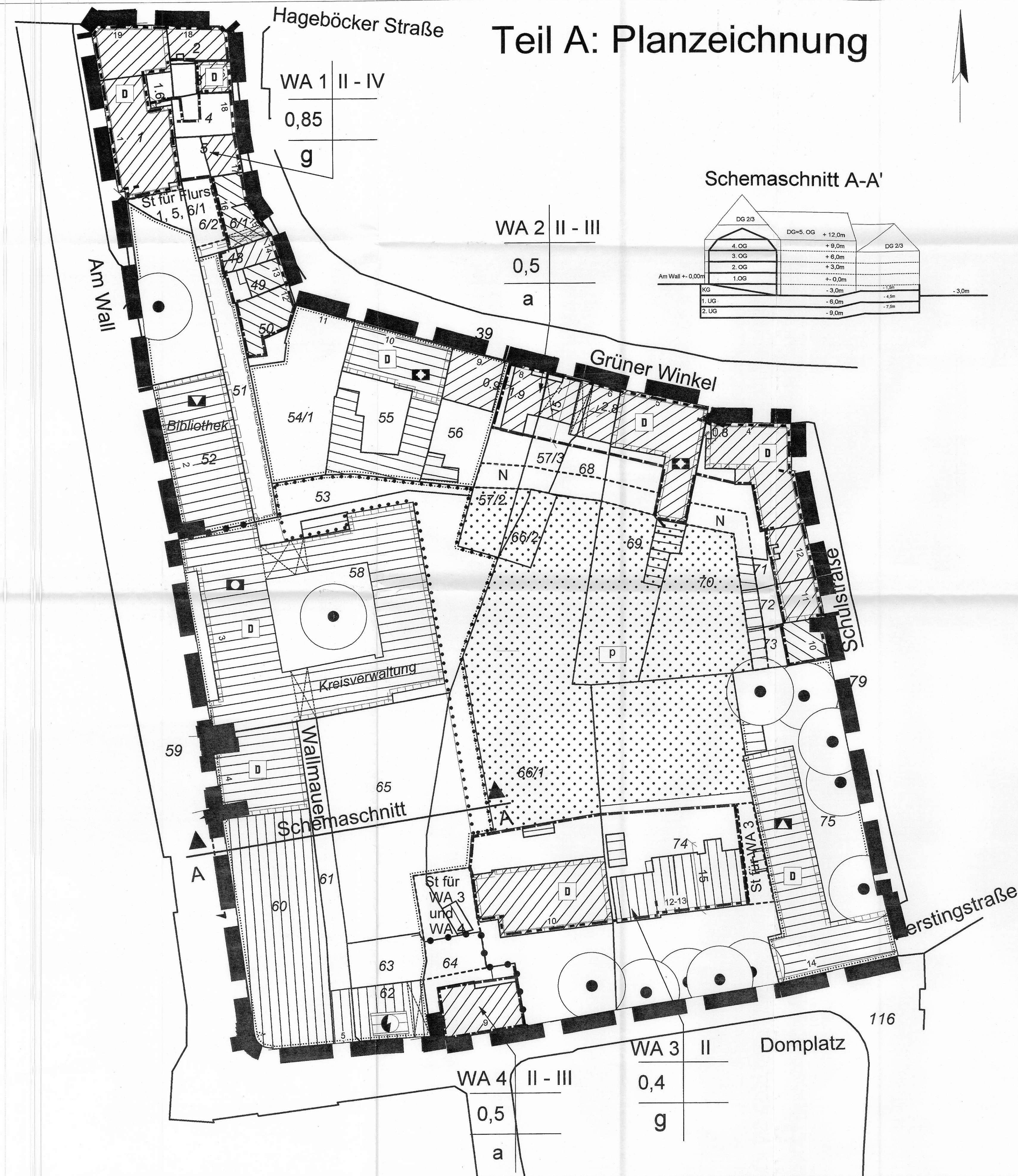


Teil A: Planzeichnung



Teil B Textliche Festsetzungen

I Bauplanerische Festsetzungen

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete)

- 1.1.1. In den WA-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude (Nr. 1),
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3),
 - Anlagen für Verwaltung (Nr. 3).
- (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2. In den WA-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1);
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2);
 - Anlagen für Verwaltung (Nr. 3).
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.3. Die in den WA-Gebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (Nr. 4),
 - Tankstellen (Nr. 5).
- sind unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1. Im WA 2 gilt für die Flurstücke 57/2, 57/3, 68, 69 und 70 eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise. Für diese Grundstücke sind die in der Planzeichnung eingetragenen seitlichen max. Grenzabstände einzuhalten. Im übrigen gilt die geschlossene Bauweise.

- 2.2. Im WA 4 gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind nur Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1. Die Flächen für Nebenanlagen dienen der Unterbringung von kleinen Nebengebäuden wie Schuppen und Gerätehäusern aber auch Carports und Garagen. Die Nebenanlagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 3.2. Im WA 1 sind Stellplätze, im WA 3 und WA 4 Stellplätze und Carports nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

4. Flächen mit Geh- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1. Das Gehrecht und Leitungsrecht innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf: kulturelle Einrichtungen sowie dem WA 1 wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

1. Vorschriften zur Baugestaltung

- 1.1. Die Oberflächen der Außenwände in den Allgemeinen Wohngebieten sind zu verputzen. Holzfachwerk ist sichtbar zu belassen.
- 1.2. Es sind Satteldächer, Walmdächer, und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35°-50° sowie Mansarddächer zulässig.
- 1.3. Abweichungen von den gestaltungsrechtlichen Festsetzungen sind aus Gründen der Denkmalpflege und/oder aus Sicht der sanierungsrechtlichen Genehmigung zulässig.

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o.g. bauliche Vorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000,00 Euro geahndet werden.

III Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 1a BauGB)

- 1.1. Innerhalb der mit Erhaltungsgelb festgesetzten Gemeinbedarfsfläche: öffentliche Verwaltung (Nordostrand) ist die angelegte Grünfläche mit dem Gehölzbestand zu erhalten.

IV Hinweise:

1. 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.

2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Güstrow“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 DSchG M-V erforderlich. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens drei Wochen vor Baubeginn 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 Verzerrungen 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. 129f.) 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.

3. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale 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 Bodensubstrates nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) vom 27.09.94 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Art. 69 des Gesetzes vom 23.08.2002 (BGBl. I S. 3322) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises anzuzeigen.

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

5. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001.

6. Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331) sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG 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 ArbStoffZV von den StAUN anzuordnen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 54)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 10 BauGB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltung
Kirchliche Einrichtungen
Kulturelle Einrichtungen: Bibliothek
Bildung: Aus- und Fortbildung

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

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

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung: private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Erhalt von Einzelbäumen

9. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegend (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Zweckbestimmung: Stellplätze
mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 19 Abs. 5 BauNVO)

11. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlage
Bemaßung in m
Schnittdarstellung
Durchgang
Nutzungskreuz
Art der baulichen Nutzung
GRZ
Bauweise
Zahl der Vollgeschosse
GFZ
Dachform und Neigung

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 Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 10.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders angewiesen.

7. Sofern im Zuge künftiger Baugrunderforschung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern mündlich (Lagerstättengesetz 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)).

8. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVBl. M-V S. 565), gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätischen Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der angegebenen Festpunkte durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

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 Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 84 und 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, 612) geändert durch 1. AndG-LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVBl. M-V S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 30.09.2004 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33/I – Am Wall der Stadt Güstrow (Neufassung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54/1, 55, 56, 57/2, 57/3, 58, 59 (teilweise), 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66/1, 66/2, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 der Flur 72, Gemarkung Güstrow.

Verfahrensvermerk

0. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 05.07.2001 den Zusammenschluss der rechtskräftigen Teilbebauungspläne Nr. 33a – „AM WALL“ und Nr. 33b – „AM WALL“ beschlossen.

Güstrow, 20.02.2006

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 05.07.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/I – AM WALL (Neufassung) beschlossen.

Güstrow, 20.02.2006

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

Güstrow, 20.02.2006

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.09.2002 durchgeführt worden.

Güstrow, 20.02.2006

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Güstrow, 20.02.2006

5. Die Stadtvertretung Güstrow hat am 04.12.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.

Güstrow, 20.02.2006

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 12.01.2004 bis zum 13.02.2004 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 14. Jahrgang Nr. 1/2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güstrow, 20.02.2006

7. Der katastermäßige Bestand am 26.10.1995 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
Postfach 1455
18284 Güstrow
Tel.: 03942 1795-31 Fax: 03942 1795-42
Katasteramt und Vermessungsamt
Landkreis Güstrow
oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Güstrow, 10. Feb. 2005

8. Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güstrow, 20.02.2006

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 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 ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang Nr. 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Güstrow, 20.02.2006

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 30.09.2004 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom 30.09.2004 gebilligt.

Güstrow, 20.02.2006

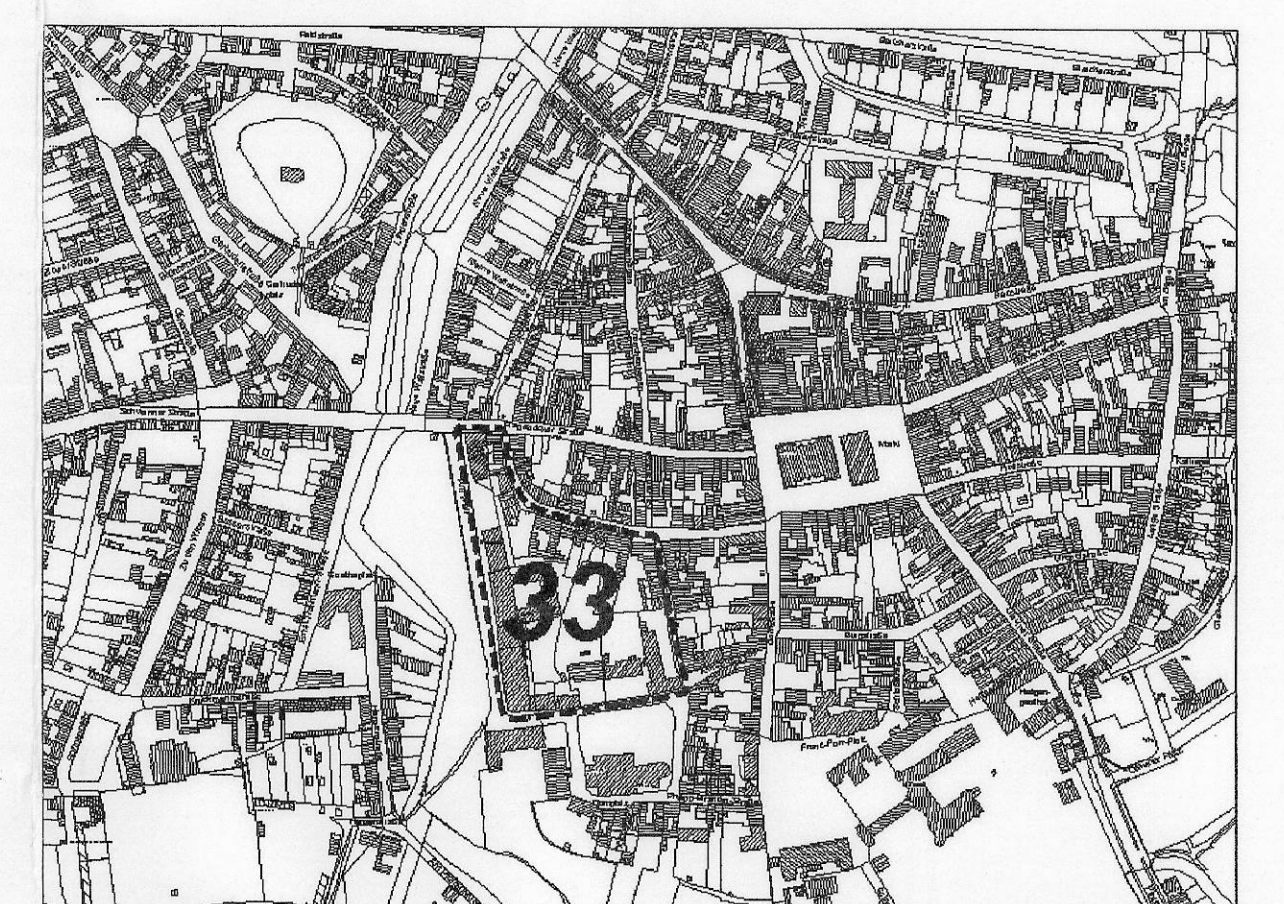
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Güstrow, 20.02.2006

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 16. Jahrgang Nr. 3/2006 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 1. März 2006 in Kraft getreten.

Güstrow, 02.03.2006

Übersichtsplan (Quelle: Digitale Stadtkarte der Stadt Güstrow)



Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 72 (Genehmigung Nr. 60/95) wurde am 26.10.1995 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

STADT GÜSTROW

Bebauungsplan Nr. 33/I – AM WALL

(Neufassung)

Verfahrensstand: Satzung
Stand: Juni 2004

Maßstab: 1:500

Stadtentwicklungsamt **Abteilung Stadtplanung**

L. M. H. I. A. S.