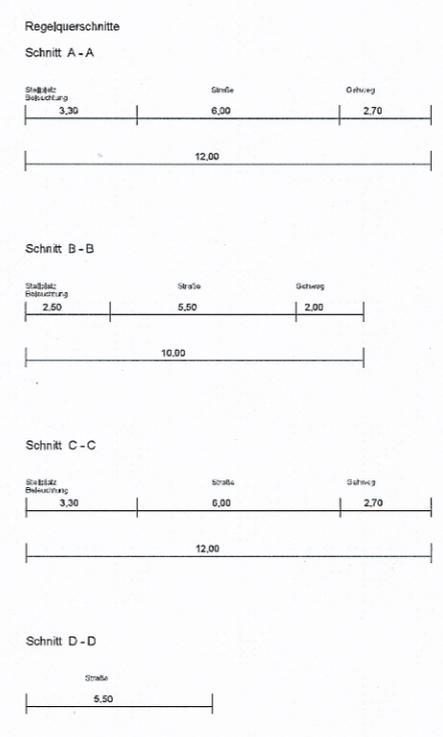


- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - Urbane Gebiete (MU)
 - Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
 - Maß der baulichen Nutzung
 - z. B., 0,6 Grundflächenzahl - GRZ
 - Bauweise, Baugrenzen
 - Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsmöglichkeiten
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für die Abfallsorgung
 - Abfall
 - Grünflächen
 - Grünflächen
 - Friedhof
 - Spielfeld
 - Öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten
 - Sonstige Darstellungen
 - vorh. Gebäude
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Bewaldung
 - Geschützter Baum nach NatSchAG M-V
 - Regelquerschnitt
 - Nachrichtliche Übernahme
 - vorh. Gebäude
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Bewaldung
 - Geschützter Baum nach NatSchAG M-V
 - Regelquerschnitt



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2018 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung umfasst die Flurstücke 15/6 (Teilbereich), 15/7, 15/8, 15/10, 15/11, 21 (Teilbereich), 22/5, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6 der Flur 11 und 56 (Bredentiner Weg) der Flur 7, Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 10,7 ha.

- ### Verfahrensvermerke
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 09.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung, beschlossen.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
 - Eine Bürgerbefragung / frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom Juli bis September 2016 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

- Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schuldt
7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird am ... als richtig dargestellt. Hinsichtlich der abgerundeten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Barlachstadt Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Güstrow oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
8. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schuldt
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am ... von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt.
- Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schuldt
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung werden hiermit ausgestellt.
- Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schuldt
11. Die Stelle bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang Nr. ... 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 (§ 24 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
- Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schuldt

Teil B Textliche Festsetzungen

- ### I Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- #### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ##### 1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
- 1.1.1 In den GEe-Gebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr. 1),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2),
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4), (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.2 In den GEe-Gebieten ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO zulässige Nutzung (Tankstelle) unzulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dieser umfasst Änderungen und Erweiterungen um 50 m² Verkaufsfläche, Ausnahmeweise sind produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016, S. 55, Abb. 21; Zentrenrelevante Kernsortimente zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.1.3 In den GEe-Gebieten können gemäß § 8 Abs. 3 Bau NVO ausnahmeweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 2), (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.1.4 In den GEe-Gebieten ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässige Nutzung (Vergnügungststätten) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.1.5 In den GEe-Gebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) je m² Grundstücksfläche des festgelegten Teilbereichs tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten, L_{WA} tags 45 dB(A), L_{WA} nachts 40 dB(A) (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- ##### 1.2 Urbane Gebiete (MU)
- 1.2.1 In den MU-Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude (Nr. 1),
 - Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2),
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5), (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 1.2.2 In den MU-Gebieten ist die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung: Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise sind produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016, S. 55, Abb. 21; Zentrenrelevante Kernsortimente zulässig. Für die im MU 1-Gebiet vorhandene bauliche Anlage des Einzelhandels wird ein erweiterter Bestandsschutz zugelassen. Dieser umfasst Änderungen und Erweiterungen um 50 m² Verkaufsfläche. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.2.3 In den MU-Gebieten sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen: Vergnügungststätten (Nr. 1) und Tankstellen (Nr. 2) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

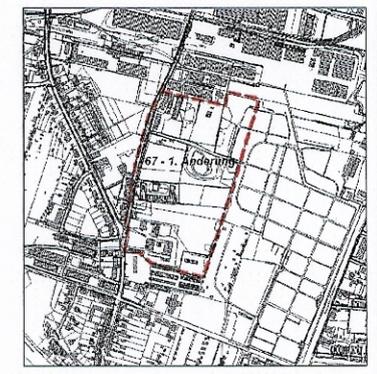
- #### 1.2.4 Im MU 2-Gebiet ist pro Gebäude mindestens eine Wohneinheit zu errichten, maximal sind zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- ### 1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 1.3.1 In den WA-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude (Nr. 1),
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3), (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3.2 In den WA-Gebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gattenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5)) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3.3 In den WA 2- und WA 3-Gebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine pro Gebäude festgesetzt.
- ### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- #### 2.1 Höhe baulicher Anlagen
- 2.1.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO im GEe 1-, MU 1- und WA 1-Gebiet auf 10,50 m, im GEe 2-, MU 2-, WA 2- und WA 3-Gebiet auf 7,50 m festgelegt. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der fertiggestellten Erschließungsstraße. Die jeweils festgesetzte Höhe der Gebäude darf durch notwendige technische Bauwerke überschritten werden.
- ### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- #### 1 Örtliche Bauvorschriften
- ##### 1.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 1.1.1 Für die Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Oberflächen ausgenommen Glas- sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1028, 2005, 2007, 3024, 3026, 9003, 9006, 9007) nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energien oder der Energieeinsparung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten).
- ##### 1.2 Werbeanlagen
- 1.2.1 Werbeanlagen sind nur als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig und nur an der Stelle der Leistung oder an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sie müssen unterhalb der Dachtraufe bzw. Altika angebracht werden. Es sind nur Schilder mit max. 1,50 m Höhe und Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 1.2.2 Unzulässig sind:
- frei stehende Werbeanlagen (Femkennzeichen),
 - bewegliche Werbung jeglicher Art wie z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-, Blinklicht oder Ballonwerbung.
- ##### 1.3 Stellplätze
- 1.3.1 Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück des Vorhabens wie folgt nachzuweisen und dauerhaft vorzubereiten:
- pro Wohneinheit zwei Stellplätze,
 - je 50 m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche ein Stellplatz,
 - je 5 Stellplätze ein Stellplatz.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o.g. örtliche Bauvorschrift verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. (§ 84 Abs. 3 LBauO M-V)

- ### Hinweise
- 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).
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. 12 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 halten. 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.
Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussschutt 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 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und § 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Bauherren, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
 - Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Oberflächengewässers Warnow. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.
 - Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Es können bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 18 (3) Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungszweckes gestellt werden.
 - Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Hier sind insbesondere die europarechtlichen Vorgaben (Vogelschutzrichtlinie, Flora-Fauna-Habitat FFH-Richtlinie) zu beachten.

Auslegungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ausgelegt am:

Abgenommen am:



Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung

Öffentliche Auslegung April 2018

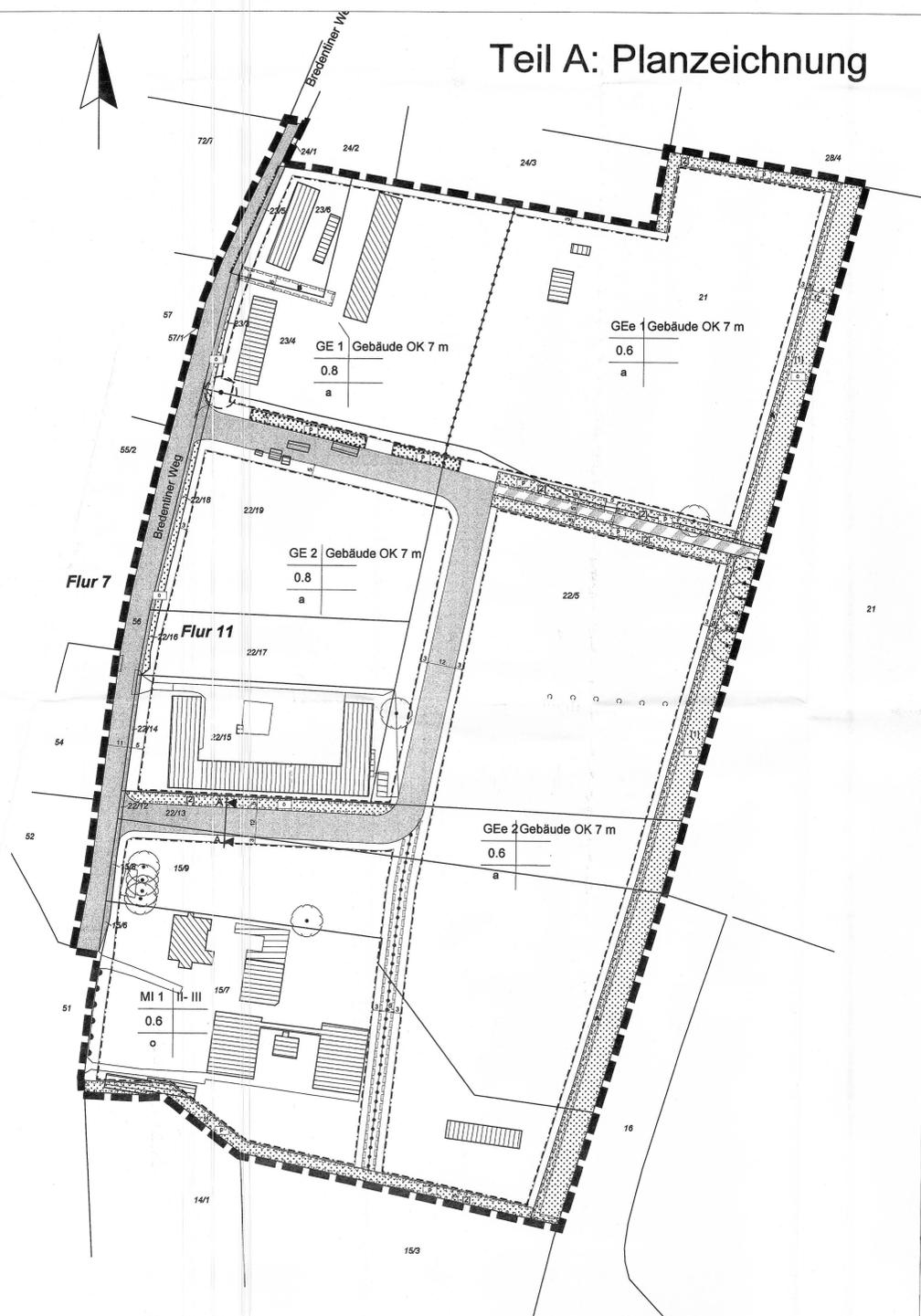
Kartographie: Stadtplanamt der Barlachstadt Güstrow

Städteplanungsamt

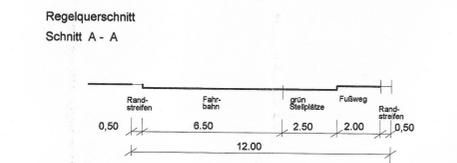
Maststab im Original: 1:1.500

Abteilung Stadtplanung

Teil A: Planzeichnung



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 u. 8 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 9 BauNVO)
 - Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10-21 BauNVO)
 - z. B. 0,6 Grundflächenzahl - GRZ
 - Obere Kante Gebäude als Höchstmaß
 - OK
 - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - abweichende Bauweise
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsfäche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - 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)
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhalt von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugeländen (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
 - Sonstige Darstellungen**
 - Gebäude
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - 134/22 Flurstücksgrenze
 - Bemaßung
 - geschützter Baum nach Baumschutzsatzung
 - Laubbaumreihe
 - Nachrichtliche Übernahme**
 - vord. Gebäude
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - 134/22 Flurstücksgrenze
 - Bemaßung
 - geschützter Baum nach Baumschutzsatzung
 - Laubbaumreihe



- ### Pflanzlisten
- #### Pflanzliste 1: Heimische Sträucher
- Amygdalus avellana
 - Berberis vulgaris
 - Cornus alba
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus laevigata
 - Crataegus monogyna
 - Cytisus scoparius
 - Eunymus europaeus
 - Hippocrepis emerus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Malus sylvestris
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus cathartica
 - Rhamnus frangula
 - Ribes alpinum
 - Ribes nigrum
 - Rosa rugosa
 - Rosa canina
 - Rosa rugosa
 - Rosa rubiginosa
 - Rubus fruticosus
 - Rubus idaeus
 - Salk aurita
 - Salk caprea
 - Salk cinerea
 - Salk repens
 - Salk purpurea
 - Sambucus nigra
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus intermedia
 - Tilia platyphyllos
 - Tilia cordata
 - Tilia europaea
- #### Pflanzliste 2: Heimische Bäume
- Spitz-Ahorn
 - Berg-Ahorn
 - Sand-Birke
 - Birke
 - Rot-Buche
 - Gemeine Eiche
 - Gemeine Kiefer
 - Traubeneiche
 - Stieleiche
 - Mehlbirne
 - Silberweide
 - Schwedische Melrose
 - Sommerlinde
 - Winter-Linde in Sorten
 - Europäische Linde
- #### Pflanzliste 3: Schling-, Rank- u. Kletterpflanzen
- Rankgitter
 - Farnweiden
 - Hedera helix
 - Hydrangea petiolaris
- #### Ranker, die Rank-/Kletterhilfen benötigen
- Actinidia arguta
 - Akebia quinata
 - Anisotricha macrophylla
 - Celastrus orbiculatus
 - Clematis spec.
 - Lonicera spec.
 - Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
 - Polygonum amplexicaule
 - Vitis rotundifolia
 - Wisteria sinensis
- #### Randpflanzen
- Strahlgriffel
 - Fingerringel
 - Pflanzweide
 - Baumwürger
 - Waldrebe
 - Gelbstachel
 - Wilder Wein
 - Schling-Indisch
 - Echte Wein
 - Blaubeeren

- ### Präambel
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach §§ 84 und 86 der Landesbauordnung M-V vom 08. Mai 1998 (GOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 08.12.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet östlich Bredentiner Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Umweltbericht und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:
- ### Räumlicher Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 15/8, 15/7, 15/8, 15/9, 21 (Teilbereich), 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6 der Flur 11 und Flurstück 56 (Bredentiner Weg) der Flur 7 Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 10,6 ha.
- ### Verfahrensvermerke
- Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 30.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 östlich Bredentiner Weg beschlossen.
 - Die für die Raumordnung und Landplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.02.2005 durchgeführt worden.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Güstrow, 27.06.2006
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Güstrow, 27.06.2006
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Güstrow hat am 22.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und den Umweltbericht beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.
Güstrow, 27.06.2006
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften; die Begründung und den Umweltbericht haben in der Zeit vom 11.07.2005 bis zum 09.08.2005 während folgender Zeit Mo, Mi von 7.30 - 12.00 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 15. Jahrgang Nr. 7, 01. Juli 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Güstrow, 27.06.2006
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 24. Juni 2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Güstrow, 30. Juni 2006
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 08.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Güstrow, 27.06.2006
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der örtlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht wurde am 08.12.2005 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom 08.12.2005 gebilligt.
Güstrow, 27.06.2006
Der Bürgermeister
- Die Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.
Güstrow, 27.06.2006
Der Bürgermeister
- 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 Juli/August; 16. Jahrgang Nr. 7/2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind 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. Juli 2006 in Kraft getreten.
Güstrow, 03. Nov. 2006
Der Bürgermeister

III. Örtliche Festsetzungen

Bauplanerliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- #### Art und Maß der baulichen Nutzung
- den Gewerbegebieten (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr. 1) Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2) Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)
- den GE- und GEe- Gebieten sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) genannte Nutzung unzulässig. In dem GEe Gebiete ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannte Nutzung unzulässig.
- den GE- und GEe- Gebieten sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) genannte Nutzung unzulässig. In dem GEe Gebiete ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannte Nutzung unzulässig.
- #### Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 2)
- den GE- Gebieten können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: Vergnügungsstätten (Nr. 3)
- #### den eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Verursachern die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{WA}) in m² Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereiches tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten.
- nachts: 45 dB (A)
tags: 60 dB (A)
1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
- #### Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene bauliche Anlagen des Einzelhandels zugelassen. Dieser umfasst Anierungen und Erweiterungen um 100 m² verkaufsfähige Fläche.
- Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene bauliche Anlagen des Einzelhandels zugelassen. Dieser umfasst Anierungen und Erweiterungen um 100 m² verkaufsfähige Fläche.
- #### Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene bauliche Anlagen des Einzelhandels zugelassen. Dieser umfasst Anierungen und Erweiterungen um 100 m² verkaufsfähige Fläche.
- Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene bauliche Anlagen des Einzelhandels zugelassen. Dieser umfasst Anierungen und Erweiterungen um 100 m² verkaufsfähige Fläche.
- #### Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene bauliche Anlagen des Einzelhandels zugelassen. Dieser umfasst Anierungen und Erweiterungen um 100 m² verkaufsfähige Fläche.
- Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene bauliche Anlagen des Einzelhandels zugelassen. Dieser umfasst Anierungen und Erweiterungen um 100 m² verkaufsfähige Fläche.

- ### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs- und Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84, 86 BauO M-V)
- Werbeanlagen sind nur als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig und nur an der Stelle der Leistung oder an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
 - Die Werbeanlagen dürfen in ihren Gesamtabmessungen in der GE, GEe und MI-Gebieten je Bauvorhaben nicht größer als 30 m² sein. Sie müssen unterhalb der Dachtraufe bzw. Attika angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen (Fernschilder) dürfen die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten. Es sind nur Schilder mit max. 1,50 m Höhe und Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit max. 1,50 m Höhe zulässig. Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-, Blinklicht- oder Ballonwerbung.
 - Für die Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Oberflächen - ausgenommen Glas - sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 3003, 9006, 9007) nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Werbeanlagen (Fernschilder) dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten).
 - Öffentlich einsehbare Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind baulich einzufassen und dauerhaft mit Arten der Pflanzenliste 1 (2 x verpflanzt) und der Pflanzenliste 3 (1 Pflanze je 1,5 lfd. m², 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) zu begrünen.
 - Als straßenseitige Einfriedung der Grundstücke sind innerhalb eines 3 m breiten Pflanzstreifens max. 2,0 m hohe, berankte Maschendrahtzäune (Pflanzliste 2, 1 Pflanze je 2 lfd. m², Qualität Containerplanze, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) oder vertikal gegliederte Zäune, Trockenmauern sowie Hecken aus landschaftstypischen Laubgehölzen der Pflanzenliste 1 (2 x verpflanzt, mind. 1 Stück/m²) zulässig. Bei Hecken können ausnahmsweise größere Höhen zugelassen werden.
 - Private neu anzulegende Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen sind nur in Bereichen, die aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes voll zu versiegeln sind, Pro 4 neu anzulegende private Stellplätze bzw. 2 neu anzulegende Lok-Stellplätze sind innerhalb der Stellplatzfläche mindestens ein großkroniger Baum (Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16 - 18 cm) der Pflanzenliste 2 in mindestens 2 m breiten Baumstreifen bzw. mindestens 6 m² große Baumscheiben in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.

- Auf Dachflächen von Neubauten mit mehr als 500 m² Dachfläche und einer Dachneigung bis zu 15° sind flächenhaft extensive Dachbegrünungen vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind Lichtfeste, Solar Kollektoren und andere technische Aufbauten. In den Baugeländen sind Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen mit einer Grundfläche über 200 m², die auf einer Länge von > 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, mit Kletter- und/oder Rankpflanzen der Pflanzenliste 3 (1 Pflanze je 2 lfd. m², Qualität Containerplanze, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) zu begrünen.
- ### III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 1a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB)
 - Innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße A sind einseitig Laubbäumen der Art Spitzahorn (Acer platanoides) (3x verpflanzt, mind. StU 16-18cm) im Regelabstand von 10-15 m zu pflanzen. Der genaue Standort der Bäume ist in der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung von Parkstellflächen sowie Ein- und Ausfahrten und den für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfeldern zu bestimmen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² betragen.
 - Entlang des Bredentiner Weges ist auf den öffentlichen Grünflächen und auf den östlich angrenzenden Gewerbegebieten eine einseitige Baumreihe der Art Birke - Betula pendula (3x verpflanzt, mind. StU 16-18cm) im Regelabstand von 10-15 m zu pflanzen.
 - Entlang des Fußweges zum Friedhof sind einseitig in einem 2,5 m breiten Pflanzstreifen Laubbäumen der Art Spitzahorn (Acer platanoides 'Deborah') (3x verpflanzt, mind. StU 16-18cm) im Regelabstand von 10 m zu pflanzen.
 - Das Pflanzgebot im Osten [1] ist durch eine funfährige, freiwachsende, gut gestaffelte und geschlossene Hecke im Pflanzverband 1x1,5 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in min. 2x verpflanzter Baumstammqualität der Pflanzenliste 1 herzustellen.
 - Die Pflanzgebot [2] sind durch zweifährige, freiwachsende, gut gestaffelte und geschlossene Hecke im Pflanzverband 1x1,5 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in min. 2x verpflanzter Baumstammqualität der Pflanzenliste 1 herzustellen.
 - In den Baugeländen sind entlang der neu zu bildenden privaten seitlichen Grundstücksgrenzen beidseitig mindestens zweifährige Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen in einem 3 m breiten Pflanzstreifen (1x1 m Pflanzabstand) gemäß Pflanzenliste 1 anzulegen.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit landschaftstypischen Gehölzen (30 % der Fläche) entspr. Pflanzenliste 1 (Strauch 2 x verpflanzt) und Gebrauchsrasen (RSM 42) herzustellen. In den Baugeländen sind bei Vorhanden gemäß § 29 BauGB je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei klein-kronige landschaftstypische Laubbäume entspr. Pflanzenliste 2 (mind. StU 16 - 18 cm) zu pflanzen. Als Ergänzung der Bepflanzung mit landschaftstypischen Gehölzen sind auch Pflanzungen nicht heimischer Gehölze als Solitär zulässig. Die Anlage von offenen Versickerungsmulden für Niederschlagswasser ist zulässig.
 - Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme/Erschließung des Plangebietes durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zufahrten sind im Bereich der ausgewiesenen Flächen des Straßenbegleitgrüns zulässig.

- Zuordnungs- und Nutzungsregelungen** (§ 13 Abs. 1 BauGB)
 - Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs - Erschließungsstraßen - umfassen:
 - Begrünung der Mauer entlang des Flurstückes 55/2
 - Öffentliches Pflanzgebot [2] gemäß Textliche Festsetzung III Nr. 1.5
 - Sie werden im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsstraße realisiert.
 - Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs - Neubaubau - werden den Grundstücken nach bisher nicht bebauter Flächen definiert, bei denen die Bodenversiegelung durch die nachfolgenden Maßnahmen auszugleichen ist. Bei Abriss wird die vormals versiegelte Fläche gegengerechnet. Die Kompensationsmaßnahmen umfassen:
 - privates Pflanzgebot [2], gemäß Textliche Festsetzung III Nr. 1.5
 - alle Festsetzungen, welche die private Grundstücksgestaltung betreffen (Versiegelung, Einfriedung, Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzgebote).
- ### Hinweise:
- Um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten, sind für die zulässigen Gewerbebetriebe die erforderlichen Schallimmissionswerte nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau bzw. VDI 2719 zu ermitteln und in die Gebäudeplanung zu integrieren.
 - 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 und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB) M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 121) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der zuständigen 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartige Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abgruben (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.
 - Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 902) sowie auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und den Vorschriften über Abfallgruben (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.
 - Es gilt die Gehölbepflanzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001.
 - Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Oberflächengewässers Warnow. Die entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

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

Übersichtsplan des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg

Die Verwirklichungs- und Veröffentlichungsgenehmigung für die Flurkarteauszüge der Gemarkung Güstrow, Flur 11 (Genehmigung Nr.17/2003) wurde am 27.11.2003 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Stadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 67

Östlich Bredentiner Weg

Verfahrensstand: Satzung

September 2005 Maßstab: 1 : 1000

Stadtverwaltung Güstrow

Stadtentwicklungsamt

Abteilung Stadtplanung

