Satzung der Stadt Güstrow über den Bebauungsplan Nr.46/I Kuhlenweg

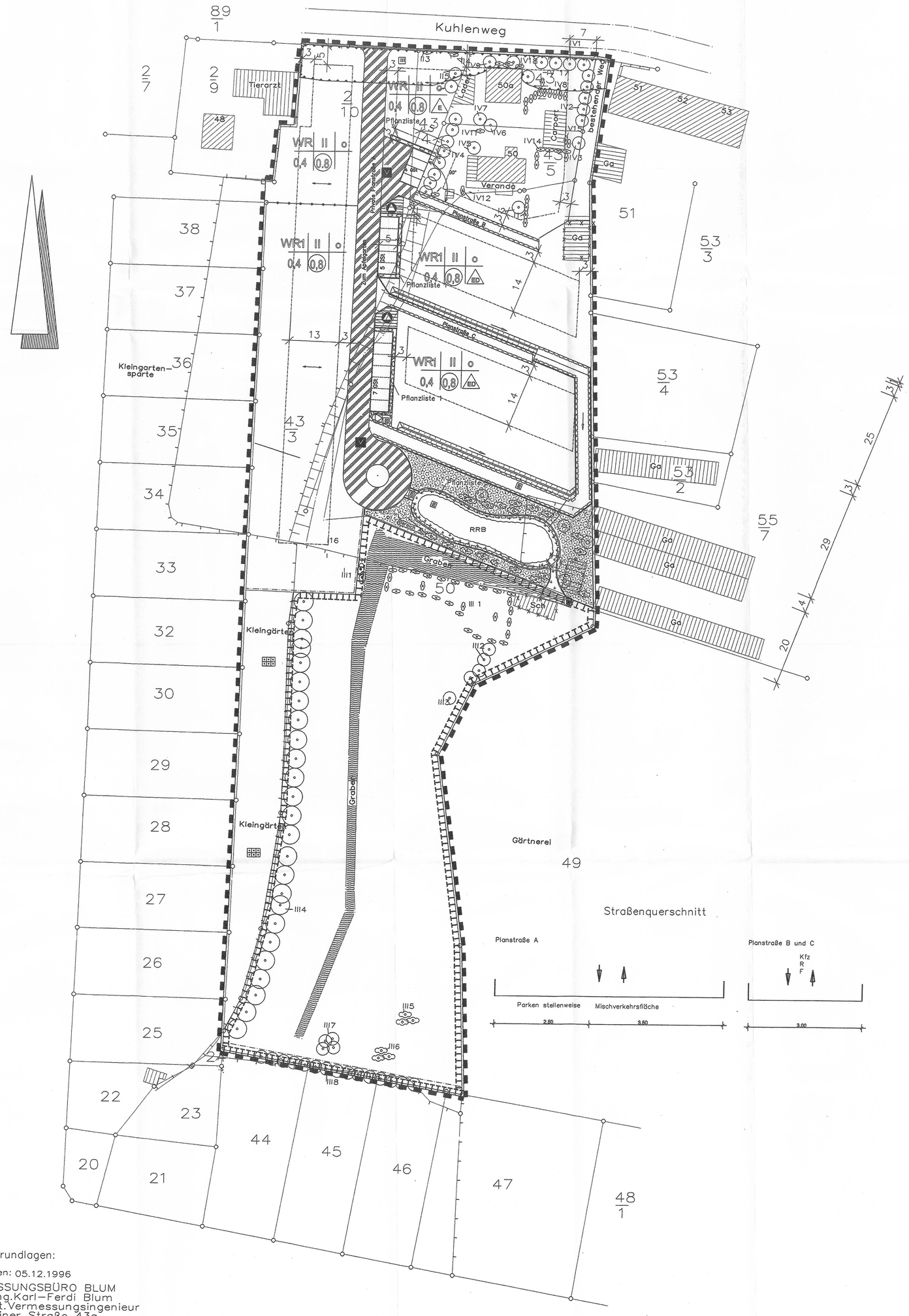
Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 43/2, 43/3, 43/4, 43/5 und 50 vollständig.
Für den Teil des Flurstückes 2/10 ist als Ausgangspunkt der östliche Grenzpunkt des Flurstückes 2/10 anzunehmen.
- Von dort aus weiter in nördlicher Richtung entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43/4 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2/10.
- Dann weiter in westlicher Richtung entlang der Straße bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2/9.
- Weiter in südliche Richtung folgend der Flurstücksgrenze des Flurstückes 2/9 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2/9.
- Von dort in westliche Richtung entlang der Flurstücksgrenze des Flurstückes 2/9 auf eine Länge von 3m.
- Hier unter einem Winkel von 90° abknickend bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 38. An diesem Punkt erneut abknickend unter einem Winkel 90° auf einer Länge von 38m entlang der nördlichen Flurstücksgrenze 43/3 zum Ausgangspunkt, dem östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2/10.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137) geändert durch durch Gesetz vom 27.07.2001 BGBl I S. 1950 sowie nach §86 der Landesbauordnung vom 06.05.1998 (GVoBl.M-V Nr. 16 S. 467) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom folgende Satzung über den Bebauungplan 46- Kuhlenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt somit die folgenden Flurstücke:

Gemarkung:	Güstrow
Flur:	68
Flurstück:	43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 50 vollständig und 2/10 nur teilweise



Kartengrundlagen:
gemessen: 05.12.1996
VERMESSUNGSBÜRO BLUM
Dipl.-Ing.Karl-Ferdi Blum
Öff.best.Vermessungsingenieur
Schweriner Straße 43a
19075 Pampow/b.Schwerin

Pflanzschemata:
Pflanzliste 1: Privatgrundstücke

Bäume:

Betula pendula	Hänge-Birke
Cerasus avium	Süß-Kirsche
Cerasus vulgaris	Sauer-Kirsche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Berberis vernuolaea	Warzen-Berberitze
Hydrangea arborescens "Grandiflora"	Hortensie
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa virginiana	Virginische Rose
Spiraea cinerea "Grefsheim"	Schneespiere
Staphylea pinnata	Pfennigstrauch
Symphoricarpos albus var. laevigatus	Schneebeere

Fassadenbegrünung

Clematis-Hybriden	Waldrebe
Hedera spec.	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Silberregen
Rosa spec.	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzliste 2: südliche und nördliche Hecke

Sträucher:

Cornus alba	Weiße Hartriegel
Corylus avellana	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Pfeifenköpfchen
Frangula alnus	Pulvermoorbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Regenrückhaltebecken

Bäume:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silber-Weide

Gehölze oberhalb der Wasserlinie

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sumpfbeetpflanzen *

Alisma plantago-aquatica	Gemeiner Froschlöffel
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Iris pseudacorus	Wasser-Schwertlilie
Juncus effusus	Flatter-Binse
Phragmites australis	Gemeines Schilf
Polygonum amphibium	Wasser-Knöterich
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Sparganium erectum	Aufiger Igelkolben
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben

*Die Sumpfbeetpflanzen sind nach ihren Standortansprüchen in der Reihenfolge vom Wasser bis zum feuchten Bereich auf dem Land aufgeführt worden. Die ersten sechs Pflanzenarten wachsen sowohl im aquatischen als auch im amphibischen Bereich. Die letzten beiden Pflanzenarten wachsen an feuchten Standorten auf dem Land.

Bestand:
Pflanzliste : Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

I1	Ligustrum vulgare	Ligusterhecke
I2	Cerasus avium	Süß-Kirsche
B3	Corylus avellana	Gemeine Hasel
B4	Forsythia suspensa	2 x Forsythie
B5	Betula pendula	2 x Hänge-Birke
B2	Salix alba	4 x Silber-Weide
B3	Populus x canadensis	Bastard-Pappel
B4	Obstgehölze ca 30 St.	Apfel,Pflaume,Birnen
B5	Salix spec.	Bastard-Weiden
B6	Salix spec.	Bastard-Weiden
B7	Salix spec.	4 x Bastard-Weiden
B8	Salix spec.	19 x Bastard-Weiden
IV1	Cerasus vulgaris,Prunus cerasus	5 x Sauer-Kirsche
IV2	Cerasus avium, Prunus avium	Süß-Kirsche
	Malus domestica	2 x Kultur-Apfel
	Pyrus Communis	Kultur-Birne
	Prunus domestica	Hauspflaume
IV3	Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse
IV4	Chamaecyparis lawsoniana 'Alumii'	Lawson-Scheinzypresse, L=Wellzeder
IV5	Malus domestica	Kultur-Apfel
IV6	Malus domestica	Kultur-Apfel
IV7	Chamaecyparis lawsoniana 'Alumii'	Lawson-Scheinzypresse, L. =Wellzeder
IV8	Chamaecyparis lawsoniana 'Alumii'	Baumreihe mit 14 Lawson-Scheinzypressen, L. =Wellzeder
IV9	Chamaecyparis spec.	Lawson-Scheinzypressen
	Cernoecyparis pisifera	Erbsenfrüchtige Scheinzypresse, L. Wellzeder
	Chamaecyparis obtusa	Muschel-Scheinzypresse,
IV10	Vitis vinifera	Kultur-Weinrebe
	Clematis spec.	Waldrieben-Hybride
IV11	Rhododendron spec.	Rhododendron-Hybride
IV12	Ribes aureum	5 x Gemeine Hasel
IV13	Rosa spec.	Kletterrosen-Hybriden
	Lonicera spec.	Geißblatt
	Vitis vinifera	Kultur-Weinrebe
	Rosa spec.	Kletterrose
IV14	Picea glauca 'Conica'	Kegel-Fichte
	Abies grandis	Küsten-Tanne
	Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
	Picea glauca 'Conica'	Kegel-Fichte
	Rosa spec.	2 Reihen mit Beetrosen Stege des Weges.
	Potentilla fruticosa	3 x Strauchfingerkraut
	Juniperus sabina	Sadebaum
	Juniperus procumbens	Kriech-Wacholder
	Juniperus chinensis	2 x Chiion-Wacholder
IV15	Forsythia suspensa	2 x Forsythie
IV16	Vitis vinifera	Kultur-Weinrebe
IV17	Ribes rubrum	Reihe von 6 Beeren-Hochstämmen
IV18	Juniperus sabina	2 x Sadebaum
	Juniperus procumbens	Kriech-Wacholder
	Juniperus squamata 'Meleri'	Spanigier Wacholder

Hinweis:

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 (§ 11 Abs. 3).

2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (DSG. Mecklenburg- Vorpommern 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, anormale Färbung, Austritt von venunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994, (BGBl. I. 2703) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz.

4 Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Oberflächengewässers Warnow / Nebel. Die in den Trinkwasserschutzzonenbeschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungseinschränkungen und die Richtlinien für TWSZ sind zu beachten.

5 Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow.

6 Der Baubeginn ist mindestens 5 Monate vorher den Stadtwerken bekanntzugeben.

Teil A
Planzeichnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung- BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 BauBoRichl v. 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WR1 — Reine Wohngebiete mit Einschränkungen gemäß Pkt.1.1 Textl. Festsetzungen Teil B (§ 3 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (0,8) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

- o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 1 — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs.6 BauGB

- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung:
- Dauerkleingärten (§ 9 (1) 15 BauGB)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- GB — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen z.B. Müllstandorte, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen. Pkt. 2.5 u. 5.2 textl. Festsetzungen Teil B (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für die Abfallentsorgung

Zweckbestimmung:
- A — Abfall

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- RRB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Wasserfläche des Regenrückhaltebeckens (RRB)
- Wasserfläche des bestehenden Grabens
- Mönch (Wasserregelwerk)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Pflanzung von Sumpfbeetpflanzen
- Anpflanzung von Sträuchern und Hecken (Ausgleichspflanzungen)
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und Hecken
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Sträuchern und Hecken (Straßenbepflanzungen)
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- MI — Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB).
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)
- LärmB — Lärmbegreich siehe textl. Festsetzung Teil B Pkt. 9

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Bebauung
- Abriss vorhandener Bebauung
- x
- Flurstücksgrenze
- zukünftige Flurstücksgrenze
- 43/3 — Flurstücksnummer
- Maschendrahtzaun
- Mulden–Rigolen–System
- Pumpenhaus
- Böschung
- Firstrichtung
- Bereich A — Neuanpflanzung (Siehe Teil B)
- nach Gehölzschutzverordnung des Landreises Güstrow und "Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg–Vorpommern" geschützte Bäume, Sträucher und Hecken
- III3 — Code–Nr. "Gehölzbestand"
- Vermessungspunkt im Umkreis von 5 m

Teil B
Textliche Festsetzungen

1. Bauplanerische Festsetzungen

1.1 In dem "Reinem Wohngebiet" WR ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 BauNVO Abs. 1,2 u. 4 allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch die baulichen Nutzungen gemäß § 3 BauNVO Abs. 3 Pkt 1 u 2.
In dem "Reinem Wohngebiet" WR1 ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 BauNVO Abs. 1,2 u. 4 allgemein zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 3 BauNVO Abs. 3 Pkt 1 u. 2 jedoch sind unzulässig.

1.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) der Planstraßen B, C und der bestehende Weg gehen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.
Im gekennzeichneten Bereich E wird nur das Leitungsrecht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für Regenwasseranlagen zugunsten des Versorgungsträgers der Stadtwerke Güstrow geltend gemacht.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 86 LBauO M-V

2.1 Dächer

Dachflächenfenster und Dachgauben sind bis je 1/3 der Dachflächenbreite zulässig.

2.2 Oberkante Erdgeschoß–Fußboden

Die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden wird bei allen Gebäuden mit höchstens 1,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante des dazugehörigen Straßenabschnittes) festgesetzt.

2.3 Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baufluch) sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu 25 % mit niedrigen einheimischen Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

2.4 Mülltonnen

Die Mülltonnen sind auf den mit Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen unterzubringen. Sichtschutz ist durch Anpflanzung oder Stein- und Holzbauten zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

2.5 Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger 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).

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 i Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig (entgegen) o.g. örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 255,000,–Euro geahndet werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

3.1 Die Maßnahmefläche mit der Feuchtwiese, dem Graben, den Röhrichtbeständen und den Weiden ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung dieses Lebensraumes führen, sind unzulässig.

3.2 Das Regenwasser ist über das Mulden–Rigolen System (zum Teil verrohrt), welches zum Regenrückhaltebecken führt, abzuleiten.

3.3 Abgetragener unbelasteter Mutterboden bzw. Erdaushub hat entsprechend DIN 18300 vorübergehend im Gelände gelagert und dort auch wieder verwendet zu werden.

3.4 Die als "ökologisch bedeutsam" eingestuften und als "Bestand an Gehölzen" gekennzeichneten Bäume, Großsträucher, Gehölzgruppen und Hecken sind zu erhalten.

3.5 Alle Baum- und Strauchanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall durch satzungsgemäßes Material zu ersetzen.

4. Bepflanzung von Straßen, Wegen und Plätzen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für den Mittelpunkt der Wendehammers wird eine Bepflanzung mit einem Prunus padus (Traubenkirsche), Stammumfang 16–18 cm, 3x v, Hochstamm, festgesetzt. Die Pflanzfläche im Wendehammer ist unversiegelt zu lassen und mit Rasensaat zu bepflanzen.

5. Bepflanzung von Privatflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 u. 25 BauGB

5.1 Entlang der Grenze der Planstraße A sind unter Berücksichtigung der Einfahrten und Stellplätze mindestens 5 standortgerechte Bäume, Prunus cerasifera, "Oberlidiese" (Wild–Birne), (Pflanzqualität: 3 x v, Stammumfang: 14–16 cm) zu pflanzen.

5.2 Die Gemeinschaftsstellplätze sind einreihig mit standortgerechten Gehölzen in mindestens 2 x v Baumschulqualität der Pflanzliste 1 im Pflanzabstand von jeweils 1,00 m zu umpflanzen.

5.3 Auf privaten Grünflächen ist je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

5.4 Fassaden- und Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 4 m Breite betragen sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 1 zu begrünen.

6. Neuanpflanzung von Hecken
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Im Bereich A ist eine zweireihige, freiwachsende und geschlossene Hecke im Pflanzverband von 1,50 x 1,50 m aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen der Pflanzliste 2 in mindestens 2 x verpflanzter Baumschulqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Das Regenrückhaltebecken (RRB) ist in Form und Struktur einem natürlichen Standgewässer anzunähern und im Bereich der Wasserwechselzone mit Initialpflanzungen von Sumpfbeetpflanzen der Pflanzliste 3 naturnah zu gestalten.

Des weiteren ist eine gestaffelte Gehölzbepflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 3, um das Regenrückhaltebecken zu pflanzen. Die Gehölzgruppe ist im Pflanzverband von 1,50 x 1,50 m mit Bäumen (Pflanzqualität: 3 x v, Stammumfang: 14–16 cm) und Sträuchern in Baumschulqualität von mindestens 2 x v anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Aufstellung eines Zaunes
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entlang der Südgrenze des B–Plangebietes und an der nördlichen Baugrenzung der Maßnahmefläche, sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,20 m aufzustellen.

9. Pflanzung von 11 Bäumen (Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf Flur 3, Flurstücke 56/15 und 56/31
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB I.V. mit § 16 Abs. 3 BauGB

Als Ersatzmaßnahme sind auf dem Gelände des Spielplatzes Bärstommweg Inagesamt 11 Bäume (Pflanzqualität: 3 x v, Stammumfang 16–18 cm) mit dreijähriger Verankerungspflege zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(ohne Pflanzliste).

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den reinen Wohngebieten "WR" werden in den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereichen resultierende Schalldämm–Maße "erf. R'w,res" nach DIN 4109 wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w,res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürorräume und Ähnliches
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	34	30

Dabei sind die erforderlichen Schalldämm–Maße in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern

Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm–Maße "erf. R'w,res" sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen.
Für Gebäudefronten mit maßgeblichen Außenlärmpegeln des Lärmpegelbereiches III (siehe Planzeichnung) werden Maßnahmen der Grundrißgestaltung festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet, daß die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume der lärmabgewandten Front zuzuordnen sind. Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, für die maximal Lärmpegelbereich II festgesetzt ist. Werden Schlafzimmer ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen die im Lärmpegelbereich III liegen, so sind sie mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.
Als alternative Maßnahme zur Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern können auch Rollläden verwendet werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung der des Bebauungsplanes 46 – Kuhlenweg (Neufassung) beschlossen.

Güstrow, den.....

Siegelabdruck Bürgermeister

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

Güstrow, den 20.12.02 i.V.

Siegelabdruck Bürgermeister

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

Güstrow,den

Siegelabdruck Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.08.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Güstrow, den 20.12.02 i.V.

Siegelabdruck Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Güstrow hat am 12.06.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Güstrow, den 20.12.02 i.V.

Siegelabdruck Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2002 bis zum 12.08.2002 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, Do. von 7.30–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr und Fr von 7.30–12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang Nr. Juli/August 2002 und durch Aushang: in der Zeit vom 2002 bis zum 2002 – ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güstrow, den 20.12.02 i.V.

Siegelabdruck Bürgermeister

7. Der katasterm äßige Bestand am 5.11.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grab erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den. 19. Nov. 2002

Landkreis Güstrow.
Der Landrat
Katasteramt u. Vermessungsamt
Postfach 1455
18254 GÜSTROW
Tel.: 03843 77 55 00 51 Fax: 7 55 82 40

Siegelabdruck Katasteramt

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

Güstrow, den 20.12.02

Siegelabdruck Bürgermeister

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

Güstrow, den 20.12.02 i.V.

Siegelabdruck Bürgermeister

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

Güstrow, den 20.12.02 i.V.

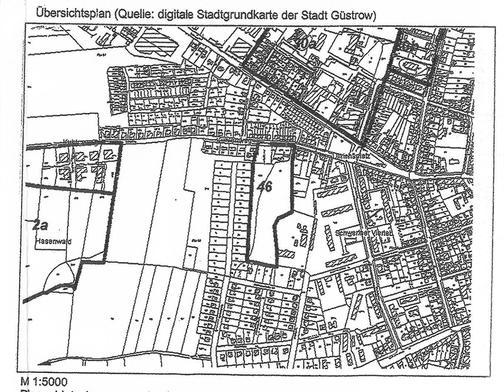
Siegelabdruck Bürgermeister

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 Jahrgang Nr. 2002
und durch Aushang: in der Zeit vom bis zum 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 in Kraft getreten.
Damit tritt der "Ursprungsplan" außer Kraft.

Güstrow, den 6.01.03 i.V.

Siegelabdruck Bürgermeister

Übersichtsplan (Quelle: digitale Stadtgrundkarte der Stadt Güstrow)



M 1:5000
Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 46/I Kuhlenweg

Die Vervielfältigungs- und Veröffentlichungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 68 (Genehmigung Nr.7/97) wurde am 05.02.1997durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Stadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 46/I Kuhlenweg (Neufassung)

Verfahrensstand: Satzung

September 2002

Maßstab: 1: 500

Stadtverwaltung Güstrow,
Stadtentwicklungsamt