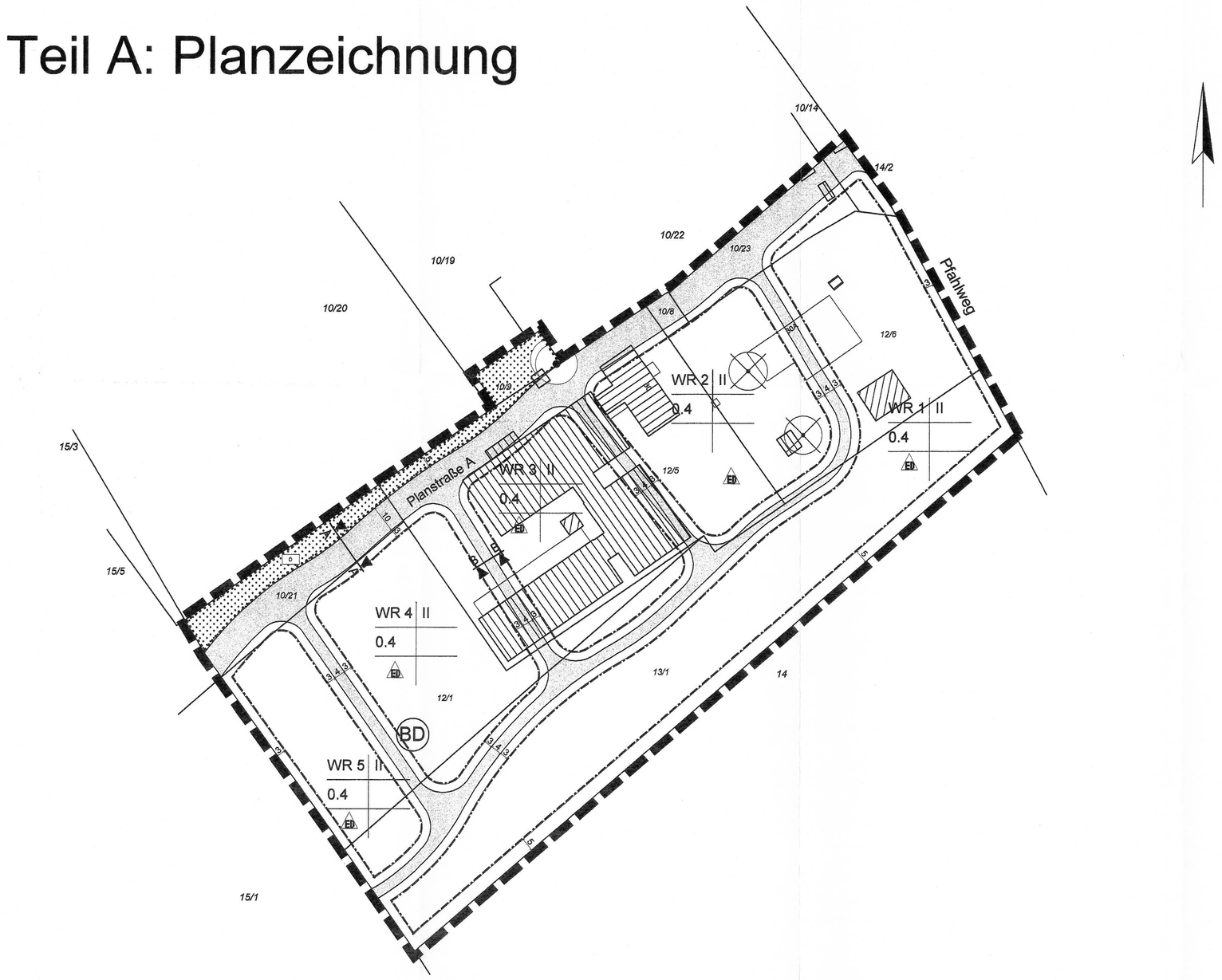
Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

z. B. 0,4 — Grundflächenzahl - GRZ
z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Grünflächen
Z — öffentliche Grünfläche

6. 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 die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
BD — Bodendenkmal

8. Sonstige Darstellungen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform und Neigung

Nutzungskreuz

13 — Bemaßung in Metern
zu entfernender Baum
zu erhaltender Bum

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) sowie den §§ 84 und 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 25.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 Pfahlweg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10/8, 10/9, 10/14 (teilweise), 10/21, 10/23, 12/1, 12/5, 12/6, 13/1 der Flur 49 Gemarkung Güstrow mit eine Fläche von 3,8 ha.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 19.10.2006 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 68 Pfahlweg beschlossen.

Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

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

Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB ist mit Schreiben vom 23.10.2006 durchgeführt worden.

Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.01.2007 durchgeführt worden.

Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung Güstrow hat am 10.05.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung mit dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 11.06.2007 bis zum 13.07.2007 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 - 18.00 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 17. Jahrgang Nr. 6/2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 18. Jan. 2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Katasteramt und Vermessungsamt
Güstrower Str. 116, 18273 Güstrow
Tel.: 03843/75 65-00, Fax: 03843/75 65-99

Güstrow, 3. Jan. 2007 — Katasteramt und Vermessungsamt Landkreis Güstrow oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 25.10.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung mit dem Umweltbericht vom bis zum während folgender Zeit Mo, Mi von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 7.30 - 12.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können ist im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang Nr. 200 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güstrow, — Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am 25.10.2007 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden gebilligt.

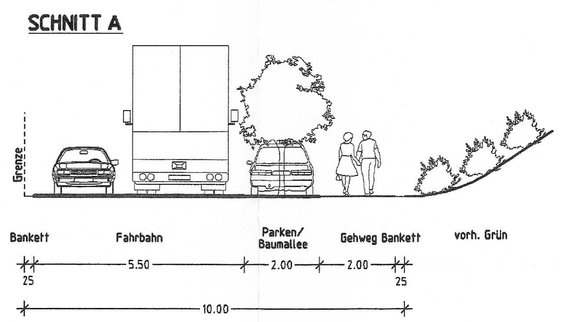
Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

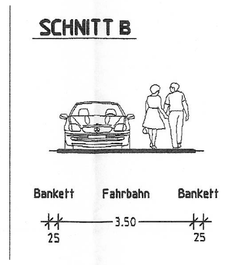
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung mit dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Güstrow, 26.11.2007 — Der Bürgermeister

13. 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 17. Jahrgang Nr. 11 /2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 1.12.2007 in Kraft getreten.

Güstrow, 06. 12. 2007 — Der Bürgermeister





Teil B
Textliche Festsetzungen

I Bauplanerische Festsetzungen

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

Reine Wohngebiete (WR- Gebiete)

1.1 In den WR- Gebieten sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude zulässig:

1.2 Die in den WR- Gebieten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr.1) und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 2) sind zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Die in den WR- Gebieten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen sind mit einer Verkaufsfläche über 200 m² unzulässig (Nr. 1). (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 0,50 m zugelassen werden. Sie dürfen 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Einfriedungen

1.1 Als Einfriedungen an Straßen und Wegen sind vorrangig Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 2 zulässig. Außerdem sind Einzäunungen aus offenen Holz- und Metallzäunen sowie Drahtgeflechten und Natursteinmauern bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

1.2 Sichtschutzwände sind als Grundstückseinfriedung unzulässig.

1.3 Straßeneinmündungsbereiche und –kreuzungen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

2. Verslegelung

Stellplätze und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in Verbindung mit § 86 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 250 000 € geahndet werden.

III Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Entlang der Planstraße A sind unter Berücksichtigung der öffentlichen Stellplätze 10 Laubbäume der Art Acer platanoides – Spitzahorn mit einem Stammumfang von 16/18 cm, 3xv, DB anzupflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 7 m² groß sein und sind mit bodendeckenden Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

1.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten.

2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich des Pflanzgebotes ist unter Einbindung des vorhandenen Gehölzbestandes eine geschlossene Gehölzfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher und Heister der Mindestqualität Str 60/100 cm 2xv. o.B. bzw. Hei 100/150 cm 2xv. o.B. der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 1,5 m².

Pflanzliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel	Salix aurita	Ohrweide
Cornus alba	Weißer Hartriegel	Salix caprea	Salweide
Cornus mas	Kornelkirsche	Salix cinerea	Grauweide
Corylus avellana	Haselnuß	Salix fragilis	Bruchweide
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Salix viminalis	Korbweide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Taxus baccata	Eibe
Rhamnus frangula	Faulbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Geranium spec.	Geranium	Mahonia aquifolium	Mahonie
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Symphoricarpos x chenaultii "Hancock"	Niedrige Purpurbeere
Lonicera nitida	Heckenmyrte		

IV Hinweise:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt (im Plan als BD gekennzeichnet), deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.
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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

2. Bei Realisierung des Vorhabens entstehende Abfälle, hier insbesondere Bodenaushub und andere Baubfälle aus Rückbau oder Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen, sind entsprechend § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 [BGBl. I S. 2705], zuletzt geändert durch Art. 69 des Gesetzes vom 23.08.2002 [BGBl. I S. 3322], vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten. Daraus folgt, dass der Bodenaushub vorrangig auf der Baustelle wieder einzusetzen ist. Überschussmengen sowie sonstige Baubfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

3. 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 § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.94 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Art. 69 des Gesetzes vom 23.08.2002 [BGBl. I S. 3322] verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises anzuzeigen.

4. Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetzs (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502] geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 [BGBl. I S. 2331] sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV von den SlÄUN anzuordnen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 [BGBl. I S. 1554] sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders angewiesen.

5. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Oberflächengewässers Inselsee und der Wasserfassung Goldberger Straße. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TWSZ III sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht möglich sind.

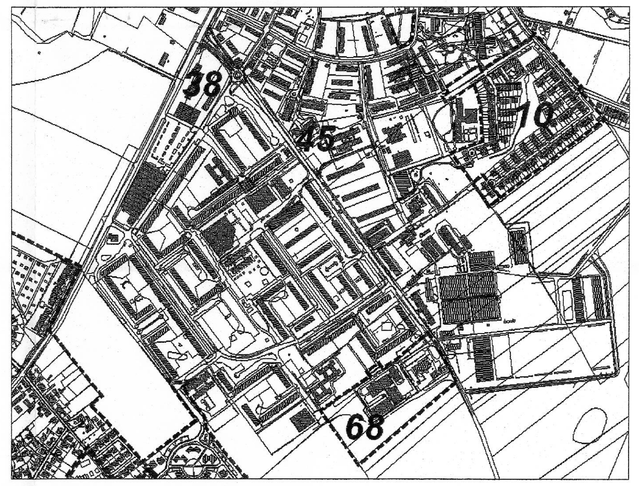
6. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001. Bäume mit einem Stammumfang >1m sind nach § 26a LNatG M-V geschützt. Über Ausnahmen zu deren Beseitigung befindet die Untere Naturschutzbehörde. Erforderliche Gehölzrodungen sind entsprechend § 7 Nr. 2 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow nur im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zulässig.

7. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und sonstigen Vegetationsflächen entsprechend DIN 18920 bzw. RAS LP 4 vorzusehen.

8. Bei Abbruch- und Bauarbeiten vorgefundene Nist-, Brut- und Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter Tiere (wie z.B. Fledermäuse, Sing- und Greifvögel, Eulen, Hornissen, Wildbienen) dürfen nicht vernichtet werden. Die Feststellung geschützter Tiere oder deren Entwicklungsformen und Lebensstätten im Baubereich und seinem unmittelbaren Wirkumfeld ist umgehend der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Die Arbeiten sind bis zur Festlegung von Artenschutzmaßnahmen einzustellen und erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde fortzuführen. Gebäude, an bzw. in denen Vögel nisten, dürfen nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende März zur Vermeidung von Brutvogelverlusten abgerissen werden.

9. Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen müssen spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

Übersichtsplan (Quelle: Digitale Stadtgrundkarte derStadt Güstrow)



Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur49 (Genehmigung Nr. 19/06 wurde am 16.11.2006 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 68 Pfahlweg

Verfahrensstand: Satzung

Stand: August 2007 — Maßstab: 1: 1000

Stadtverwaltung Güstrow Stadtentwicklungsamt — Abteilung Stadtplanung