BGBl. 1, S. 469).
4. Für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergeben sich nach § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodenSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I S. 502) Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodenSchG i.V.m. § 2 AbfBodSchZV von den StAUN anzuordnen.
5. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001 in Verbindung mit dem § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V für Bäume mit einem Stammumfang von > 1m.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) sowie den §§ 84 und 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S 102) wird nach Beschussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 07.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 Kessiner Viertel für den Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Kessiner Viertel für den Teilbereich A umfasst die Flurstücke 13/6, 14/23 und 14/24 der Flur 20 Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von 0,95 ha.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 20.04.1995 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23. Kessiner Viertel gefasst.

   Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 01.09.2008 durchgeführt worden.

   Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
3. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 26.11.2009 die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 23 Teilbereich A als separates Planverfahren beschlossen.

   Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

   Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
5. Auf Beschluss der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 20.05.2010 ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen worden.

   Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
7. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 20.05.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 Kessiner Viertel Teilbereich A und den Entwurf der Begründung beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.

   Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 Kessiner Viertel Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.06.2010 bis zum 09.07.2010 während folgender Zeit Mo, Mi von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 9.00 - 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 20. Jahrgang Juni 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
9. Der katastermäßige Bestand am 20.12.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Katasteramt und Vermessungsamt Landkreis Güstrow oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
10. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 07.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

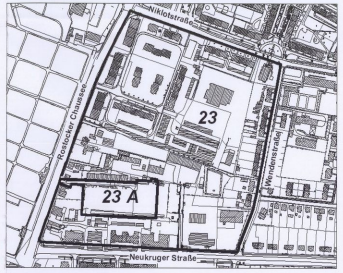
    Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
11. Der Bebauungsplan Nr. 23 Kessiner Viertel Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wurde am 07.12.2011 von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

    Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

    Barlachstadt Güstrow, 20.12.2011 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt
13. 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 22. Jahrgang Nr. 1/2012 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 mit Ablauf des 01.01.2012 in Kraft getreten.

    Barlachstadt Güstrow, 03. Januar 2012 — Der Bürgermeister, Arne Schuldt

Übersichtsplan (Quelle: Digitale Stadtgrundkarte der Stadt Güstrow)



Die Vervielfältigungs- und Veröffentlichungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 20 wurde am 05.03.2010 mit der Genehmigungs- Nr. 3/2010 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 23
Kessiner Viertel - Teilbereich A

Verfahrensstand: **Satzung**

Maßstab: 1: 500 — Oktober 2011

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt