

Teil A: Planzeichnung



Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137) sowie der §§ 48 und 86 der Landesbauordnung vom 28. April 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 519) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 26.10.2000 folgende Satzung über den Teilbebauungsplan Nr. 6 b - Suckow 1-Kattenberg - Suckower Tannen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 248 (teilweise), 246, 247, 245, 249, 250, 251, 253, 257 der Flur 1 Gemarkung Güstrow - Suckow mit einer Fläche von 2,6 ha.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1-11 BauNutzverordnung - BauNVO)
 - Reine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 10-21 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Grüdfächenzahl - GRZ
- Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - SD/KWD Satteldach/Krippelwalmdach
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung - Verkehrsbehaltiger Bereich
 - Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - unversiegelter Fuß- und Radweg / Feldweg
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 und Abs. 6 BauGB)
 - private Umpengenz der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB mit Längswand)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
 - A = zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
 - B = zu Gunsten der Stadt Güstrow zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 3 BauGB)
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ
 - Bauweise
 - Dachform und Neigung
 - Ber-/Bung
 - Firstrichtung
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Flurstücksgrenze

251 Flurstücksnr.

Teil B Textliche Festsetzungen

I Baulanplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnheiten pro Wohngebäude beschränkt.
- Geh-, Fahr-, Leitungsrechte**
 - Die mit Leitungsrecht -A belasteten Flächen dienen der Ableitung des Oberflächenwassers in offenen Gräben.
 - Die mit Leitungsrecht -B belasteten Flächen dienen sowohl der Erschließung der Anlieger als auch der Ableitung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 21 BauGB).

II Bauordnungrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; V. m. § 85 LBauO M-V)

- Vorschriften über die Baugestaltung**
 - Die zulässige Dachneigung beträgt 25 - 45 Grad.
 - Dachgauben oder Dachflächenfenster mit einer maximalen Höhe von 1,2 m (max. 2 pro Dachfläche) und verglaste Erker sind bis 1/3 der Dachflächenbreite zulässig. Schräggiebeln sind auf Material und Farbe der Hauptfläche abzustimmen. Die Mindestneigung muss 25 Grad betragen.
 - Für die Fassadengestaltung sind rote, rotbraune und braune sowie helle, weißgraue Farböne zulässig.
- Vorschriften über die Grüngestaltung**
 - Als Einfriedungen der Grundstücke sind vorwiegend Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in 2 x v. Baumschulqualität der Pflanzliste 1 sowie bewässerte Maschendraht- und Holzzaune (Fundamenthöhe max. 10 cm über Erdoberfläche) und Fundamenthöhe bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Innerhalb der Sichtdreiecke sowie Straßeneinmündungen wird für die Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m vorgeschrieben.
 - Fassaden und Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5,00 m Breite betragen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen.
 - Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungsarten sind unzulässig.

III Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 25a BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- Pflanzflächen**
 - In den Vorgärten der Baugrundstücke ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in 3x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Zulässige Arten: Feldahorn (Acer campestre), Rotton (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'), Zierapfel (Malus in Sorten) oder Zierkirsche (Prunus in Sorten).
 - Auf Wohngrundstücken dürfen nicht heimische Nadelgehölze nicht mehr als 10 % der entsprechenden Baum- und Strauchflächenanteile betragen.
 - Das Pflanzgebiet im Norden und Westen ist durch eine zweireihige freiwachsende, geschlossene Hecke im Pflanzverband 1 m x 1 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, in mindestens 2 x v. Baumschulqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Es sind verschiedene Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- Öffentliche Grünflächen**
 - Die Randstreifen der öffentlichen Erschließungsstraße sind als Landschaftsrassen entsprechend der Pflanzliste 4 auszubilden.
 - Der Teilbereich des Flurstückes 13/1 ist als 5 m breiter unversiegelter Feldweg von einer landschaftlichen Beckung auszuschießen.
- Zuordnung/Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**
 - Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
 - Die Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Eingriffes 'Erschließungsstraße' werden den Grundstücken nach der zulässigen Grundfläche zugeordnet. Sie umfasst das Straßenbegleitgrün. Alle anderen Ausgleichsmaßnahmen stellen eine Kompensation für die private Bebauung dar.

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 500.000,00 DM geahndet werden.

Hinweise:
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde 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 zugange sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 (1) BodDenkMVer unverzüglich melden und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Nr. 3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder sonstige Bodendenkmale entdeckt werden, ist gemäß § 11 (2) BodDenkMVer (1) BodDenkMVer/Mitteilungen Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einsetzen von Mitarbeitern oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entwerfer der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartige Gerüche, anomale Färbung, Auswurf von verunreinigten Flüssigkeiten, Aufgasungen oder Risse aller Art festgestellt (Planum), geotechnische Abfälle usw.) anzuzeigen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach den § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWinhAbfG) vom 27.08.1994 (BGBl. I S. 2730) sowie geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2465) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landesamtes anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer 27. Sitzung am 12.06.1997 die Teilung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 Suckow 1 - Kattenberg in die Teilbebauungspläne Nr.6a - Suckow 1 - Kattenberg, Dorfstraße und Nr.6b - Suckow 1-Kattenberg - Suckow Tannen beschlossen und die Fortführung der einzelnen Teilbereiche als getrennte Planverfahren.
- Die Stadtvertretung Güstrow hat am 12.06.1997 den Entwurf des Teilbebauungsplanes mit Begründung beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Teilbebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung hat in der Zeit vom 09.07.1997 bis zum 29.07.1997 während folgender Zeit Mo, Mi von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 17.30 Uhr, Do von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 17.30 Uhr und Fr von 8.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01. November im Güstrover Stadtanzeiger 1097 - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 01.11.1999 bis zum 14.12.1999 - ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 30.11.1999 wird als richtig dargestellt. 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.
- Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 07.10.1999 geprüft.
- Die Stadtvertretung Güstrow hat am 07.10.1997 den 2. Entwurf des Teilbebauungsplanes und der Begründung beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.
- Der 2. Entwurf des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung hat in der Zeit vom 10.11.1999 bis zum 13.12.1999 während folgender Zeiten, Mo, Mi von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Do von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 17.30 Uhr und Fr von 8.00 - 12.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01. November im Güstrover Stadtanzeiger 1097 - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 01.11.1999 bis zum 14.12.1999 - ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften wurde am 26.10.2000 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom gebilligt.
- Die Teilbebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften, wird hermit ausgeteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Teilbebauungsplanes sowie 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 am 02.12.2000 Güstrover Stadtanzeiger 10, Jahrgang 11 - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 02.12.2000 bis 02.02.2001 zum Stadtausschuss 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 (§ 125 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.12.2000 in Kraft getreten.

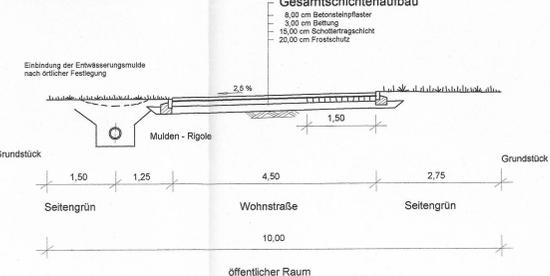
Landkreis Güstrow
Der Landrat
Katasteramt
18254 GÜSTROW
Tel.: 0398 / 15 54 89 Fax: 15 54 107

Übersichtsplan (Quelle: Digitale Stadtkarte der Stadt Güstrow)



Die Verneifälligungs-genehmigung für den Flurkatasterauszug der Gemarkung Suckow, Flur 1 (Genehmigung Nr. 35/95) wurde am 21.09.1995 durch den Landreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Regelquerschnitt



Stadt Güstrow
Teilbebauungsplan Nr. 6 b - Suckow 1 - Suckower Tannen
Verfahrensstand: Satzung
Maßstab: 1 : 1 000
Stadtverwaltung Güstrow Stadtentwicklungsamt
Abteilung Stadtplanung ASD/ELH 08/2000