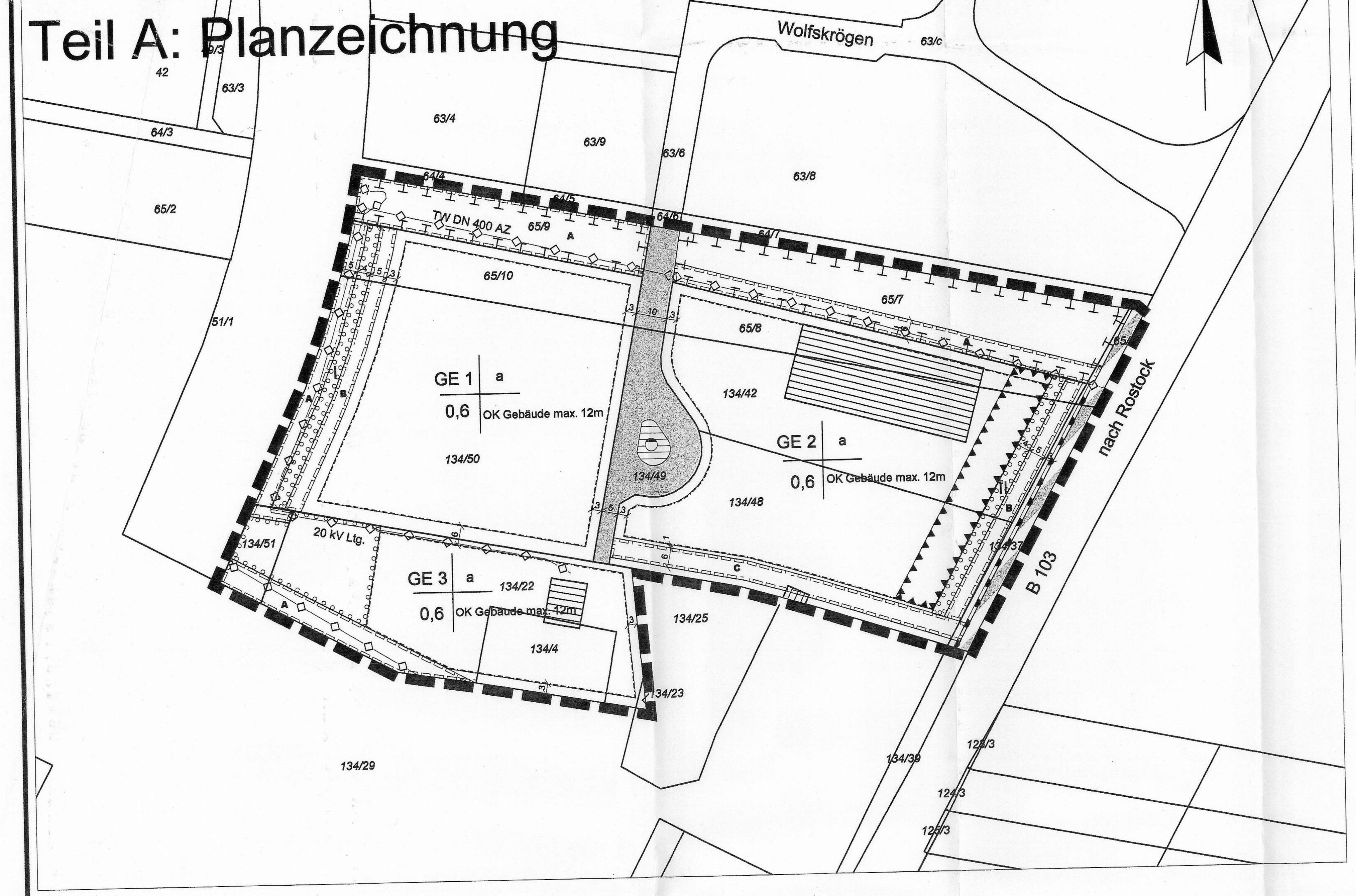
Teil A: Planzeichnung



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 u. 8 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO)
- z. B. 0,6 Grundflächenzahl - GRZ
- OK Oberkante Gebäude Höhe baulicher Anlagen in ...... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Abfallentsorgung
- Zweckbestimmung Abwasser

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauG)
- A mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
- B mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche
- C mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (220 kV) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- IV Lärmpegelbereich gemäß 4019 (Schallschutz im Hochbau)

9. Sonstige Darstellungen

Art der baul. Nutzung	Bauweise
GRZ	Gebäudehöhe

Nutzungskreuz

- II Flächennumerierung für grünordnerische Festsetzungen

10. Nachrichtliche Übernahme
- Flurstücksgrenze
- 134/22 Flurstücksnummer
- 12 Bemaßung
- vorhandenes Gebäude

Pflanzliste 1:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crategus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Forsythia intermedia	Forsythie
Hydrangea arborescens	Strauchhortensie
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

durch Blüheffekt und Fruchtansatz ökologisch wertvolle aber nicht heimische Gehölze:

Amelanchier spec.	Felsenbirne
Symphoricarpus racemosa	Gemeine Schneebeere
Cornus alba	Tatarischer Hartriegel
Berberis thunbergii	Thun. Berberitze
Mahonie aquifolium	Mahonie
Chaenomeles japonica	Japanische Zierquitte
Cotoneaster horizontalis	Zwergmispel
Pyracantha coccinea	Feuerdorn

Pflanzliste 2:

Bäume für private Pflanzgebote und Stellplätze:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Cleveland"	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	gefüllt blühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus calleryana	Wildbirne
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

Pflanzliste 3:

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophea rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Viburnum opulus	Gew. Schneebeere
Viburnum lantana	Wollige Schneebeere

Bäume:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Salix alba	Weißweide
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 4: Raseneinsaat für extensiv genutzte Bereiche:
(Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2. Landschaftsrasen mit Kräutern)
Saatmenge 15 g/qm

Begründung beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.

Güstrow, 02.03.2006 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 06.04.2001 bis zum 15.05.2001 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 11. Jahrgang Nr. 4, 1.April 2001 und durch Aushang: in der Zeit vom 06.04. bis zum 15.05.2001 - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güstrow, 02.03.2006 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 08.03.2006 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.

Güstrow, 08.03.2006 Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Güstrow oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 16.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güstrow, 02.03.2006 Der Bürgermeister

9. Die Neufassung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 16.02.2006 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die Neufassung der Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom 16.02.2006 gebilligt.

Güstrow, 02.03.2006 Der Bürgermeister

Teil B
Textliche Festsetzungen

1. Bauplanerische Festsetzungen

1.1. Für das Gewerbegebiet sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Begleitpersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

1.2. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO).

1.3. Die mit -A gekennzeichnete und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient dem Bestandsschutz von Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

Die mit -B gekennzeichnete und mit Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient der Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser in offenen Gräben oder Versickerungssystemen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Die mit -C gekennzeichnete und mit Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche dient dem Bestandsschutz von Leitungen und der fußläufigen Erschließung des Gewerbegebietes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 16, Abs. 6 BauGB)

1.4. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) wird die Straßenoberkante festgesetzt (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

1.5. In den gekennzeichneten Bereichen sind als Schallschutzmaßnahmen
- entweder die Arbeits- und Büroräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen, oder
- an den der Straße zugewandten Gebäudeseite für die im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau").

Der im Plan eingetragener Lärmpegelbereich IV entspricht dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB (A).

1.6. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

2.1. Die Größe von Werbeflächen für Fremd- und Eigenwerbung darf maximal 3 m² betragen. Der Mindestabstand von Werbeanlagen zur befestigten Fahrbahn der B 103 muss 20 m betragen.

2.2. Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind nur in Bereichen, die aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes voll zu versiegeln sind, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

3.1. Auf Stellplatzanlagen ist pro fünf Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum in 3xverpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16/18 cm der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in 2x verpflanzter Baumschulqualität bzw. 3/4 Triebe im Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m der Pflanzliste 1 anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V).

3.3. Das Pflanzgebot im Westen (Fläche I) ist durch eine 3reihige, freiwachsende, gut gestaffelte und geschlossene Hecke mit Großbäumen im Pflanzverband von 1 x 1,5 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in mindestens 2x verpflanzter Baumschulqualität der Pflanzliste 3 herzustellen. Die Pflanzung von 15 Bäumen erfolgt in Abhängigkeit vom Leitungsbestand. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.4. Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehene Fläche II ist zu 30 % mit Gehölzpflanzungen in 2x verpflanzter Baumschulqualität bzw. 3/4 Triebe der Pflanzliste 1 und mit 4 Bäumen in 3x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16/18 cm der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.5. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll durch Sukzession eine Staudenflur entwickelt werden. Die Mahd soll im ein- oder zweijährigen Rhythmus im Spätherbst erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Baumgruppen mit 13 Bäumen in 3x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16/18 cm der Pflanzliste 3 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3.7. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist innerhalb der privaten Grundstücke durch offene Gräben auf den Flächen mit Leitungsrechten oder in Versickerungssystemen zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.8. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes der Erschließungsstraße werden den Grundstücken nach der zulässigen Grundfläche zugeordnet. Es umfasst die Maßnahme Heckenpflanzung im Westen des Plangebietes und Pflanzung von 13 Bäumen auf der Maßnahmefläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 3 und 4 BNatSchG).

3.9. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes der Bebauung werden den Grundstücken nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet. Es umfasst alle grünordnerischen Festsetzungen, ausgenommen die Festsetzung Nr. 3.3 und Nr.3.6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V. § 8a Abs. 1 BNatschG).

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. 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 evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 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 Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

4. Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] 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 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 Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sind zu beachten.

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141 ber. I S. 137) sowie nach § 84 und § 86 der Landesbauordnung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 467) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 16.02.2006 folgende Satzung über die Neufassung des Bebauungsplanes Nr.34/I Westlich Rostocker Chaussee/ Südlich Wolfskrögen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 65/6; 65/7; 65/8; 65/9; 65/10; 134/4; 134/22; 134/37; 134/42; 134/48; 134/49; 134/50; 134/51 der Flur 10 Gemarkung Güstrow, insgesamt eine Fläche von 2,94 ha.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 15.03.2001 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34- Westlich Rostocker Chaussee/ Südlich Wolfskrögen beschlossen.

Güstrow, 02.03.2006 Der Bürgermeister

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

Güstrow, 02.03.2006 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden. Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Güstrow, 02.03.2006 Der Bürgermeister

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

Güstrow, 02.03.2006 Der Bürgermeister

Güstrow, 02.03.2006 Der Bürgermeister

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

Güstrow, 02.03.2006 Der Bürgermeister

11. 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. 4 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 01.04.2006 in Kraft getreten. Mit Rechtskraft der Neufassung wird der rechtskräftige Ursprungsplan vom 02.01.1999 ersetzt.

Güstrow, 03.04.2006 Der Bürgermeister

Übersichtsplan (Quelle: digitale Stadtgrundkarte der Stadt Güstrow)

M 1:8000
Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 10 (Genehmigung Nr.43/95) wurde am 05.10.1995 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Stadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 34 / I

Westlich Rostocker Chaussee/ Südlich Wolfskrögen

Verfahrensstand: Satzung (Neufassung)

Maßstab: 1 : 1 000 November 2005

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung
L.-M. Horn, C. Dettmann, A. Rebenstorff