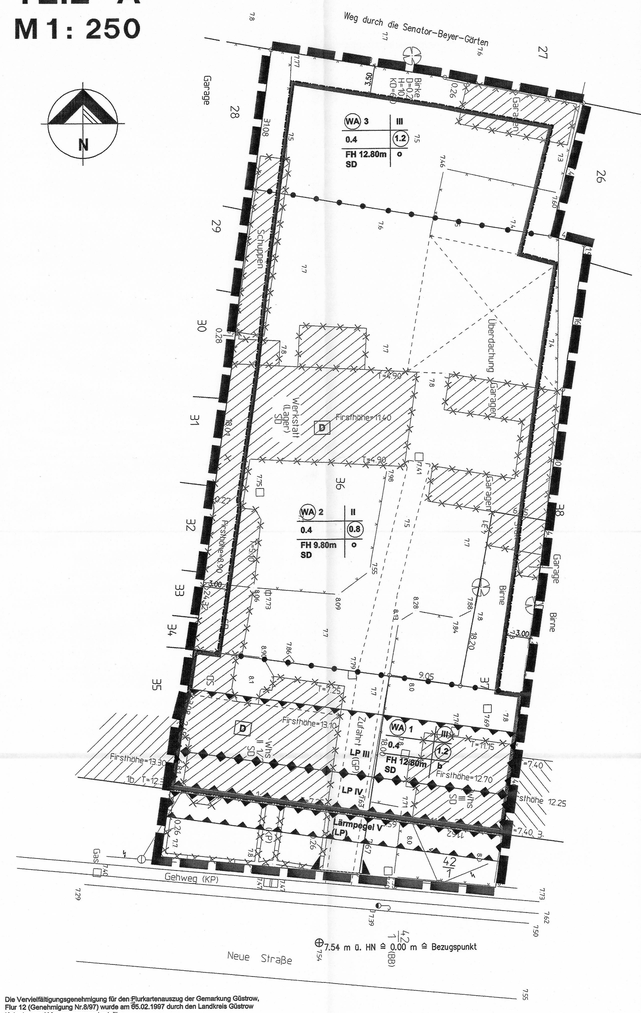
STADT GÜSTROW

BEBAUUNGSPLAN Nr. 43 "SENIORENWOHNPARK NEUE STRASSE 1/2"

TEIL A

M 1: 250



Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 12 (Genehmigung Nr.8/97) wurde am 05.02.1997 durch den Landkreis Güstrow Katester- und Vermessungsamt erteilt.

Übergabe an Stadt Güstrow
Stand: 13.03.2001

TEIL B

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Firsthöhe (FH) Dachform	Bauweise

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

o — offene Bauweise

b — besondere (halboffene) Bauweise

SD — Satteldach Dachneigung: 23°- 48°

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

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

Einfahrtsbereich, mind. 5,50 m

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Lärmpegel (LP) — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LP III	60 bis 65 dB (A)
LP IV	65 bis 70 dB (A)
LP V	70 bis 75 dB (A)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellung ohne Normencharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

36 — Flurstücksnummer

7.89 — Höhenpunkt

vorhandene Bebauung - Abriß

⊕ 7.54 m ü. HN — absoluter Höhenbezugspunkt

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nichtstörenden Handwerksbetriebe sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Gartenbaubetriebe
  4. Tankstellen

  sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Die in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Anlagen für Verwaltungen sind zulässig.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist 7,54 m ü HN.

2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
Eine Überschreitung kann bis zur Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese mit der Herstellung einer extensiven Dachbegrünung, oder durch die Herstellung von Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Material im Flächenverhältnis von 1:1 ausgeglichen wird.
Als wasser- und luftdurchlässige Befestigung sind nur Rasenfugenpflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig.

3. **Bauweise, überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise im Baufeld WA 1 wird als besondere Bauweise festgesetzt, d. h. die beiden Gebäude im Baufeld WA 1 müssen an die jeweilige Grundstücksgrenze gebaut werden und sind durch den Bau eines Verbinders zwecks Erschließung an der Nordseite der Gebäude zu verbinden. Dafür wird eine Durchfahrtshöhe von mind. 2,80 m festgesetzt.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1. Ab Lärmpegelbereich III (lt. Schallschutzgutachten vom Febr. 97) ist an den Fassaden der Gebäude baulicher Schallschutz an den Außenbauteilen vorzusehen.

5.2. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind nicht in Richtung Neue Straße zu legen oder mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

1. **Ersatz für zu beseitigenden Baumbestand**

Als Ersatz für den im Zuge der Baumaßnahme zu beseitigenden Baumbestand wird die Neuanpflanzung von mindestens einem einheimischen, standortgerechten, großkronigen Straßenbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm der Pflanzliste 1 und 4 kleinkroniger Bäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm in mindestens zweimal verpflanzter Baumschulqualität der Pflanzliste 1 festgesetzt.
Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

2. **Ersatz für zusätzliche Bodenversiegelung**

Als Ersatz für den im Zuge der Baumaßnahme zusätzlich versiegelten 8 m² Boden wird als Ausgleich das Pflanzen eines standortgerechten, mittelkronigen, einheimischen Baumes festgesetzt (Planzliste 1).

3. **Ersatz des zu beseitigenden Kleingehölz/Heckenbestandes**

Stellplätze für die Müllbehälter, die Vorgärten sowie die seitlichen Begrenzungen des Grundstückes sind durch eine zweireihige geschnittene Hecke im Pflanzverband 1x1 aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 in mindestens zweimal verpflanzter Baumschulqualität einzugrünen. Es muß eine durch Hecken bewachsene Fläche von mindestens 245 m² entstehen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.
Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

4. **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

4.1. Alle Wege und Plätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Form zu gestalten.
Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB I.V.m. § 86 Abs. 1 BauM-V

4.2. Stellplätze sind als begrünte Flächen (z.B. Rasengittersteine) auszubilden und durch Heckenpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Pflanzliste 2) einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

4.3. Rasenansaaten sind als Landschaftsrasen mit Kräutern (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2, Pflanzliste 3) auszuführen

4.4. Alle Pflanzmaßnahmen müssen sich, je nach Fertigstellung der Baumaßnahme, natürlich an den günstigsten artspezifischen Pflanzterminen orientieren, dürfen aber nicht später als 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen. Nicht angewachsene Pflanzbestände sind in der nächsten Pflanzperiode zu erneuern. Als Ausgleich gelten nur Bestände die nach zweijähriger Pflege vorhanden und angewachsen sind.

4.5. Je 4 Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.6. Die Vorgärten an der Neuen Straße sind gärtnerisch zu gestalten.

Pflanzliste 1

Castanea sativa	-	Roßkorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Prunus avium	-	Süßkirsche
Aesculus carnea	-	Scharlach-Rotkastanie
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Tilia cordata	-	Winterlinde
Betula pendula	-	Sand-oder Weiß-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Malus in Sorten	-	Apfel
Prunus in Sorten	-	Kirsche
Pyrus in Sorten	-	Birne

Pflanzliste 2

Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Forsythia intermedia	-	Forsythie
Syringa vulgaris	-	Flieder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	-	Hundsrose
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe

Pflanzliste 3

Festuca ovina	-	Schafschwingel	43,5 %
Festuca rubra commutata	-	Rotschwingel	35,0 %
Festuca rubra rubra	-		18,0 %
Festuca rubra trichophylla			5,0 %
Agrostis capillaris	-	Straußgras	5,0 %
Lolium perenne	-	Englisches Raygras	5,0 %
Poa pratensis	-	Wiesenrispengras	5,0 %
Leucanthemum vulgare	-	Wiesenmargerite	0,3 %
Achillea millefolium	-	Wiesenschafgarbe	0,2 %
Centaurea jacea	-	Wiesenflockenblume	0,3 %
Lotus corniculatus	-	Hornklee	0,2 %
Daucus carota	-	Wilde Möhre	0,1 %
Galium mollugo	-	Wiesen-Labkraut	0,1 %
Leontodon spec.	-	Herbst-Löwenzahn	0,1 %
Sanguisorba minor	-	Kleine Bibernelle	0,1 %
Plantago lanceolata	-	Spitzwegerich	0,1 %
Medicago lupulina	-	Hopfenklee	0,1 %

Pflanzliste 4

Lonicera periclymenum	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Fallopia aubertii	-	Silberregen

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gesetz Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Bodenbelastung
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen 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 den § 2 und 3 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow anzuzeigen.

3. Trinkwasserschutzzone III der Warnow
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Seniorenwohnpark "Neue Straße 1 / 2" liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Warnow/Nebel. Die in den Trinkwasserschutzzonenbeschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungseinschränkungen und die Richtlinien für Trinkwasserschutzzonen sind zu beachten.

4. Sollten im Zuge der Abrißarbeiten an den alten Dächern und Gebäuden Nistplätze von Mauerseglern, Winterquartiere oder gar Wochenstuben von Fledermäusen entdeckt werden, sind diese Funde umgehend der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und - soweit möglich - durch geeignete andere Möglichkeiten (Verwendung von Niststeinen) zu ersetzen.
Alle Arbeiten, die geeignet sind, geschützte Tiere oder festgestellte Nistplätzen oder Wochenstuben töten, zerstören oder beeinträchtigen können, sind bis zur Entscheidung der Naturschutzbehörde zu unterlassen.

5. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow (im Rechtsetzungsverfahren).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am **10.10.1996** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 21.03.2001 — i.V. — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V. mit § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 21.03.2001 — i.V. — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **06.07.1999** durchgeführt worden.

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 21.03.2001 — i.V. — Der Bürgermeister

4. Die von der Planfassung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom
1. **29.09.1997** und
2. **06.07.1999** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 21.03.2001 — i.V. — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Güstrow hat am **11.11.1999** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 21.03.2001 — i.V. — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit
vom **09.12.1999** bis zum **17.01.2000** während folgender Zeit
Montag u. Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag u. Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr
Freitag 8.00 - 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 Nr. 11 - Dezember 1999 bei der Bekanntmachung durch Aushang:
in der Zeit vom **01.12.1999** bis zum **18.01.2000** durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 21.03.2001 — i.V. — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 2.05.2001 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: 500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Katester- u. Vermessungsamt
Postfach 1455
18254 Güstrow
Tel.: 03843 / 7 55 62 31 Fax: 7 55 62 32

Güstrow, 2. 05. 2001 — i.V. — Katasteramt

8. Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am **11.11.1999** und **25.05.2000** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 21.03.2001 — i.V. — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit
vom bis zum während folgender Zeiten
Montag u. Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag u. Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr
Freitag 8.00 - 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, - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum durch Aushang und im Güstrower Stadtanzeiger Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 I.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Güstrow, — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **28.02.2001** von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung Güstrow vom **28.02.2001** gebilligt.

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 21.03.2001 — i.V. — Der Bürgermeister

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

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 21.03.2001 — i.V. — 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 Nr. 4/01.04.2001 bei Bekanntmachung durch Aushang:
in der Zeit
vom — bis zum — durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 125 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 05.05.2001 in Kraft getreten.

STADT GÜSTROW (2) LANDKREIS GÜSTROW

Güstrow, 07.05.2001 — i.V. — Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 647) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom
folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet der Stadt Güstrow
"Seniorenwohnpark Neue Straße 1/2"
bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen:

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 36, 37 vollständig und einen Teilbereich des Flurstückes 42/1 (Verlängerung Flurstücksgrenze Flurstück 36, 42/1 nach Osten und Verlängerung Flurstücksgrenze Flurstück 36 / 37 nach Süden, Schnittpunkt 94,2") der Flur 12 der Gemarkung Güstrow.

ÜBERSICHT

ohne Maßstab

Vervielfältigungsgenehmigung für Auszug aus der TOP-Karte für den Übersichtsplan im Rahmen des B-Planverfahrens wurde am 01.02.1996 durch die Landesvermessung M- V erteilt.

Stadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 43

"Seniorenwohnpark Neue Str. 1/2"

Verfahrensstand:

Satzung

Maßstab: **M 1:250**

Maßstabsleiste: 0 1 2 5 10 20m

Stadtverwaltung Güstrow

Stadtentwicklungsamt

genehmigt
Rechtsaufsicht 7.11.01

VERMESSUNGSINGENIEUR
Dipl.-Ing. Jörg Winkelmann
BERATENDER INGENIEUR
Dipl.-Ing. Manfred Strunk

bio plan — Institut für angewandte Biologie und Landschaftsplanung

ARCUS Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus