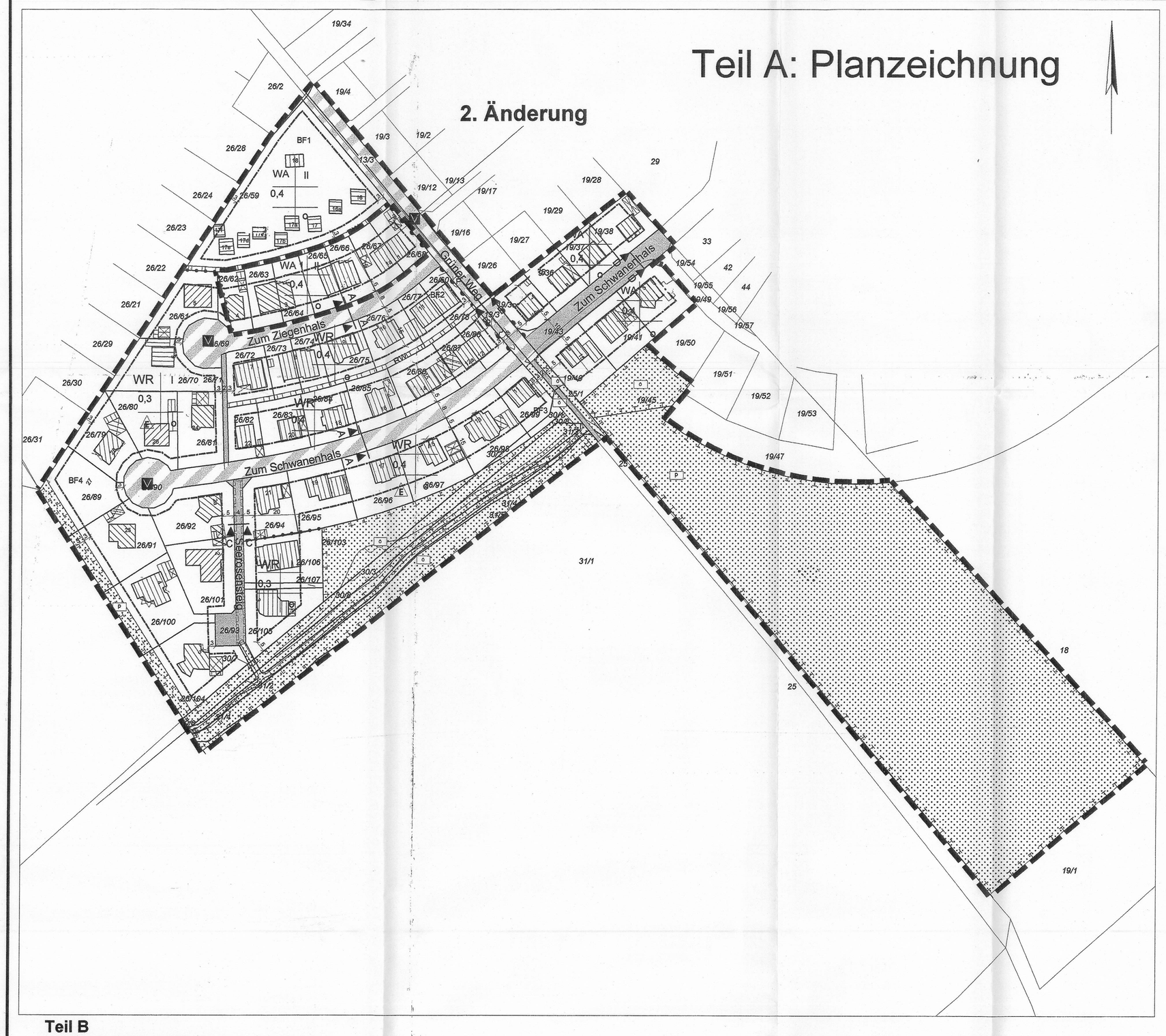
Teil A: Planzeichnung

2. Änderung



Teil B
Textliche Festsetzungen

1. Bauplanerische Festsetzung (§ 1 Abs. 1 BauGB)

1.1. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1Abs. 6 BauNVO im Reinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.2. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltung,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

1.4. Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, Carports und Garagen sind außer im WA 1 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 und 86 LBauO M – V

2.1. Bei Doppelhäusern sind die Außenwände in einheitlichem Material herzustellen.

2.2. Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° - 60° auszuführen.

2.3. Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden mit 0,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnittes) festgesetzt.

2.4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen an Straßenecken von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

2.5. Stellplätze, Zufahrten, Geh- und Fahrwege sind auf privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau und Befestigungen herzustellen.

2.6. Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,- DM geahndet werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Die örtliche Grünfläche 01 ist als ein 2,0 m breiter Feldweg zu erhalten. Die beidseitigen je 3,0 m breiten Randstreifen sind mit jeweils 5 Laubbäumen (Acer campestre, Hochstamm, 3 x v.,m.B., 16-18 cm StU) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzstreifen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2.) anzusähen.

3.2 Die öffentliche Grünfläche 02 ist mit Gebrauchsrasen-Kräuterrasen (RSM 2.4) und einem 2,0 m breiten Fußweg anzulegen, der mit einer Brechsanddecke befestigt ist.

3.3 Die öffentliche Grünfläche 03 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Mulden-Beckensystem zur Versickerung und Speicherung des Niederschlagwassers anzulegen. Dazu sind Gräben, Muldenbereich und Saumbereich naturnah zu gestalten und mit Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste Nr. 2) zu bepflanzen. Die naturnahe Ausbildung der Gräben und Mulden umfasst die Ausbildung flacher Böschungen mit wechselnden Böschungsneigungen sowie wechselnden Sohlbreiten und –tiefen u. die Ansaat von Böschungsrasen mit Klee (Mischung M400). Ein Fußweg mit max. 2,0 m Breite als Verbindung der Grünflächen 02 und 04 mit einer Brechsanddecke ist anzulegen.

3.4 Die öffentliche Grünfläche 04 ist als Gehölzstreifen mit einheimischen Laubsträuchern (Pflanzabstand 1,5x1,5; bis 60% Flächendeckung) unregelmäßig zu bepflanzen (Gehölzarten siehe Pflanzliste Nr. 1) und auf Dauer zu erhalten. Die verbleibenden 40% Flächen sind als extensiv genutzte Blumenwiese bzw. als Krautsaum (1,5 m auf der Südseite des Gehölzstreifens) mit RSM 7.1.2 auszubilden. Ein Fußweg mit max. 2,0 m Breite ist zwischen dem Wanderweg Bauhof/Sumpfsee und Grünem Weg mit einer Brechsanddecke anzulegen.

3.5 Die private Grünfläche p1 darf auch für eine gärtnerische Gestaltung nicht umgebrochen und tiefgelockert werden (Baumschutz-Wurzelschutz der Roteichen) Zur Flächenbegrünung ist eine Rasensaat (RSM 2.4) statthaft.

3.6 Die private Grünfläche p2 ist als extensive genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. In die Flächen sind ein Überlaufgraben, Muldenbereich (Retentionsflächen) sowie ein Fußweg mit Brechsanddecke, max. 2,0 m breite, zu integrieren. Die Bepflanzung erfolgt mit 9 Stieleichen (Quercus robur), Hochstamm, 3xv., m.B., 16-18 cm StU in drei Gruppen zu je drei Stück. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

3.7 Innerhalb der umgrenzten Flächen sind für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Baufeldern BF1 und BF2 offene Gräben an zulegen und naturnah zu gestalten. Eine Grundberäumung ist nur im Bereich von Einlauf-/Auslaufbauwerken (5,0 m) bzw. abschnittsweise jährlich max. 2 x 30 m statthaft.

3.8 In den Vorgärten der Bauflächen an der Planstraße A / A1 ist je angeschlossenem Grundstück ein Laubbaum (Crataegus laevigata 'Pauls's Scarlet), Hochstamm, 3xv.,m.B. 12-14 cm StU zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

3.9 Entlang der Planstraße B sind mindestens 8 Stück Laubbäume der Art Feldahorn (Acer campestre), Hochstamm, 3xv., m.B., 16-18 cm StU zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Pflanzscheiben muß mind. 6 qm betragen.

3.10 Entlang der Planstraße D sind mindestens 6 Stück Laubbäume der Eberesche (Sorbus aucuparia), Hochstamm, 3xv., m.B., 16-18 cm StU zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Pflanzscheiben muß mind. 6 qm betragen.

3.11 Die vorgesehenen Stellflächen sind mit Rasenfugenpflaster zu befestigen. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum der Art Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstamm, 3xv., m.B., 16-18 cm StU mit je 6 m² offenzuhaltender Baumscheibe zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Inselsees. Die in den Trinkwasserschutzzonenbeschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinien für TWSZ sind zu beachten.

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

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBL. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

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 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 (vgl. § 11 Abs. 3).

Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Bauhof, Flur 1 (Genehmigung Nr. 32/95) wurde am 18.09.1995 durch das Vermessungsamt erteilt.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1-11 Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- (WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- (WR) Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl - GRZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse

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

- Baugrenze
- E nur Einzelhäuser zulässig
- o offene Bauweise

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

- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- u Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß-und Radweg

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

- E Elektrizität

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

- ntliche Grünfläche
- private Grünfläche

7. 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
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

- Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und 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)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

9. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- 10 Bemaßung

Nutzungskreuz

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll-geschosse
GRZ	
Bauweise	Bauweise

z.B. 1 Nummer der Grünfläche

- ① Baufeldnummer

RW Regenwasser

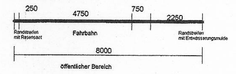
10. Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenze

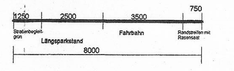
z.B. 19/27 Flurstücksnummer

Regelquerschnitte

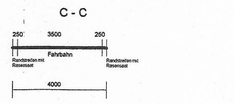
A - A(A1)



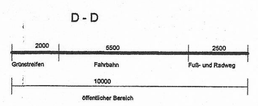
B - B



C - C



D - D



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141 ber. I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612) zul. geändert durch 1.ÄndG - LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 03.06.2004 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Bauhof/Süd- Grüner Weg, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 26/62, 26/63, 26/64, 26/65, 26/66, 26/67 und 26/68 Flur 1 Gemarkung Bauhof.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 05.12.2002 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Bauhof/Süd – Grüner Weg beschlossen.

Güstrow, 16.06.2004 Der Bürgermeister

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

Güstrow, 16.06.2004 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.01.2003 durchgeführt worden.

Güstrow, 16.06.2004 Der Bürgermeister

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

Güstrow, Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Güstrow hat am 26.06.2003 den Entwurf der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den Entwurf der 2. Änderung der Begründung beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.

Güstrow, 16.06.2004 Der Bürgermeister

6. 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 10.09.2003 bis zum 10.10.2003 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 13. Jahrgang/Nr.8 und durch Aushang: in der Zeit vom bis zum - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güstrow, 16.06.2004 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 30.08.2004 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 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Katster- u. Vermessungsamt
Postfach 1455
18264 Güstrow
Tel.: 03843 / 7 55 62 31 Fax: 7 55 62 60

Güstrow, 7. Sept. 2004 Landkreis Güstrow
Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güstrow, 16.06.2004 Der Bürgermeister

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Bauhof/Süd- Grüner Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 03.06.2004 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die 2. Änderung der Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom 03.06.2004 gebilligt.

Güstrow, 16.06.2004 Der Bürgermeister

10. Die 2. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 48 – Bauhof/Süd- Grüner Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Güstrow, 16.06.2004 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, ist im Güstrower Stadtanzeiger 14. Jahrgang Nr. 7 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 01.07.2004 in Kraft getreten.

Güstrow, 06.08.2004 Der Bürgermeister

Pflanzliste

Nr.1 – Hecke:

Holzapfel	Malus sylvestris
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium

Zu verwendende Laubsträucher sind (2 x v., 60-100 cm Höhe)

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (giftig)
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Nr.2 – Mulden / Retentionsraum:

Sumpfdotterblume	Caltha palustris
Sumpf – Segge	Carex acutiformis
Schlank – Segge	Carex gracilis
Zweizeilige – Segge	Carex disticha
Gelbe Schwertlilie	Iris pseudacorus
Knäuel – Binse	Juncus conglomeratus
Wasserminze	Mentha aquatica
Sumpfvergissmeinnicht	Myosotis palustris
Bachbunge	Veronica baccalunga

Grabenabschnitte und Randzone der Mulden

Sumpf – Segge	Carex acutiformis
Fuchs – Segge	Carex vulpina
Rispen – Segge	Carex paniculata
Rasen – Segge	Carex caespitosa
Wasserdost	Eupatorium cannabinum
Madesüß	Filipendula ulmaria
Gemeiner Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris

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

Stadt Güstrow

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Bauhof/Süd-Grüner Weg

Verfahrensstand:	Satzung (März 2004)
Maßstab:	1: 1 000
Stadtverwaltung Güstrow	Stadtentwicklungsamt Abteilung Stadtplanung A.S. 03/04