

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend
- Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und - Speisewirtschaften so- wie nicht störeride Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.2. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahm sweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahm sweise nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 sind gemäß §12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze nur auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (hier: Stellplätze) zulässig. Auf den zugeordneten Stellplätzen WA8 sind Carports und Garagen unzulässig. In der Allgemeinen Wohngebieten WA9 und WA10 sind gemäß §12 Abs. 6 BauNV() Stellplätze und Garagen nur innerhalb der
- überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 24 ElauGB festgesetzten Flächen sind: entweder durch geeignete Grundrißgestaltung Wohn- und Schlafräume an der, von der Spiellandschaft (Flurstück 15/13) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder für Aufenthaltsräume, die zur Spiellandschaft (Flurstück 15/13) ausgerichtet sind, ist ein Schalldämmwert von 35 dB(A) der Außbauteile gemäß DIN 4109 (Lärmpegelbereich III)

Terrassen sind an den lärmabgewandten Hausseiten zu errichten.

§§ 84 und 86 LBauO M-V)

- 2.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen an Straßenecken von jeglicher Bebauung und Bepflanzung üt er 0,70 in über der Fahrbahnoberkante dauernd
- 2.2 Stellplätze, Zufahrten, Geh- und Fahrwege sind auf privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau und Befestigung herzustellen.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauc rdnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,- DM geahndet werde 1.

3. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 3.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartierspark sind auf mindestens 20 % der Fläche Sträucher gemäß der Pflanzliste II sowie mindestens fünf Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemäß Pflanzliste II anzupflanzen
- 3.2 In den festgesetzten Flächen für Neberlanlagen (hier Stellplätze) an den Planstraßen sind je angefangene vier Stellrlätze mindestens ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemäß Filanzliste I anzupflanzen und dauerhaft zu
- In den allgemeinen Wohngebieten WA9 und WA10 sind in den Vorgärten an der Planstraße C je angeschlossener Grundstückseinheit ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste I mit einem Stammuinfang von 12 – 14 cm in 3xv. Baumschulqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- In der Planstraße A sind mindestens 10 Ebereschen (Sorbus aucuparia) als Hochstamm mit einem Stammumfang von '6 - 18 cm in 3xv. Baumschulqualität anzupflanzen und
- dauerhaft zu erhalten. 3.5 In den festgesetzten Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – sind je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemäß Pflanzliste II anzupflanzen und dauerhaft zu

- 3.6 In den allgemeinen Wohngebieten ist je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger oder je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer standortgerechter Baum der Pflanzliste VII anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß bei kleinkronigen Bäumen mindestens 12/14 cm, bei großkronigen Bäumen mindestens 16/18 cm betragen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. (i.V.m. § 86 LbauO M-V) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
- Boden, Natur und Landschaft in den allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA10 sind offene Gräben zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers von den angrenzenden Baugebieten anzulegen.
- 3.8 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, M2, M3, M4 und M5 (Versickerungsanlagen) ist ein Mulden-Becken-System zur Versickerung und Speicherung der Niederschläge anzulegen. Die Initialpflanzung der Mulden und Retentionsräume ist gemäß Pflanzliste III durchzuführen. Die Mulden sind mit flachen Böschungen mit wechselnden
- Böschungsneigungen sowie wechselnden Sohlbreiten und -höhen anzulegen. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M6 (Siedlungsrand) ist ein Gehölzstreifen zu 60 % gemäß Pflanzliste V mit 2xv. Baumschulqualität im Pflanzverband 1,50m x 1,50m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden 40 % sind als extensiv genutzte Blumenwiese (RSM 7.1.2.) zu gestalten.
- 3.10. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M4 und M5 (Versickerungsanlagen) sowie M6 (Siedlungsrand) ist ein Weg von der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Quartierspark – in den Landschaftsraum von max. 2 m Breite aus Brechsand anzulegen. 3.11. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M7 ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften. In der
- Fläche sind drei mal je drei Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 3xv. Baumschulqualität und zehn Sträucher gemäß Pflanzliste IV anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Gehöllzinseln sind von jeglicher Nutzung auszunehmen und einschließlich einer Pufferzone (Kronentraufe + 4.50 m) sichtbar vom umgebenden Extensivgrünland

abzugrenzen. Entlang der Grenze zur Maßnahmenfläche M6 ist ein 2 m breiter wildkräuterreicher Staudensaum zu entwickeln. Die Anlage eines Weges von der Spiellandschaft zum Inselsee über die 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Maßnahmefläche M7 ist zulässig.

- 1. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. 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 Bodendenkrmalpflege 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).

in den Trinkwasserschutzzonenbeschlüssen enthaltenen Verbote und

Das Plangelbiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ III) des Inselsees. Die

Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinien für TWSZ sind zu beachten. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001. Werden bei Bauarbeiten Anzeigen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBL.I S. 2705), geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBL. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind gemäß

§ 81 LWaG M-V in einer Breite von 7 m landseits der Böschungsoberkante zu schützen. Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Bauhof, Flur 1 (Genehmigung Nr. 32/95) wurde am 18.09.1995 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und

Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 49 (Genehmigung Nr. 39/95) wurde am 22.09.1995 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1-11 Baunutzungsverordnung - BauNVO) Allgemeine Wohngebiete
- (§ 4 BauNVO) 2. Maß der baulichen Nutzung
- Geschoßflächenzahl GFZ

z.B. 0,4 Grundflächenzahl - GRZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

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

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Reihenhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig

offene Bauweise

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

- /erkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung

- Fuß-und Radweg
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Versickerungsanlage, Nummerierung entspricht festgesetzten Maßnahmen

7. Wasserfläche

- Kleingewässer mit Ufergehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
- zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten

im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB, hier: Biotop nach § 20 LNatG M-V)

10. Sonstige Planzeichen

zug.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauiGB)

Zweckbestimmung

- Stellplätze zugunsten Wohngebiet
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.b. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

11. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Bemaßung

Nutzungskreuz Art der

baulichen Nutzung

GRZ GFZ

12. Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141 ber. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 06.05.1998 (GVOBI. M-V Nr. 16 S. 467) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 25.IO.2001 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Seeblick, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 16/130(teilweise); 16/125(teilweise); 15/13(teilweise) der Flur 49 Gemarkung Güstrow und Flurstück 19/30(teilweise) der Flur 1, Gemarkung Bauhof

Verfahrensvermerke

Güstrow, 30.11.2001

Güstrow, 30.11.2001

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 15.03.2001 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 - Seeblick beschlossen.



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



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

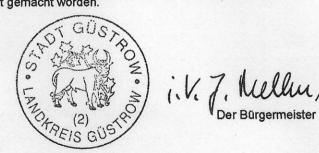


Die Stadtvertretung Güstrow hat am 15.03.2001 den Entwurf der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den Entwurf der 2.Änderung der Begründung beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.



Der Entwurf der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der 2. Änderung der Begründung haben in der Zeit vom 09.04.2001 bis zum 11.05.2001 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 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 11. Jahrgang Nr.4 /01.04.2001 - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güstrow, 30.II.2001

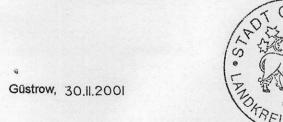


7. Der katastermäßige Bestand am 22. 09. 2995 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Güstrow Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt Postfach 1455 18264 Güstrow

18264 Güstrow
Tel.: 03843 / 7 55 62 31 Fax: 7 55 62 80 Landkreis Güstrow Güstrow, 29. 11. 2001 Kataster- und Vermessungsamt

Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25,10,200l geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 - Seeblick, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 25.10.2001 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die 2. Änderung der Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom 25.i0.2001

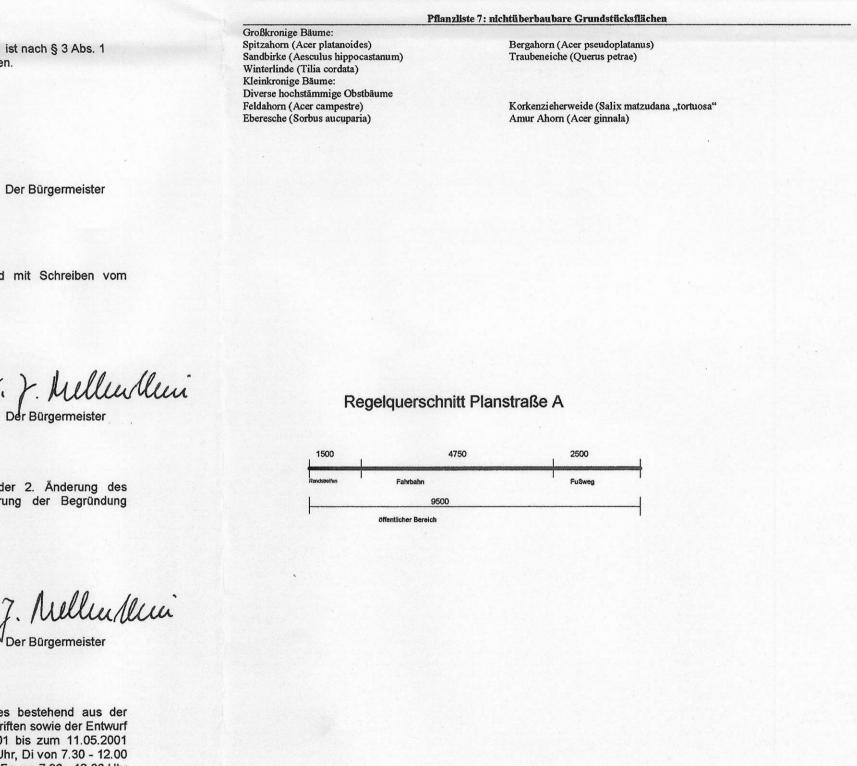
Güstrow, 30.II.2001

Die 2. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 32 - Seeblick, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Güstrow, 30.11.2001

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Güstrower Stadtanzeiger II. Jahrgang Nr. II, 2001 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 2. Änderung der Satzung ist am OI,I2,200I in Kraft getreten.

Güstrow, OS. 12.2001



Pflanzlisten

Pflanzliste 2: öffentliche Grünflächen - Quartierspark -

Stieleiche (Quercus robur)

Flieder (Syringa vulgaris)

Forsythie (Forsythia suspenda)

Kornelkirsche (Cornus mas)

Eibisch (Hibiscus syriakus-Sorten)

Sumpf-Segge (Carex acutiformis)

Zweizeilige Segge (Carex disticha) Knäul-Binse (Juncus conglomeratus) Sumpfvergißmeinicht (Myosotis lalustris)

Fuchs-Segge (Carex vulpina)

Pflanzliste 4: Gehölzinsel im Grünland

Pflanzliste 5: Maßnahmefläche Siedlungsran

Steileiche (Querbus robur)

Hasel (Corrylus avelana)

Stieleiche (Ouercus robur) div. Weiden (Salix spec.)

Hundsrose (Rosa spec.)

Pflanzliste 6: Einfriedungen

Haselnuß (Corrylus avelana)

Schlehe (Prunus spinosa) Eibe (Taxus baccata)

Buchsbaum (Buxus sempervirens)

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Rasen-Segge (Carex caespitosa) Mädesüß (Filipenda ulmaria)

Kupfer Felsenbirne (Amelanchier lamachii

Roterle (Alnus glutinosa) Trauerweide (Salix alba var. Vitellina o. Salix babylonia)

Strauchweiden (div. Arten, z.B. Salix viminalis)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Rotdorn (Crategus laevigata), Apfeldorn (Crategus Carrierei)

Trauerweide (Salix alba var. Vitellina pendulao. Salix babylonia

Planstraße B. C

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Rotbuche (Fagus silvatica "Atropunicea

Heckenrose (Rosa canina, Rosa spec.)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana

Kahle Felsenbirne (Amelanchier laevis

Gemeiner liguster (Ligustrum vulgare)

Berberitze (Berberis ottawensis "superba" o.B. julianae)

Weidenblättrige Zwergmispel (Cotoneaster salicifolius)

Krautige Pflanzen für Mulden/ Retentionsräume

Krautige Pflanzen für Gräben und Randzonen der Mulde

Sumpfdotterblume (Caltha palustris)

Schlank-Segge (Carex gracilis)

Wasserminze (Mentha aquatica) Bachbunge (Veronica beccabunga

Sumpf-Segge (Carex acutiformis)

Rispen-segge (Carex paniculata)

Schlehe (Prunus spinosa)

Holz - Apfel (Malus sylvestres)

Weißdorn (Craetegus monogyna)

Esche (Fraxinus excelsior) Schlehe (Prunus spinosa)

Holunder (Sambucus spec.)

eldahorn (Acer campetre)

Hainbuche (Carpinus betulus) Gemeiner Linguster (Ligustrum vulgare)

Gemeiner Wacholder (Juniperus communis

Wasserdost (Eupatorium cannabium) Gemeiner Gilbweiderich (Lythrum salicaria)

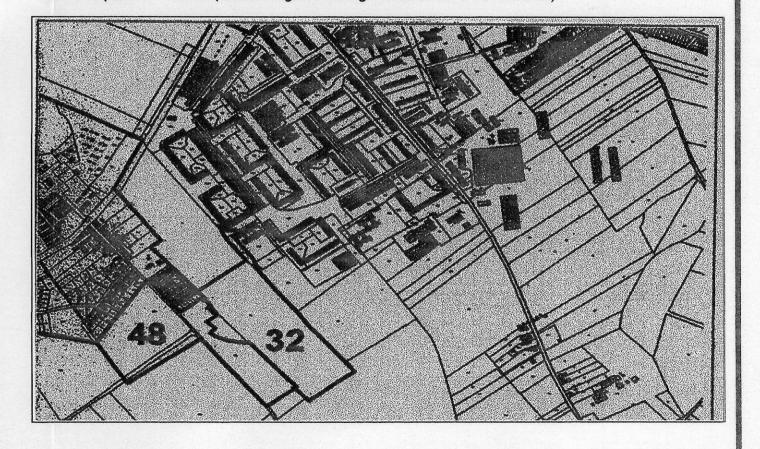
Zweigriffeliger Weißdorn (Crategus oxyacanta)

Sanddorn (Hippophae rhamnoides)

Esche (Fraximus exelsior) Kopfweide (Salix alba)

Heckenrose (Rosa spec.)

Übersichtsplan M:1:10 000 (Quelle: Digitale Stadtgrundkarte der Stadt Güstrow)





2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 -Seeblick

Verfahrensstand: Satzung

Stand: Juli 2001

Maßstab: 1: 1 000

Stadtverwaltung Güstrow Abteilung Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung