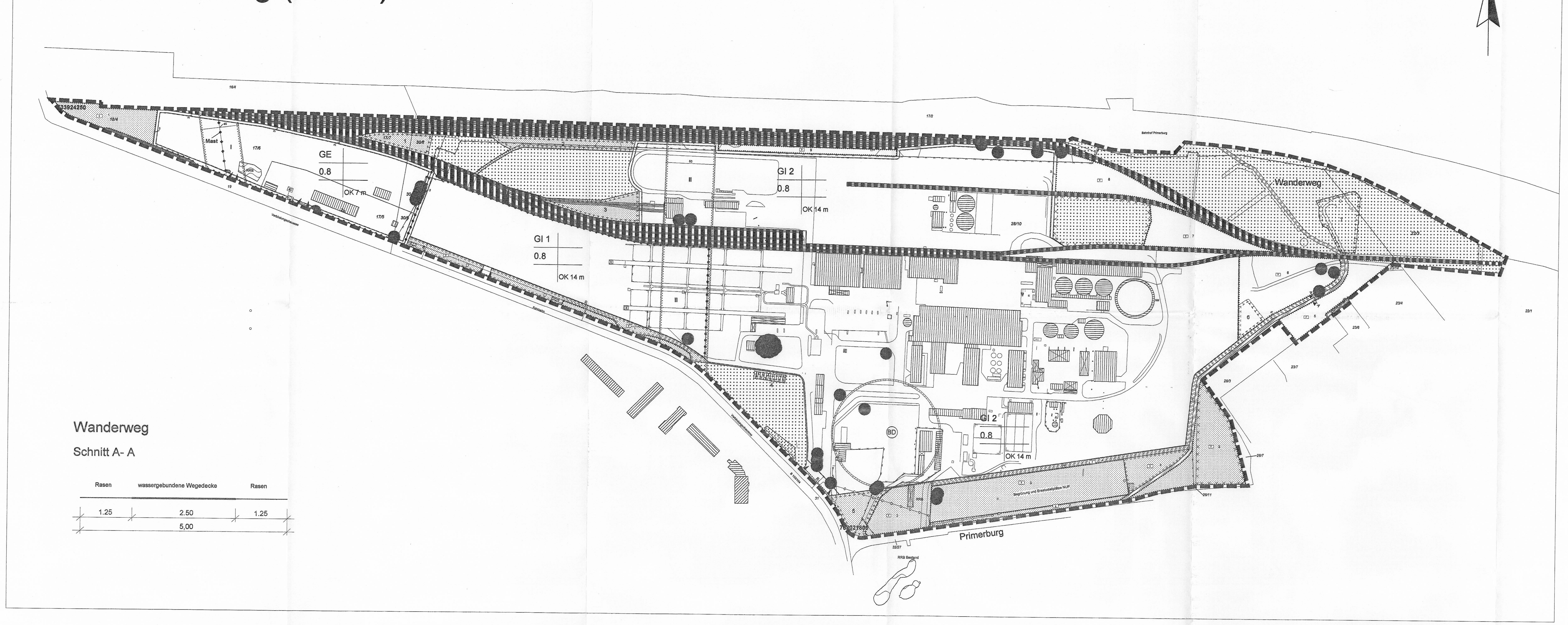
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
   - GE Gewerbegebiet
   - GI Industriegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)
   - z.B. 0,8 Grundflächenzahl - GRZ
   - z.B. OK=14,00 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
   - Baugrenze
4. Flächen für Bahnanlagen
   - Anschlussgleise
5. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wanderweg
   - Fahrbahn
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
   - Einfahrtbereich
6. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Ver- und Entsorgungsanlage
   - Zweckbestimmung
   - Abwasser
   - Wasser
   - Elektrizität
7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)
   - unterirdische Hauptabwasserleitung
   - oberirdische Ver-und Entsorgungsleitung
8. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - Grünflächen
   - Ö öffentlich
   - P privat
9. Wasserflächen für die Regulierung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
   - Wasserfläche
   - Zweckbestimmung
   - Regenrückhaltebecken privat (RRB)

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
   - Fläche für Wald
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 172 Abs.1 BauGB)
   - Gesamtanlage Denkmalschutz
   - BD Bodendenkmal
11. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Munitionsverdacht) belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)
   - Geltungsbereich B-Plan (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B.§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
   - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauG)
   - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - RRB Regenrückhaltebecken

Sonstige Darstellungen
- Nutzungskreuz (Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse / GRZ / Gebäudehöhe / Bauweise)
- Bemaßung

Nachrichtliche Übernahme
- Flurstücksgrenze
- 34/24 Flurstücksnummer
- geschützte Einzelbäume

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 rechtzeitig 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 Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in Schwerin.
   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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen es Zumutbaren verlängert werden.
2. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale 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 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.
3. Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) 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 StAUN 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 sind zu beachten.
4. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kampfmittelbelastungsbereich. Lt. Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG MV, §§6 ff) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherheitspflicht über sein Eigentum. Insbesondere in und im Umfeld um die Kampfmittelbelastungsgebiete ist eine konkrete vorhabenbezogene Anfrage zur Kampfmittelbelastung zu stellen. Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, so ist dem MBD so zeitig wie möglich (ca. 6 Monate vorher) ein Auftrag zu erteilen. Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes M-V (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihm beauftragten Stelle gestattet. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Die Gebührensätze sind in der Kampfmittelbeseitigungskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung enthalten.
5. Anlagen der Außenwerbung dürfen nach § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten an Bundesfernstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt. Bei Werbeanlagen ist eine Ausnahme nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur, soweit Anlagen lediglich auf die eigene Leistung hinweisen. Für die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m ist eine Ausnahmegenehmigung des Straßenbauamtes Güstrow erforderlich.
6. Der Geltungsbereich befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeflugplatzes Güstrow. Gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz ist bei Baugenehmigungen ein Antrag bei der Luftfahrtbehörde zu stellen.
7. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III Warnow. Es gelten die Bestimmungen der Schutzzonenordnung der Warnow vom 22.03.1982 (Beschluß Nr. 22 der 4. Tagung des Bezirkstages Schwerin) und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Arbeitsblatt W 101, Teil I: Grundwasser) vom Februar 1995. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und eutrophierenden Stoffen zu schützen.
8. 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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Baumaßnahmen die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen, insbesondere die RAS-LP4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung.
9. Für die im Plan als Wald gekennzeichneten Flächen gilt das Landeswaldgesetz vom 8.02.1993 (GVBl.S.90). Damit unterliegen alle Handlungen und Nutzungen dieser Gesetzesgrundlage.
10. Aufgrund von Richtlinien der Europäischen Union und von Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und die Vermeidung von Beeinträchtigungen der in weniger als 300 m zum Geltungsbereich gelegenen NATURA-2000-Gebiete (hier FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet) besonders zu beachten.
11. Der Geltungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum FFH-Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern" und dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2239-401. Projekte im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz, die sich, einschließlich ihrer Emissionen und Abwässer, über den Geltungsbereich hinaus wesentlich auf das FFH-Gebiet auswirken können, sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes zu überprüfen (§ 34 Bundesnaturschutzgesetz).
12. Für die Baufeldfreimachung soll aus Gründen des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz folgendes gelten: Beräumung von terrestrischen Vegetationsflächen und Baumfällungen sind in der Zeit vom 1. September bis 14. März durchzuführen. Altbäume (>/= 50 cm Stammdurchmesser) sind vor Fällung auf von Brutvögeln oder Fledermäusen besetzte Baumhöhlen zu prüfen. Ggf. ist nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde die Bergung der Tiere zu veranlassen.
13. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt:
    Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
    Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
    Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
    Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Artenliste

Landschaftstypische, standortgerechte Gehölze

Großkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme
Robinia pseudoacacia	- Robinie

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus incana	- Grauerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

Sträucher

Amelanchier spec.	- Felsenbirne in Arten
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Cartaegus monogyna	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Pyrus communis	- Holzbirne
Rhamnus catharticus	- Echter Kreuzdorn
Rhamnus fragula	- Faulbaum
Ribes aureum	- Gold-Johanisbeere
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose
Rosa rugosa	- Kartoffelrose
Rosa rubiginosa	- Schottische Zaunrose
Salix cinerea	- Grauweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Teil B

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den Industriegebieten (GI) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr.1)
- Tankstellen (Nr.2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 In dem Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr.1)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2)
- Tankstellen (Nr.3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3 In dem Industriegebiet sind die gemäß §8 Abs.3 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1Abs. 6 Satz 2 BauNVO).

1.4 In dem Gewerbegebiet GE und dem Industriegebiet GI 1 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die nachfolgend angegebenen Werte der flächenbezogenen Schallleistungspegel (iwa) je m² Grundstücksfläche tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten:
law nachts: 50 dB (A)
law tags: 63 dB (A)
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.5 Einzelhandelsbetriebe außer Brennstoffhandel sind unzulässig. Ausnahmsweise ist produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.6 Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen wird die Straßenoberkante im Zufahrtsbereich an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der Gebäude können durch notwendige technische Bauteile und Anlagen für eine alternative Energieerzeugung überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs 18 Abs.1 BauGB)

1.7 Über die von der Bebauung freizuhaltende Fläche I verläuft eine 110 KV-Leitung. Sollten teilweise Unterbauungen unvermeidbar sein, dann sind die Bauvorhaben bei der E.ON edis AG zu beantragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs 6 BauGB)

1.8 Für die von der Bebauung freizuhaltende Fläche II ist eine Bebauung bis zur Bekanntmachung des Planfeststellungsbeschlusses für die Umgehungsstraße der B103/104 durch das Straßenbauamt, jedoch bis max. 5 Jahre nach Satzungsbeschluss, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.9 Für die Flächen mit dem Pflanzgebot P 1 ist eine Bebauung auf Grund des § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetzes unzulässig. Ausnahmen ergeben sich nur gemäß Hinweis Nr. 5. Die Fläche dient gleichzeitig als freizuhaltende Schutzfläche im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und ist mit dem Anpflanzgebot einer Hecke ausgewiesen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 sowie Abs. 6 BauGB)

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen dem Schutz vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und Lagerplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.2 Auf der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen (Ersatzstellplätze für den Natur- und Umweltpark) sind nur nichtüberdachte Stellplätze zulässig. Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4. Nutzung, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Das in dem Gewerbegebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken, sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, zur Versickerung zu bringen bzw. den vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

4.2 Das in den Industriegebieten anfallende Oberflächenwasser ist dem vorhandenen, außerhalb des Geltungsbereiches liegendem, Regenrückhaltebecken (RRB) südlich der Straße Primerburg zuzuführen.
Das über die Kapazitäten des RRB hinaus abzuführende Oberflächenwasser der (teil-) versiegelten Flächen ist einem Regenrückhaltebecken, welches in die private Grünfläche 2 zu integrieren ist, einzuleiten. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

5. Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

5.1 Auf den Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, befinden sich alte Bunkeranlagen mit Munitionsverdacht. Der Hinweis Nr. 4 ist zu berücksichtigen.

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84, 86 LBauO M-V)

1. Vorschriften zur Baugestaltung

1.1 Die Werbeanlagen dürfen in ihren Gesamtabmessungen in den GI- und GEe-Gebieten je Bauvorhaben nicht größer als 30 m² sein. Freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen) dürfen die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten. Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-Blinklicht- oder Ballonwerbung. Entlang der Verbindungschaussee unterliegen außerorts der Ortsdurchfahrt (OD) Werbeanlagen im Abstand von 20 m von der Fahrbahnkante den rechtlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes M.V. (Vgl. Hinweis Nr.5)

1.2 Für die Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Oberflächen ausgenommen Glas - sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3026, 9007) nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energien oder der Energieeinsparung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten).

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o.g. örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250 000,00 € geahndet werden.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 86 LBauO MV)

1.1 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 bis 4 und Nr. 6 bis 7 sind bauliche Anlagen, Lagerflächen und Wirtschaftswege zurückzubauen sowie sonstige Befestigungen aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern. Die Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.

1.2 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 5 ist die befestigte Fläche aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern. Anschließend ist die Fläche zu begrünen. Auf 30% der Fläche sind Pflanzflächen zwischen 50 m² und 200 m² vorzusehen. Innerhalb der Pflanzfläche ist pro m² ein Strauch (60-100 cm, 2x verpflanzt) und insgesamt 10 Bäume (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

2. Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.15, 25 BauGB und § 86 LBauO MV)

2.1 In der öffentlichen Grünfläche 1 ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Rückschnitte der Gehölze im Rahmen der Unterhaltungspflege und aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

2.2 In der öffentlichen Grünfläche 2 ist die vorhandene Hecke zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zur Gewährleistung der Zufahrtsmöglichkeiten kann im Bereich von Ein- und Ausfahrten eine Unterbrechung (Sichtdreiecke) mit entsprechender Rodung der vorhandenen Bepflanzung erfolgen.

2.3 In der öffentlichen Grünfläche 3 sind die Herstellung von bis zu 250 PKW-Stellplätze mit den Maßen 2,5 x 5,5 m sowie die notwendigen Fahrgassen mit 6 m Breite als Schotterrasen zulässig. Zur Begrünung der Parkplatzfläche sind insgesamt 50 Laubbäume der Artenliste (3x verpflanzter Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang,) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Pflanzgebotes ist pro m² ein Strauch (60-100 cm, 2x verpflanzt) und zehn Bäume (Hochstamm, 12-14 cm) anzupflanzen.

2.4 In dem öffentlichen Pflanzgebot 4 ist eine dreireihige Hecke aus Sträuchern (60-100 cm, 2x verpflanzt) nach Artenliste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m. An den Außenseiten sind 1 m breite Heckensäume der Eigenentwicklung zu überlassen.

2.5 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg) ist in einer Breite von 2,5 m als wassergebundene Decke herzustellen. Die verbleibenden Bankettflächen sind als Rasenflächen (RSM 4.2 – Gebrauchsrasen – Kräuterrasen) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. (s. Detail Schnitt A- A)

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Private Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote (§9 Abs 1 Nr.15, 25 BauGB und §86 LBauO MV)

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Gebrauchsrasen und Anpflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzen entsprechend Artenliste (Sträucher 2x verpflanzt) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 In den privaten Grünflächen 1 mit einem Pflanzgebot sind vorhandene Befestigungen aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern und fünfreihige Hecken aus Bäumen (Heister, 100-150 cm, 2x verpflanzt) und Sträuchern (60-100 cm, 2x verpflanzt) nach Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m. Der Abstand der Bäume untereinander soll 20 m betragen. An den Außenseiten sind 1,5 m breite Heckensäume der Eigenentwicklung zu überlassen.

3.4 In dem privaten Pflanzgebot P4 sind vorhandene Befestigungen aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern und eine dreireihige Hecke aus Sträuchern (60-100 cm, 2x verpflanzt) nach Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m. An den Außenseiten sind 1,0 m breite Heckensäume der Eigenentwicklung zu überlassen.

3.5 In den entsprechend der Planzeichnung mit einem privaten Erhaltungsgebot belegten Flächen 1, 3 und 5 bis 9 ist der vorhandene Vegetationsbestand auf Dauer zu erhalten. Rückschnitte von Gehölzen im Bereich von Verkehrsflächen (Straßen und Gleisanlagen) im Rahmen der Unterhaltungspflege und aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Für rasenartige und hochstaudenreiche Flächen ist im Rahmen der Unterhaltungspflege ein Mahdgang pro Jahr zur Vermeidung von Verbuschung zulässig.

4. Zuordnungsfestsetzungen (§§ 9 (1a) und 135 BauGB)

4.1 Für den Ausgleich der Eingriffe in den **Industriegebieten GI 1 und GI 2** werden den Bauflächen folgende Maßnahmen nach dem Verteilungsmaßstab der festgesetzten Grundflächenzahl zugeordnet:
Der Rückbau von baulichen Anlagen, Lagerflächen, Wirtschaftswegen und sonstigen Befestigungen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 bis 4 und Nr. 6 bis 7 sowie Nutzungsaufgabe auf den genannten Flächen,
Beseitigung von Befestigungen, Ansaat von Landschaftsrasen und Begrünung von 30% der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 5 mit Gehölzgruppen aus standortgerechten Straucharten sowie Anpflanzung von 10 Laubbäumen,
Beseitigung von Befestigungen sowie Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern in der privaten Grünfläche 1,
Beseitigung von Befestigungen sowie Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern in der privaten Pflanzgebotsfläche 4.
Den Industriegebieten GI 1 und GI 2 wird zusätzlich folgende Maßnahme entsprechend § 9(1a) BauGB außerhalb des Geltungsbereiches im sonstigen Stadtgebiet von Güstrow zugeordnet:
In der Gemarkung Güstrow, Flur 26, ist auf dem städtischen Flurstück 19/5 eine 11.000 m² große bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Traubeneichen aufzuforsten. Es ist eine 5-jährige Entwicklungspflege bis zur gesicherten Kultur durchzuführen und der Bestand danach dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist im Süden der aufzuforstenden Fläche eine fünfreihige Strauchpflanzung aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen, zu Pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Abstand der Gehölze soll 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m betragen.

4.2 **Ersatzparkplatz des Natur und Umweltparks:**
Beseitigung von Befestigungen sowie Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche 4 und
Anpflanzung von 50 hochstämmigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen zur Begrünung der Parkplatzfläche sowie Beseitigung von Befestigungen, Ansaat von Landschaftsrasen und Begrünung von 30% mit Gehölzgruppen aus standortgerechten Straucharten sowie Anpflanzung von 10 Laubbäumen in der Pflanzgebotsfläche der öffentlichen Grünfläche 3 (anteilig)

4.3 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg):**
Begrünung der Bankettflächen mit Landschaftsrasen
Beseitigung von Befestigungen, Ansaat von Landschaftsrasen und Begrünung von 30% mit Gehölzgruppen aus standortgerechten Straucharten sowie Anpflanzung von 10 Laubbäumen in der Pflanzgebotsfläche der öffentlichen Grünfläche 3 (anteilig)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) sowie den § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom18.04.2006 (GVOBl. M-V S 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76 - Industriegebiet Verbindungschaussee für den Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 28/10, 22/3, 30/6, 30/7 und 30/8 der Flur 33 und 17/5, 17/6, 17/7 und 18/4 der Flur 19 Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 43,49 ha.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.76 – Industriegebiet Verbindungschaussee beschlossen.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.04.2009 durchgeführt worden. Ein Scopingtermin hat am 06.05.2009 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.06.2009 durchgeführt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, 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 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, im Güstrower Stadtanzeiger 15.Jahrgang, Nr. 11,1. Dezember 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 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 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Barlachstadt Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Güstrow oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister

10. 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 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, im Güstrower Stadtanzeiger . Jahrgang, Nr. . ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister

11. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister

12. 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 mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister

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

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister

14. 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 am . Jahrgang Nr. /200 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 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister

Übersichtsplan M:1:10 000 digitale Stadtgrundkarte

Übersichtsplan Bebauungsplan Nr.76 – Industriegebiet Verbindungschaussee

Die Vervielfältigungs- und Veröffentlichungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 33 wurde am 05.01.2009 mit der Genehmigungs-Nr. 1/2009 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 76- Industriegebiet Verbindungschaussee

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Maßstab 1: 2 000 — Dezember 2009

Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung C. D., A. R., L. - M. H.
Umweltbericht: Büro Bendfeldt, Herrmann, Franke; Schwerin