Anlage 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 Hafenstraße/ Bützower Straße
(§ 9 Abs. 7 Bau GB)

Aufhebungsgebiet

Barlachstadt Güstrow

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 Hafenstraße/ Bützower Straße

Juli 2014 M. 1 : 1500

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt
Abt. Stadtplanung

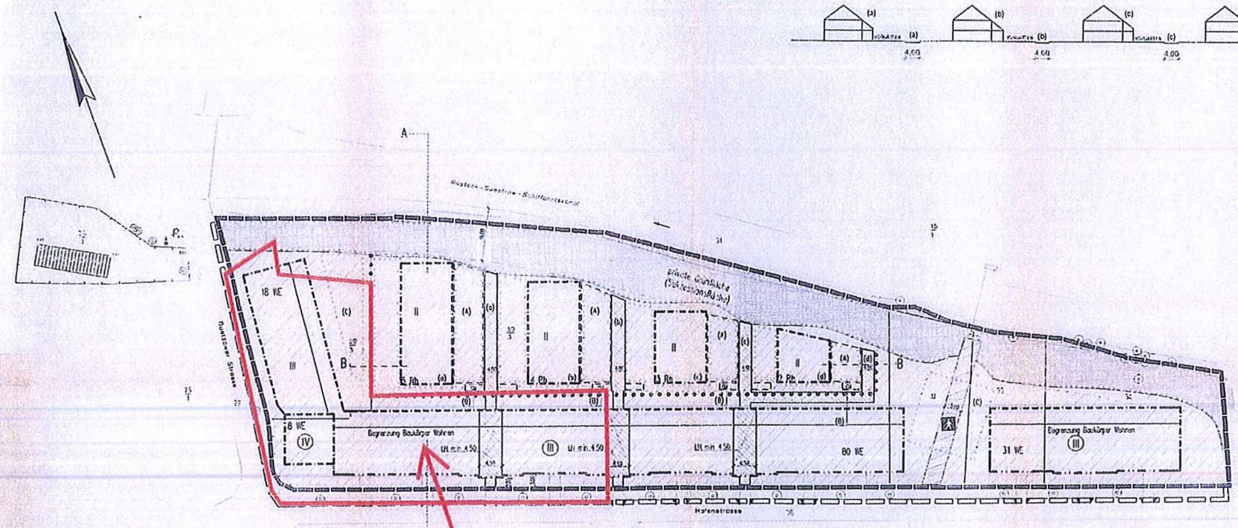
SATZUNG DER STADT GÜSTROW ÜBER DEN VORZEITIGEN VORHABEN-UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR.13

HAFENSTRAßE / BÜTZOWER STRAßE

Das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet Hafenstraße/Bützower Straße Gemarkung Güstrow, Flur 5, wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch die Nebel, im Süden durch die Hafenstraße, im Westen durch die Bützower Straße, im Osten durch Flur 5 Flurstück 35

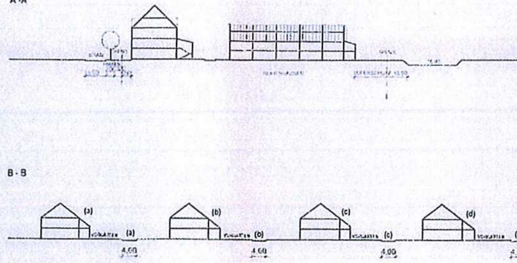
Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 5 (Genehmigung Nr. 22/95) wurde am ... 1995 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.
Katastermäßige Veränderungen wurden nicht vorgenommen.

TEIL A PLANZEICHNUNG



Aufhebungsgebiet

SCHEMAQUERSCHNITTE, PLANSTRAßEN nicht bindend



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 und § 20 BauNVO
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Rh — Nur Reihenhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen
- (A) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- (b) Bezeichnung und Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen
- Gemeinschaftsanlage zum Aufstellen der Abfallbehälter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 7 BauGB-MaßnahmenG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG
- 8 WE — Festlegung der Wohnungszahl
- UI min. 4.50 — Durchfahrt mit Angabe der lichten Höhe als Mindestmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Wohnbaufläche
- Begrenzung Baukörper Wohnen
- Durch Baulasten zu sichernde private Erschließungsfläche

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

1 Art der Baulichen Nutzung

1.1 Die im Plan schraffiert dargestellte Fläche (ohne Normcharakter) mit Angaben über die Gebäudeart, Geschossigkeit und Zahl der zulässigen Wohnungen wird als Wohnbaufläche festgesetzt.

1.2 Andere Nutzungen z.B. nach §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.3 Für die drei- bzw. viergeschossige Straßenrandbebauung ist ein erdgeschossiges Garagengeschoß zulässig. (§12 Abs. 4 BauNVO)
Weitere Stellplätze sind nur auf den als Flächen für Nebenanlagen für Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

2 Maß der Baulichen Nutzung

2.1 Für das Satzungsgebiet wird eine GRZ von 0,43 festgesetzt. Sie darf durch die in §19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50% überschritten werden.

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 An der Hafenstraße wird eine Baulinie festgesetzt (§23 BauNVO)
3.2 Die übrigen Wohnbauflächen werden durch Baugrenzen festgelegt (§23 BauNVO)

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen auf den zu bildenden Reihenhausgrundstücken sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. (§14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

5 Verkehrsflächen / Erschließungsflächen

5.1 Die mit Kreuzschraffur gekennzeichneten Flächen (ohne Normcharakter) werden als durch Baulast zu sichernde Erschließungsflächen festgesetzt.
5.2 Die Wegeverbindung von der Hafenstraße zur Fußgängerbrücke über die Nebel wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

6 Festsetzungen für Grün und Freiflächen

6.1 Der Gehölzbestand am Uferstreifen der Nebel ist zu erhalten und zu schützen. Im gesamten Geltungsbereich darf der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.2 Die private Grünfläche (**Uferstreifen**) ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen außerhalb des Hochwasser Bereichs der Nebel (5,58 m HN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

6.2.1 In der **Fläche des Nebeluferstreifens** sind nach Maßgabe der Anlage Pflanzplan 31 Bäume zu pflanzen als Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 bzw. 35 Sträucher als 2 x verpflanzte Exemplare, Höhe 60-100 cm. Die Pflanzung der Arten setzt sich wie folgt zusammen: 1 Stk. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), 12 Stk. Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), 13 Stk. Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), 2 Stk. Silber Weide (*Salix alba*) sowie 35 Stk. Purpur Weide (*Salix purpurea*).

6.2.2 Zur Wohnnutzung ist eine **Schutzpflanzung** in Form von einer zweireihigen Hecke zu pflanzen mit Sträuchern als 2 mal verpflanzte Exemplare, Höhe mind. 60 - 100 cm, und kleinkronigen Bäumen als Hochstämme, 2 mal verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm. Die gesamte Anzahl der Pflanzen ist 492 Stück auf einer Länge von 300 Metern. Die Pflanzung erfolgt nach Pflanzschema auf 10 m x 2 m (s. Anlage Pflanzplan). Die Stückzahl setzt sich wie folgt zusammen: 30 Stk. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), 50 Stk. Faulbaum (*Frangula alnus*), 150 Stk. Hecken Rose (*Rosa canina*), 160 Stk. Schlehe (*Prunus spinosa*) sowie 100 Stk. Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

6.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der geplanten Wohnanlage sind folgende Gestaltungsmaßnahmen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

6.3.1 Im Bereich der **Reihenhausgärten** (Planz. A) ist pro Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als mindestens 2 x verpflanztes Exemplar in einer Größe von 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Zu verwenden sind die Arten: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holz-Apfelbaum (*Malus silvestris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

6.3.2 **Grundstückseinfriedungen** (Planz. A) sind als Hecken mit heimischen Gehölzarten der folgenden Arten vorzunehmen: Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feld Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Flieder (*Syringa spec.*), Gemeine Hecken Rose (*Rosa canina*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) sowie Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*). Die Sträucher sind als mind. 2 x verpflanzte Exemplare, Höhe 60 - 100 cm zu setzen. Der Anteil nicht heimischer Gehölze darf 10 %, der von Koniferen 15 % nicht überschreiten.

6.3.3 Die Flächen für Müll- und Sammelbehälter sind mit Sträuchern einzufassen (s. Planz. B). Zusätzlich zu den Arten unter Planz. 6.3.2 ist aus folgenden Arten auszuwählen: Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Hartriegel (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*). Es gelten die Maßgaben des Planz. 6.3.2.

6.3.4 Die Freiflächen außerhalb der Reihenhausgärten (s. Planz. C) sind mit insgesamt 12 Einzelexemplaren großkroniger, heimischer Laubbäume der nachstehend genannten Arten zu bepflanzen (s. Anlage Pflanzplan): 8 Stk. Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), 2 Stk. Buche (*Fagus silvatica*) sowie 2 Stk. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Die Sommer-Linden sind als Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20 zu setzen. Buche und Spitz-Ahorn sind als 4x verpflanzte Exemplare, Hochstamm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung zu pflanzen.

6.4 **Straßenbegleitgrün** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
An der Bützower sowie an der Hafenstraße ist alle 13 m ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, insgesamt 15 Stück. Entlang der Bützower Straße ist die Art Winter-Linde (*Tilia cordata*), entlang der Hafenstraße die Art Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) zu verwenden. Die Bäume sind als Exemplare mit 18-20 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen; der unbefestigte Wurzelraum dieser Bäume muß mindestens 2,50 x 2,50 m betragen und durch einen Anfahrschutz abgegrenzt werden.

6.5 Die innerhalb der Wohnanlage herzustellenden Wege sind in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu reduzieren und mit wasserdurchlässigem Material oder fugenreichem Pflaster zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.6 **Pflanzgebot**: Die Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB müssen innerhalb von 3 Jahren erstellt werden. Für alle Gehölze ist eine dreijährige Anwachspflege zu garantieren, d.h. die angepflanzten Gehölze müssen gepflegt und erhalten werden. (§ 178 BauGB)

7 Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO M-V)

7.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 30° bis 45° auszubilden. Material z.B. Betondachsteine.
7.2 Für untergeordnete Gebäudeteile (Vorbauten/Nebenanlagen) sind Gründächer zulässig.
7.3 Für das Eckgebäude ist ein zurückspringendes Zeltdach zulässig.
7.4 Für die Gebäude geschlossener Bauweise und die Reihenhäuser ist je nur eine Form von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern zulässig.
7.5 Die Fassaden zusammenhängender Gebäude sind aus denselben Materialien zu errichten. Hierbei ist für die Reihenhäuser Putzmauerwerk, für die Straßenrandbebauung Putz- u. Verblendmauerwerk zulässig. Paneel und Stahl-Glaskonstruktionen zulässig.

0. Hinweise

0.1 Im Bereich der Hafenstraße sind Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Rechtsgrundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan gelten:

a) Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art.15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622).
b) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.November 1994 (BGBl I S.3486)
c) Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I, S.58).
e) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M - V) vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern, Gl.Nr. 2130-3).
f) Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG) vom 10.01.1992 (GS Mecklenburg-Vorpommern, Gl.Nr. B 7111-1-1).
g) Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen, Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.
h) DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen September 1990.
i) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S.889) zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).
j) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986.
k) Wassergesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992
l) Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow (im Rechtsetzungsverfahren)
m) Baumschutzverordnung der DDR für die Stadt Güstrow vom 29.05.1981

Präambel

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art.15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern, Gl.Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 31.08.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 für das Gebiet „Hafenstraße / Bützower Straße" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) erlassen:

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat auf Antrag des Vorhabenträgers in ihrer .... Sitzung am .... die Einleitung des Satzungsverfahrens für das Gebiet **Hafenstraße / Bützower Straße** beschlossen und am .... im Stadtanzeiger Güstrow Nr. .... ortsüblich bekanntgemacht.

Güstrow, den

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Güstrow, den [illegible]

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.06.95 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG aufgefordert worden.

Güstrow, den 15.10.1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer .... Sitzung am .... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Güstrow, den

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 10.07. bis zum 25.07.95 während folgender Zeiten:
Mo., Mi. 8.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 15.00 Uhr
Di., Do. 8.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr
Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
nach § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... im Stadtanzeiger Güstrow Nr. ... 7 ... bzw. durch Aushang in der Zeit vom .... bis .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Güstrow, den 15.10.1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer ... Sitzung am 31.08.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güstrow, den 15.10.1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wurde am ... 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.

Güstrow, den 17.11.1995

Landkreis Güstrow
Kataster- u. Vermessungsamt
18273 Güstrow

(Siegelabdruck) Kataster- und Vermessungsamt Güstrow

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 31.08.95 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 31.08.95 gebilligt. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluß unterzeichnet worden.

Güstrow, den 15.10.1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Durch Fristablauf gilt dieser Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als genehmigt. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.11.1995 (Az.: ...) bestätigt.

Güstrow, den 29.12.95

(Siegeldruck) Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden. Dieses wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... bestätigt.

Güstrow, den

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Güstrow, den 15.12.1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

12. Die Bestätigung, daß die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Fristablauf als erteilt gilt, 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, ist im Güstrower Stadtanzeiger / Jg. Nr. ...
- bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom .... bis .... zum .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Güstrow, den [illegible]

(Siegeldruck) Der Bürgermeister

Stadt Güstrow

Vorzeitiger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.13
Hafenstraße / Bützower Straße 18273 Güstrow

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluß**

Eigentümer: HBK Haus- u. Industriebau Kiel, Am Jägersberg 10 in 24161 Altenholz

Planverfasser: KNAACK & PRELL, Hauptstraße 67 in 25462 Rellingen — Tel. 04101-207194, Fax 04101-208421

Grünordnung: Büro für Ökoplanung und Landschaftspflege, Halstenbeker Weg 75 in 25462 Rellingen — Tel. 04101-44772, Fax 04101-43991

Vermessung: Vermessungsbüro Dipl.Ing. Jürgen Gudat, Pappelgrund 11 in 19055 Schwerin — Tel. 0385-512763, Fax 0385-557431

Maßstab	Blattgröße	Gez.	Datum
1 : 500	70 x 172	RN	24.08.1995

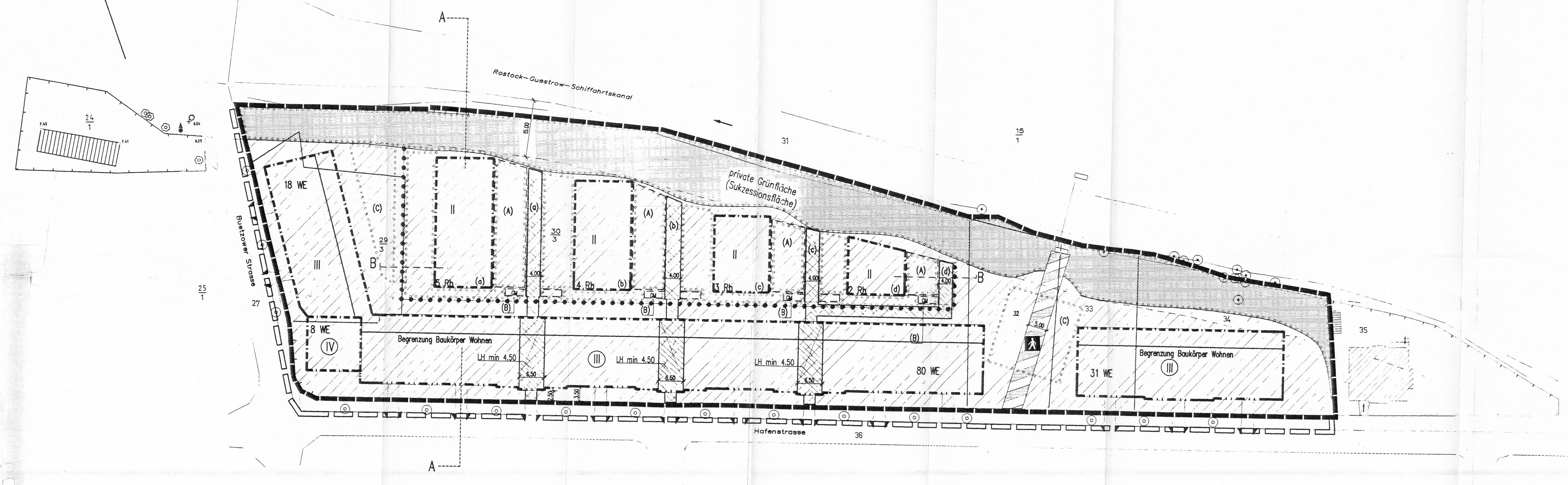
SATZUNG DER STADT GÜSTROW ÜBER DEN VORZEITIGEN VORHABEN-UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR.13

HAFENSTRAßE / BÜTZOWER STRAßE

Das Vorhaben und Erschließungsplangebiet **Hafenstraße/Bützower Straße** Gemarkung Güstrow, Flur 5 ,
wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch die Nebel, im Süden durch die Hafenstraße, im Westen durch die Bützower Straße , im Osten durch Flur 5 Flurstück 35.

Die Vervielfältigungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 5
(Genehmigung Nr. 25 /95) wurde am 23. 08. 1995 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.
Katastermäßige Veränderungen wurden nicht vorgenommen.

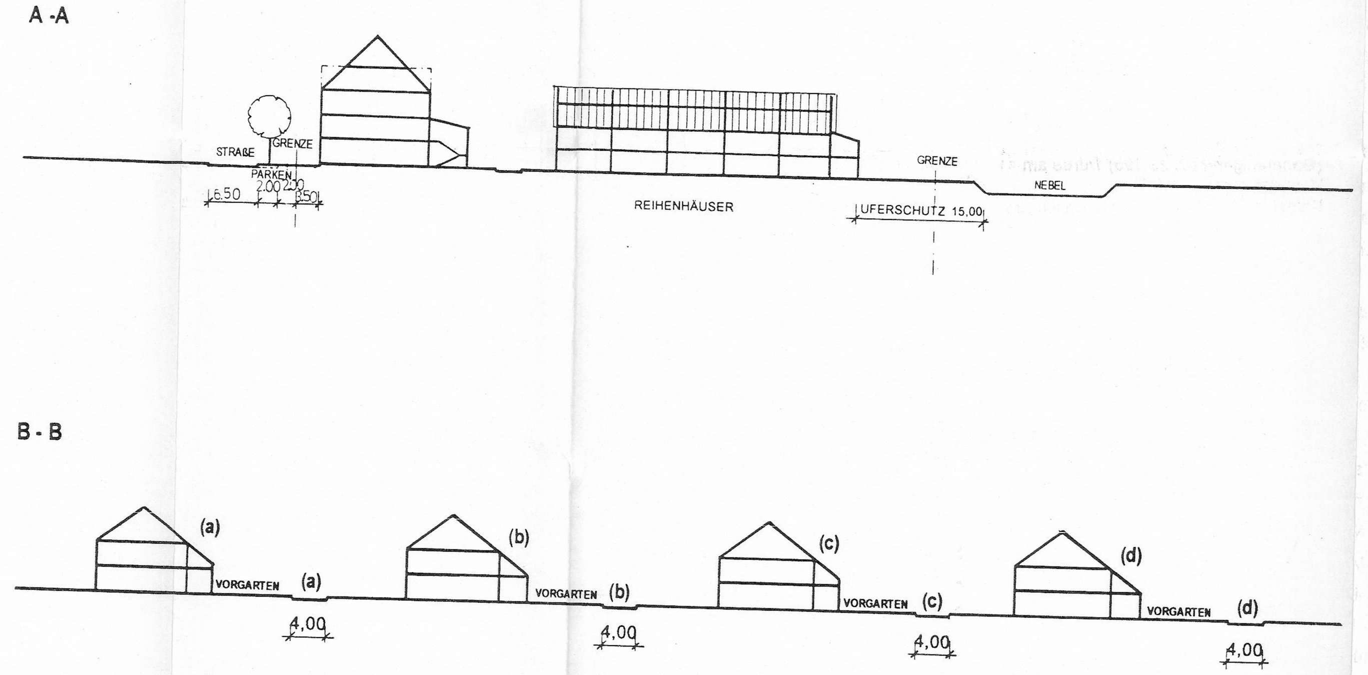
TEIL A PLANZEICHNUNG



SCHEMAQUERSCHNITTE , PLANSTRAßEN nicht bindend

A -A

B - B



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 und § 20 BauNVO
- z.B. (IV) — Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- Rh — Nur Reihenhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- Private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen
- z.B. (A) — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
- z.B. (b) — Bezeichnung und Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen
- GM — Gemeinschaftsanlage zum Aufstellen der Abfallbehälter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 7 BauGB-MaßnahmenG
- 8 WE — Festlegung der Wohnungszahl Ohne Normcharakter
- LH min 4.50 — Durchfahrt mit Angabe der lichten Höhe als Mindestmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen z.B. § 1 Abs.4; § 16 Abs.5 BauNVO
- Wohnbaufläche Ohne Normcharakter

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

1 Art der Baulichen Nutzung

1.1 Die im Plan schraffiert dargestellte Fläche (ohne Normcharakter) mit Angaben über die Gebäudeart, Geschossigkeit und Zahl der zulässigen Wohnungen wird als Wohnbaufläche festgesetzt .

1.2 Andere Nutzungen z.B. nach §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.3 Für die drei- bzw. viergeschossige Straßenrandbebauung ist ein erdgeschossiges Garagengeschoß zulässig .(§12 Abs. 4BauNNO)
Weitere Stellplätze sind nur auf den als Flächen für Nebenanlagen für Stellplätze , Garagen, und Gemeinschaftsanlagen zulässig.(§14 Abs.2 BauNVO)

2 Maß der Baulichen Nutzung

2.1 Für das Satzungsgebiet wird eine GRZ von 0,43 festgesetzt. Sie darf durch die in §19 Abs.4 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50% überschritten werden.

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 An der Hafenstraße wird eine Baulinie festgesetzt.(§23 BauNVO)

3.2 Die übrigen Wohnbauflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.(§23 BauNVO)

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen auf den zu bildenden Reihenhausgrundstücken sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. (§14 Abs.1 Satz 2 BauNVO)

5 Verkehrsflächen / Erschließungsflächen

5.1 Die mit Kreuzschraffur gekennzeichneten Flächen (ohne Normcharakter) werden als durch Baulast zu sichernde Erschließungsflächen festgesetzt.

5.2 Die Wegeverbindung von der Hafenstraße zur Fußgängerbrücke über die Nebel wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

6 Festsetzungen für Grün und Freiflächen

6.1 Der Gehölzbestand am Uferstreifen der Nebel ist zu erhalten und zu schützen. Im gesamten Geltungsbereich darf der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.2 Die private Grünfläche (**Uferstreifen**) ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen außerhalb des Hochwasser-Bereichs der Nebel (5,88 mHN) (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB) :

6.2.1 In der **Fläche des Nebeluferstreifens** sind nach Maßgabe der Anlage 'Pflanzplan' 31 Bäume zu pflanzen als Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 bzw. 35 Sträucher als 2 x verpflanzte Exemplare, Höhe 60-100 cm. Die Pflanzung der Arten setzt sich wie folgt zusammen: 1 Stk. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), 12 Stk. Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), 13 Stk.Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), 2 Stk. Silber-Weide (*Salix alba*) sowie 35 Stk. Purpur-Weide (*Salix purpurea*).

6.2.2 Zur Wohnnutzung ist eine **Schutzpflanzung** in Form von einer zweireihigen Hecke zu pflanzen mit Sträuchern als 2 mal verpflanzte Exemplare, Höhe mind. 60 - 100 cm, und kleinkronigen Bäumen als Hochstämme, 2 mal verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm. Die gesamte Anzahl der Pflanzen ist 492 Stück auf einer Länge von 300 Metern. Die Pflanzung erfolgt nach Pflanzschema auf 10 m x 2 m (s. Anlage 'Pflanzplan). Die Stückzahl setzt sich wie folgt zusammen: 30 Stk. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), 90 Stk. Faulbaum (*Frangula alnus*), 180 Stk. Hecken-Rose (*Rosa canina*), 180 Stk. Schlehe (*Prunus spinosa*) sowie 180 Stk. Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

6.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der geplanten Wohnanlage sind folgende Gestaltungsmaßnahmen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

6.3.1 Im Bereich der **Reihenhausgärten** (Planz. A) ist pro Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als mindestens 2 x verpflanztes Exemplar in einer Größe von 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Zu verwenden sind die Arten: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holz-Apfelbaum (*Malus silvestris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Eberesche (*Sorbus spec.*)

6.3.2 **Grundstückseinfriedungen** (Planz. A) sind als Hecken mit heimischen Gehölzarten der folgenden Arten vorzunehmen: Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Flieder (*Syringa spec.*), Gemeine Hecken-Rose (*Rosa canina*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) sowie Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*). Die Sträucher sind als mind. 2 x verpflanzte Exemplare, Höhe 60 - 100 cm zu setzen. Der Anteil nicht heimischer Gehölze darf 10 %, der von Koniferen 15 % nicht überschreiten.

6.3.3 Die Flächen für Müll- und Sammelcontainer sind mit Sträuchern einzufassen (s. Planz. B). Zusätzlich zu den Arten unter Planz. 6.3.2 ist aus folgenden Arten auszuwählen: Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Hartriegel (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*). Es gelten die Maßgaben des Planz. 6.3.2.

6.3.4 Die Freiflächen außerhalb der **Reihenhausgärten** (s. Planz. C) sind mit insgesamt 12 Einzelexemplaren großkroniger, heimischer Laubbäume der nachstehend genannten Arten zu bepflanzen (s. Anlage 'Pflanzplan'): 8 Stk. Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), 2 Stk. Buche (*Fagus silvatica*) sowie 2 Stk. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Die Sommer-Linden sind als Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20 zusetzen. Buche und Spitz-Ahorn sind als 4x verpflanzte Exemplare, Hochstamm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung zu pflanzen.

6.4 **Straßenbegleitgrün** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
An der Bützower sowie an der Hafenstraße ist alle 13 m ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, insgesamt 15 Stück. Entlang der Bützower Straße ist die Art Winter-Linde (*Tilia cordata*), entlang der Hafenstraße die Art Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) zu verwenden. Die Bäume sind als Exemplare mit 18-20 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen; der unbefestigte Wurzelraum dieser Bäume muß mindestens 2,50 x 2,50 m betragen und durch einen Anfahrschutz abgegrenzt werden.

6.5 Die innerhalb der Wohnanlage herzurichtenden **Wege** sind in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu reduzieren und mit wasserdurchlässigem Material oder fugenreichem Pflaster zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.6 **Pflanzgebot**: Die Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB müssen innerhalb von 3 Jahren erstellt werden. Für alle Gehölze ist eine dreijährige Anwachspflege zu garantieren, d.h. die angepflanzten Gehölze müssen gepflegt und erhalten werden. (§ 178 BauGB)

7 Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude
(§ 86 Abs 1 Nr. 1 und Abs 4 LBauO M-V)

7.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 30° bis 45° auszubilden. Material: z.B. Betondachstein.

7.2 Für untergeordnete Gebäudeteile (Vorbauten,Nebenanlagen) sind Gründächer vorzusehen.

7.3 Für das Eckgebäude ist ein zurückspringendes Zeltdach zulässig.

7.4 Für die Gebäude geschlossener Bauweise und die Reihenhäuser ist je nur eine Form von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern zulässig.

7.5 Die Fassaden ...

VERFAHRENSVERMERKE

Als Rechtsgrundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan gelten:

a) Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art.15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622);

b) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.November 1994 (BGBl.I S.3486)

c) Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I,S.466);

d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzVO 90 vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I, S.58);

e) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M - V) vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern, Gl Nr. 2130-3);

f) Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG) vom 10.01.1992 (GS Mecklenburg Vorpommern. Gl Nr. B 7111-1-1);

g) Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen: Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen;

h) DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen: September 1990;

i) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S.889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466);

j) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986;

k) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992.

l) Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow (im Rechtssetzungsverfahren)

m) Baumschutzverordnung der DDR für die Stadt Güstrow vom 28.05.1991

Präambel

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuches (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art.15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern, Gl Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 31.08.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr .13............... für das Gebiet **Hafenstraße / Bützower Straße** bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) erlassen:

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat auf Antrag des Vorhabenträgers in ihrer .... Sitzung am.................... die Einleitung des Satzungsverfahrens für das Gebiet **Hafenstraße / Bützower Straße** beschlossen und am .... im Stadtanzeiger Güstrow Nr: .... ortsüblich bekanntgemacht.

Güstrow, den

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Nr.1 BauGB erfolgt.

Güstrow, den 18.10.1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..08.06.95... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 2 Abs.4 BauGB-MaßnahmenG aufgefordert worden.

Güstrow, den 18. 10. 1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer .... Sitzung am .... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Güstrow, den

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom ....10. 07................ bis zum .....25.07.95.............. während folgender Zeiten:
Mo., Mi. 8.00 - 12.00 Uhr u.13.00 - 15.00 Uhr
Di., Do. 8.00 - 12.00 Uhr u.13.00 - 17.00 Uhr
Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs.2 BauGB i.V.m.§ 2 Abs.3 BauGB-Maßnahmengesetz öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... im Stadtanzeiger Güstrow Nr.......7............... bzw. durch Aushang in der Zeit vom .... bis .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güstrow, den 18.10.1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in ihrer .....Sitzung am ..31.08.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güstrow, den 18.10.1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wurde am ...23.08.1995 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000... vorliegt. Regressionsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 17.10.1995

Landkreis Güstrow
Kataster- u. Vermessung
Franz-Parr-Platz 2 a
18273 Güstrow
Telefon: 03843 - 68 61 02

(Siegelabdruck) Kataster - und Vermessungsamt Güstrow

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am...31.08.95..... von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom...31.08.95...... gebilligt. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluß unterzeichnet worden.

Güstrow, den 18.10.1995

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Durch Fristablauf gilt dieser Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als genehmigt. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.11.1995 (Az.: 61/mas-ke) bestätigt.

Güstrow, den 29.12.95

(Siegeldruck) Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden. Dieses wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... bestätigt.

Güstrow, den

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Güstrow, den 23.12.1995

12. Die Bestätigung, daß die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Fristablauf als erteilt gilt, 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, ist im Güstrower Stadtanzeiger 6 Jg. Nr. 1
- bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.01.1996 in Kraft getreten.

Güstrow, den 04.01.1996

(Siegeldruck) Der Bürgermeister

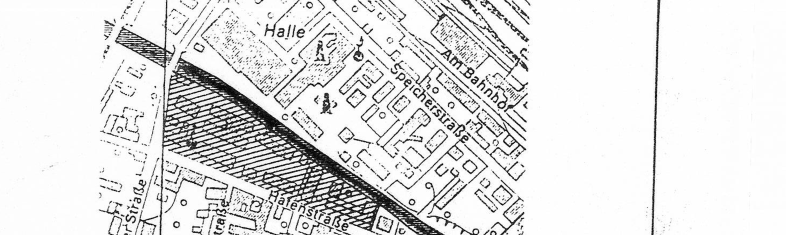
Stadt Güstrow

Vorzeitiger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.13
Hafenstraße / Bützower Straße 18273 Güstrow

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluß

Eigentümer:
HBK Haus- u. Industriebau Kiel
Am Jägersberg 16 in 24161 Altenholz

Planverfasser:
KNAACK & PRELL
Hauptstraße 67 in 25462 Rellingen
Tel.: 04101-207194
Fax: 04101-209421

Grünordnung:
Büro für Ökoplanung und Landschaftspflege
Halstenbeker Weg 75 in 25462 Rellingen
Tel.:04101-44772
Fax:04101-43961

Vermessung:
Vermessungsbüro Dipl.Ing. Jürgen Gudat
Pappelgrund 11 in 19055 Schwerin
Tel.:0385-512763
Fax:0385-557431