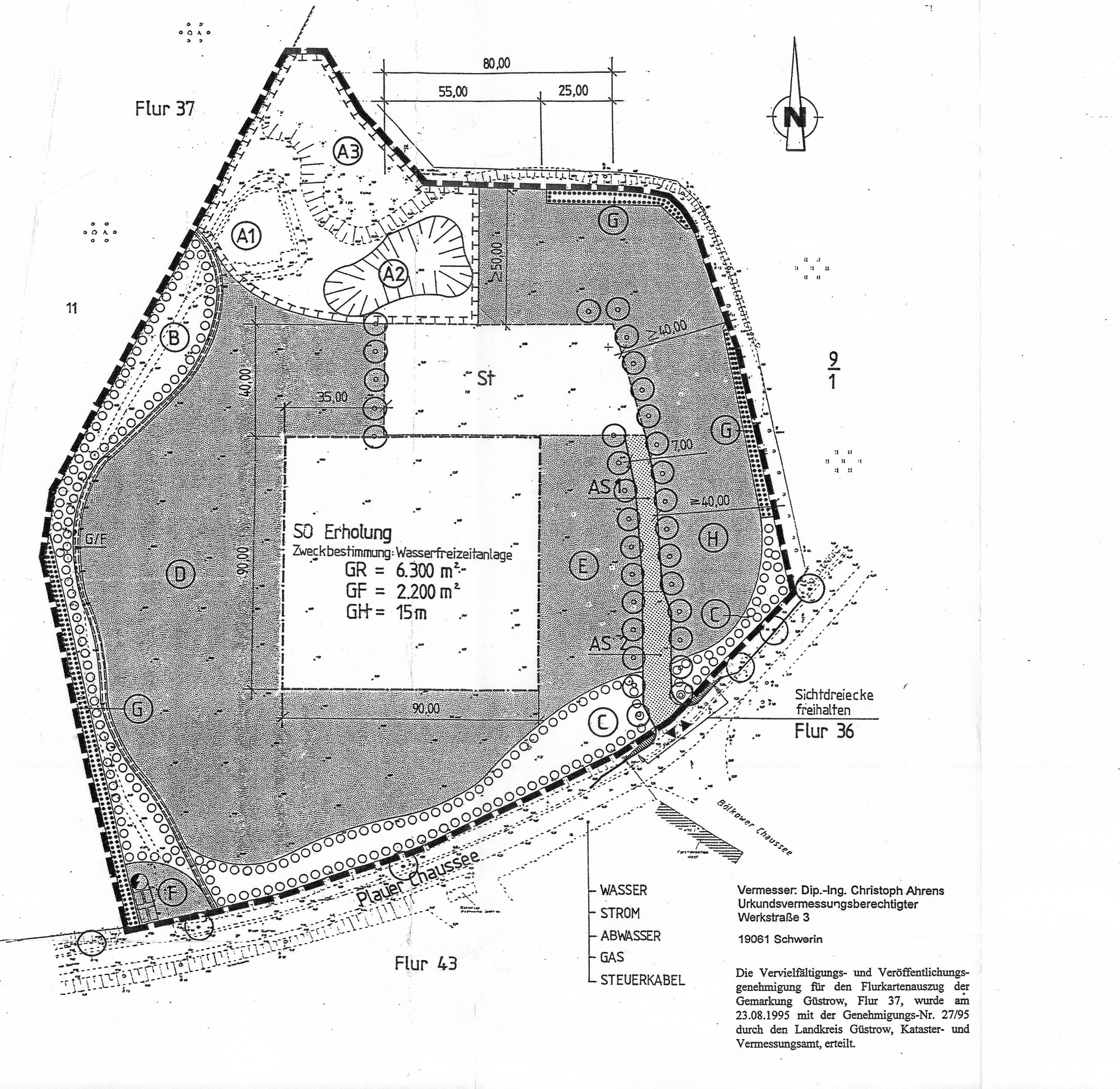
Satzung der Stadt Güstrow über den vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungs - plan Nr. 9 für das Vorhaben „Güstrower Thermen"

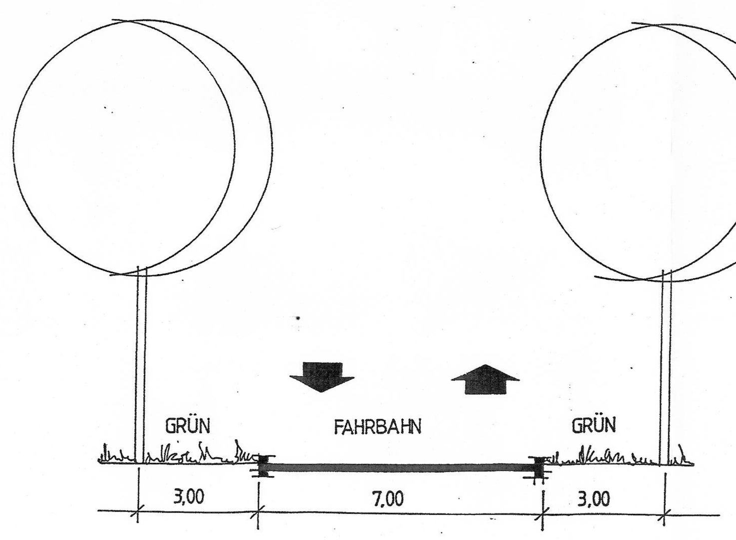
Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



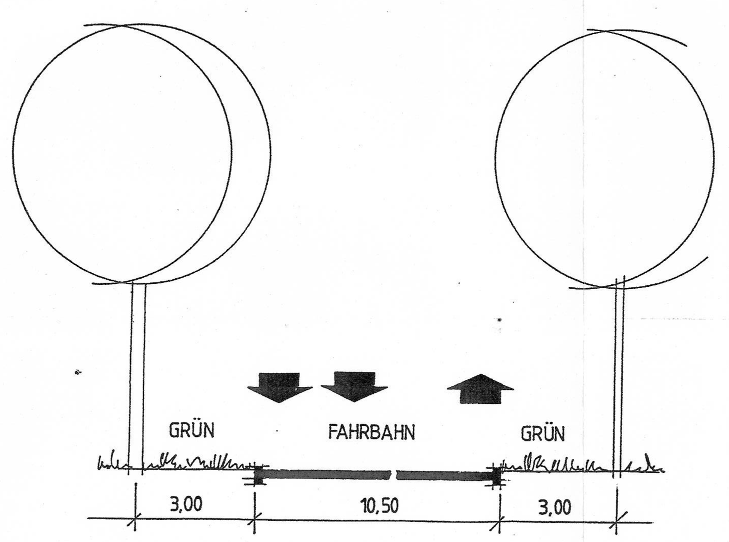
Vermesser: Dip.-Ing. Christoph Ahrens
Urkundsvermessungsberechtigter
Werkstraße 3
19061 Schwerin

Die Vervielfältigungs- und Veröffentlichungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 37, wurde am 23.08.1995 mit der Genehmigungs-Nr. 27/95 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt, erteilt.

Anliegerstraße AS 1 M 1 : 100



Anliegerstraße AS 2 M 1 : 100



Planzeichenerklärung

I Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO 1990

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 BauNVO)

SO — Sondergebiet Erholung (§ 11 Abs. 1 BauNVO) Zweckbestimmung: Wasserfreizeitanlage

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

GR — Grundfläche als Höchstmaß
GF — Geschoßfläche als Höchstmaß
GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche (AS 1 / AS 2 = Anliegerstraßen)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — private Stellplätze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrt (Zufahrt)
Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
Für Besucher der Güstrower Thermen zugänglich.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation / Elektrizität

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

G/F — Geh- und Fahrrecht (Geh- und Radweg zugunsten der Öffentlichkeit)

II Darstellungen ohne Normcharakter

Böschung
7,00 — Bemaßung in Meter
vorhandene Bebauung
z.B. D — Maßnahmefläche
Sichtdreiecke

III Nachrichtliche Übernahme

Erhaltung von Bäumen
Zaun vorhanden
11 — Grundstücksnummer

Nachrichtliche Übernahme gem. Stellungnahme vom Landesamt für Bodendenkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder besser Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Teil B - Text

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 (1) und 19 (4) BauNVO)

(1) Im Sondergebiet SO Erholung sind einschließlich der jeweiligen Nebenanlagen zulässig:

Erlebnisbad mit insgesamt maximal 250 m² Wasserflächen
Sportbecken auf insgesamt maximal 315 m² Wasserfläche
Saunenanlagen mit Außenflächen sowie Außenbecken
Fitneß- und Krafträume
Gymnastik
Solarium
Spiel- und Liegewiese
Spielplatz, Minigolf, Tischtennis
Einzelhandelsbetriebe auf maximal 50 m² Verkaufsfläche und mit einer Sortimentsbeschränkung auf Sport-, Freizeit-, Kosmetik- und Drogerieartikeln, Fremdsortimente sind ausnahmsweise auf 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

(2) Die Höhe der baulichen Anlage (hier Gebäude/Therme) wird als maximale zulässige Höhe (GH) einschließlich Dach, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum oberen Wandabschluß Außenwand, festgesetzt.

(3) Die zugelassene Grundfläche wird als maximale Grundfläche festgesetzt.

2 Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO und § 86 LBauO M-V)

(1) Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

(1) Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten zulässig.

(2) Im Sondergebiet sind Abstellmöglichkeiten für 70 Stück Fahrräder im Bereich des Haupteinganges festgesetzt.

(3) Einrichtungen wie z.B. Carports und Garagen sind nicht zulässig.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Zugunsten der Allgemeinheit wird ein Geh- und Fahrrecht (G/F) für Rad- und Fußweg in einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

(2) Zugunsten des Versorgungsträgers ist ein Leitungsrecht bis zur Trafostation festgesetzt.

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Als Außenmaterialien sind Holz und Holzverkleidungen, Klinker, Außenputz, Glas, Stahl, Titanzinkblech und Kupfer zulässig.

(2) Die Gestaltung und Farbwahl der befestigten Oberflächen, der Außenmöblierung, Beleuchtung und Beschilderung ist auf Farb- und Materialwahl der baulichen Anlagen abzustimmen.

(3) Es ist nur eine Außen-Antennenanlage zulässig.

(4) Begrünte Flachdächer, extensiv und intensiv genutzt, sowie Dachausbildungen mit Sonnenkollektoren sind zulässig.

(5) Zulassung von Anlagen für die Nutzung alternativer Energieträger.

(6) Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Zufahrten, Flächen des Wirtschaftsverkehrs und die Stellplätze sind vollständig zu versiegeln (z.B. Asphalt). Es wird festgesetzt, daß das anfallende Wasser der Stellplatzflächen gesammelt, nach dem Vorklären über Ölabscheider in die Versickerungsmulde abzuleiten und somit vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern ist.

(2) Abgetragener und wiederverwendungsfähiger Mutterboden und Erdaushub ist bei Eigenbedarf (z.B. Modellierung) im Geltungsbereich zu verwenden. Überschüssiger Boden ist sorgfältig zu behandeln und zweckmäßig einzusetzen.

(3) Auslaugbare Straßen- und Wegebeläge sind nicht zulässig.

(4) Unbelastetes Regenwasser der Dach- und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern (Versickerungsmulde).

(5) In den Gehölzpflanzungen und sonstigen Freiflächen (einschließlich Wiesenbereiche) ist die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden auszuschließen.

(6) Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen zur Beleuchtung der Außenanlagen, Stellplätze und der Zufahrtsstraße ist nicht zulässig. Im Stellplatzbereich und entlang der Zufahrtsstraße sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) zu verwenden. Die übrigen Freiflächenbereiche sind bei Bedarf mit Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) zu beleuchten.
Durch geeignete Maßnahmen (Abdunklungseinrichtungen) im Innenraum der Therme ist die Lichtausstrahlung in den sich nördlich anschließenden Niederungsbereich zu minimieren.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

(1) Der als Fläche A ausgewiesene Bereich gliedert sich in drei Teilbereiche: der bisher als Garten genutzte Bereich (Fläche A 1), die zur Regenwasserversickerung vorgesehene Fläche (Fläche A 2) im unmittelbaren Anschluß an die Stellplätze und der vorhandene Gehölzbestand (Fläche A 3).

(1.1) Bisher als Gartenland genutzter Bereich Fläche A 1:

- Es sind alle naturfremden Elemente (Maschendrahtzaun, Bauwagen, Wellasbestplatten, Betonteile u.ä.) zu entfernen.
- Hochstämmige Obstbäume sind zu belassen.
- Als Ergänzung vorhandener Gehölz- und Staudenstrukturen sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen 1 m vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von 3 m oder Solitärs mit 3 Grundstämmen, 3 mal verpflanzt, desweiteren 200 m² Sträucher (3 mal verpflanzt, pro m² 1 Strauch) und etwa 100 m² Wildstauden zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich heimische Gehölze und Wildstauden nach Liste 1.1 und 3 zu verwenden.
- In Verbindung mit vorhandenen und neuzupflanzenden Gehölzen und Wildstauden sind aus der vorhandenen Grasnarbe bzw. Samenpotential mindestens 2 m breite Saumgesellschaften durch extensive Pflege zu entwickeln, die alle 2 Jahre einmal zu mähen sind.

(1.2) Zur Regenwasserversickerung vorgesehene Fläche Fläche A 2:

- Diese Fläche ist muldenförmig auszuformen und mit einem Überlauf in die Fläche A 3 zu versehen. Die Versickerungsmulde ist mindestens 1.000 m² groß anzulegen und muß mindestens 15 cm tief sein.
- An den Rändern der Mulden sind ausschließlich heimische Gehölzgruppen und Wildstauden wie folgt anzupflanzen: mindestens 3 hochstämmige Laubbäume oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen 1 m vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von 3 m oder Solitärs mit 3 Grundstämmen, 3 mal verpflanzt, desweiteren 150 m² Sträucher (3 mal verpflanzt, pro m² 1 Strauch) und 50 m² Wildstauden gemäß Liste 1.1 und 1.2.
- In Verbindung mit den Gehölzgruppen und Wildstauden sind mindestens 2 m breite Saumgesellschaften aus der vorhandenen Grasnarbe bzw. Samenpotential durch extensive Pflege zu entwickeln, die alle 2 Jahre einmal zu mähen sind.

(1.3) Der Gehölzbestand der Fläche A 3 bleibt erhalten.

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

(1) Fläche B: Im Anschluß an die vorhandenen Gehölze (Baumhecke) sind in höhengestaffelter Abfolge Gehölzgruppen aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzuordnen, die in unregelmäßiger Formierung in die gehölzfreien Graslandbereiche hineinragen.

- Es sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen 1 m vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von 3 m oder Solitärs mit 3 Grund-stämmen, 3 mal verpflanzt, desweiteren 2.200 m² Sträucher (3 mal verpflanzt, pro m² 1 Strauch) und 400 m² Wildstauden zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze und Wildstauden erfolgt gemäß Liste 1.1.
- In Verbindung mit den Gehölzgruppen und Wildstauden sind aus der vorhandenen Grasnarbe bzw. Samenpotential mindestens 2 m breite Saumgesellschaften durch extensive Pflege zu entwickeln, die alle 2 Jahre einmal zu mähen sind.

(2) Fläche C: Die Fläche C ist weniger dicht als die Fläche B und mit niedrigbleibenden Sträuchern zu bepflanzen, so daß Blickbeziehungen auf die Freifläche möglich sind. Neben einzelnen Gehölzgruppen aus heimischen Bäumen und Sträuchern sind Wildstauden zu pflanzen und Saumgesellschaften zu entwickeln.

- Es sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen 1 m vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von 3 m oder Solitärs mit 3 Grund-stämmen, 3 mal verpflanzt, desweiteren 1.000 m² Sträucher (3 mal verpflanzt, pro m² 1 Strauch) und 600 m² Wildstauden zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze und Wildstauden erfolgt nach Liste 1.1.
- Die mindestens 2 m breiten Saumgesellschaften sind durch extensive Pflege aus der vorhandenen Grasnarbe bzw. Samenpotential zu entwickeln und alle 2 Jahre einmal zu mähen.

9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die Fläche D stellt als Rasenfläche den Freibereich (Liegewiese) der Therme dar und ist in lockerer Anordnung mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen.

- Es sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen 1 m vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von 3 m oder Solitärs mit 3 Grund-stämmen, 3 mal verpflanzt, sowie 1.000 m² Sträucher (3 mal verpflanzt, pro m² 1 Strauch) zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt nach Liste 1.1.
- In Verbindung mit den Gehölzgruppen Wildstauden sind aus der vorhandenen Grasnarbe bzw. Samenpotential mindestens 2 m breite Saumgesellschaften durch extensive Pflege zu entwickeln, die alle 2 Jahre einmal zu mähen sind.
- Es ist nur der unmittelbar im Bereich der Therme liegende Rasenteil intensiv zu pflegen und öfter im Jahr zu mähen. Die verbleibenden Rasenflächen sind als Extensivrasen zu entwickeln (höchstens 3 mal im Jahr mähen, keine Düngung).

(2) Die private Grünfläche Fläche E ist mit Bäumen, Sträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Gräsern im Eingangsbereich gärtnerisch zu gestalten.

(3) Auf der Fläche F (Trafostation) ist Wildrasenansaat auszubringen. Im Zufahrts- und Arbeitsbereich der Trafostation wird ein wasserdurchlässiger Belag, wie z.B. Schotterrasen festgesetzt.

10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Aller 4 Stellplätze wird in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen ein heimischer Laubbaum (Liste 2), jedoch mindestens 21 Stück, mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen 1 m vom Erdboden und einer Mindesthöhe von 5 m, 4 mal verpflanzt, festgesetzt. Je zu pflanzender Baum wird eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² festgesetzt. Die Baumscheibe ist gegen Verdichtung und Überfahren zu schützen.

(2) Auf der Fläche H ist entlang der Erschließungsstraße und als Umpflanzung des Stellplatzbereiches alle 10 m ein hochstämmiger Laubbaum, mindestens jedoch 32 Stück, mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen 1 m vom Erdboden und einer Mindesthöhe von 5 m, 4 mal verpflanzt, in Reihe zu pflanzen. Die verbleibende Fläche wird als Rasenfläche und/oder als bodendeckende Gehölzfläche entsprechend der Liste 2 festgesetzt.

(3) Für den zu rodenden Straßenbaum im Einmündungsbereich (außerhalb des Geltungsbereiches) sind 8 Stück Laubbäume (Liste 2) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen 1 m vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von 5 m, 4 mal verpflanzt, als Ersatz zu pflanzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Bäume sind in der Fläche H mit festgesetzt.

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

(1) Gehölzbestände innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Fläche G) sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

12 Weitere Festsetzungen

(1) Bei Pflanzungen sind die Arten der Pflanzenlisten oder heimische Bäume und Sträucher bzw. Stauden vergleichbarer Arten zu verwenden.

Pflanzenliste 1

1.1 Auswahl an Gehölzen und Stauden für die Maßnahmeflächen und für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die privaten Grünflächen

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus silvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Purpur-Weide	Salix pupurea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Sträucher

Heidekraut	Calluna
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnußstrauch	Corylus avellana
Glockenheide	Erica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Stauden

Christophskraut	Actaea spicata
Moschuskraut	Adoxa moschatellina
Geißfuß	Aegopodium podagraria
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Lauchkraut	Alliaria petiolata
Busch-Windröschen	Anemone nemorosa
Gelbes Windröschen	Anemone ranunculoides
Wiesen-Kerbel	Anthriscus sylvestris
Gefleckter Aronstab	Arum maculatum
Wald-Zwenke	Brachypodium sylvaticum
Büschel-Glockenblume	Campanula glomerata
Pfirsichblättrige Glockenblume	Campanula persicifolia
Finger-Segge	Carex digitata
Winkel-Segge	Carex remota
Wald-Segge	Carex sylvatica
Großes Hexenkraut	Circaea lutetiana
Maiglöckchen	Convallaria majalis
Zwiebeltragende Zahnwurz	Dentaria bulbifera
Berg-Weidenröschen	Epilobium montanum
Riesen-Schwingel	Festuca gigantea
Goldnessel	Galeobdolon luteum
Kletten-Labkraut	Galium aparine
Waldmeister	Galium odoratum
Rupprechts Storchschnabel	Geranium robertianum
Echte Nelkenwurz	Geum urbanum
Leberblümchen	Hepatica nobilis
Weiches Honiggras	Holcus mollis
Waldgerste	Hordelymus europaeus
Berg-Johanniskraut	Hypericum montanum
Echtes Springkraut	Impatiens nolitangere
Schwarze Platterbse	Lathyrus niger
Wald-Platterbse	Lathyrus silvestris
Frühlings-Platterbse	Lathyrus vernus
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Gewöhnliche Hainsimse	Luzula campestris
Haar-Hainsimse	Luzula pilosa
Nickendes Perlgras	Melica nutans
Einblütiges Perlgras	Melica uniflora
Flattergras	Milium effusum
Wald-Sauerklee	Oxalis acetosella
Ährige Teufelskralle	Phyteuma spicatum
Vielblütige Weißwurz	Polygonatum multiflorum
Gewöhnliche Schlüsselblume	Primula elatior
Lungenkraut	Pulmonaria officinalis
Scharbockskraut	Ranunculus ficaria
Wolliger Hahnenfuß	Ranunculus lanuginosus
Wald-Sanikel	Sanicula europaea
Knoten-Braunwurz	Scrophularia nodosa
Aufrechter Ziest	Stachys recta
Wald-Ziest	Stachys sylvatica
Große Sternmiere	Stellaria holostea
Gamander-Ehrenpreis	Veronica chamaedrys
Berg-Ehrenpreis	Veronica montana
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Hecken-Wicke	Vicia dumentorum
Zaun-Wicke	Vicia sepium
Wald-Wicke	Vicia sylvatica
Kleines Immergrün	Vinca minor
Wald-Veilchen	Viola reichenbachia

Zu empfehlende Wildstauden für Gehölzsäume

Odermennig	Agrimonia eupatoria
Günsel	Ajuga
Färber-Meister	Asperula tinctoria
Flockenblumenarten	Centaurea
Schwalbenwurz	Cynanchym vincetoxicum
Blut-Storchschnabel	Geranium sanguineum
Johanniskraut	Hypericum perforatum
Gewöhnlicher Alant	Inula conyza
Wiwenblume	Knautia arvensis
Knollen-Platterbse	Lathyrus tuberosus
Gewöhnlicher Hornklee	Lotus corniculatus
Blauer Steinsame	Lythosp. purpurocaeruleum
Nickender Milchstern	Ornithogalum nutans
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Salbeiarten	Salvia
Raukenblättriges Greiskraut	Senecio erucifolius
Beinwell	Symphytum
Thymian	Thymus

1.2 Spezielle Auswahl an Gehölzen und Stauden für die Maßnahmefläche A 2 (Versickerungsmulde)

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnußstrauch	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Stauden für Versickerungsmulde

Kalmus	Acorus calamus
Sumpf-Dotterblume	Caltha palustris
Sumpf-Segge	Carex acutiformis
Rauhe Segge	Carex gracilis
Schmale Sumpfsegge	Carex hirta
Ufer-Segge	Carex riparia
Wasser-Schwaden	Glyceria maxima
Gewöhnliche Sumpfbinse	Eleocharis palustris
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudacorus
Gemeiner Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Flatter-Binse	Juncus effusus
Blau-Binse	Juncus inflexus
Wolfstrapp	Lycopus europaeus
Blut-Weiderich	Lythrum salicaria
Sumpf-Vergißmeinnicht	Myosotis palustris
Wasser-Minze	Mentha aquatica
Wasser-Fenchel	Oenanthe aquatica
Pestwurz	Petasites hybridus
Rohr-Glanzgras	Phalaris arundinacea
Gemeines Schilf	Phragmites communis
Kriechendes Fingerkraut	Potentilla reptans
Gemeine Sumpfkresse	Rorippa palustris
Bittersüßer Nachtschatten	Solanum dulcamara
Schmalblättriger Rohrkolben	Typha angustifolia
Breitblättriger Rohrkolben	Typha latifolia
Baldrian	Valeriana spec.
Bachbunge	Veronica beccabunga

Pflanzenliste 2

Heimische und nicht heimische Laubgehölze für die Stellplatzbegrünung und die Erschließungsstraße

Bäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Sträucher und bodendeckende Gehölze

Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	*Hedera helix*
Liguster	*Ligustrum vulgare "Lodense"*
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Mahonie	*Mahonia aquifolium*
Fingerkraut-Sorten	Potentilla fruticosa in Sorten
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Alpenjohannisbeere	*Ribes alpinum*
Hundsrose	Rosa canina
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Salweide	Salix caprea
Kleine Purpur-Weide	*Salix purpurea "Nana"*
Kriech-Weide	*Salix repens argentea*
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneebeere	*Symphoricarpos spec.*
Kleines Immergrün	*Vinca minor*

Anmerkung: Geeignete Gehölze für die bodendeckende Bepflanzung der Pflanzstreifen-Abschnitte zwischen den Bäumen sind *kursiv* gekennzeichnet.

Pflanzenliste 3

Empfehlenswerte hochstämmige Obstsorten für Maßnahmeflächen

Hochstämmige Obstgehölze:

Apfel-Wildarten:	Holzapfel (Malus sylvestris)
Apfel-Sorten:	"Hermhut", "Lunow", "Bohnenapfel", "Booskop", "Finkenwerder", "Schlesischer Lehmapfel"
Birnen-Sorten:	"Petersbirne", "Leipziger Rettichbirne", "Frühe aus Trevoux", "Williams", "Conference", "General Leclerq", "Klapps Liebling", "Gräfin von Paris"
Wildkirschen:	Vogelkirsche (Prunus avium) Sauerkirsche (Prunus cerasus)
Pflaumen:	Hauspflaume (Prunus domestica) z.B. die Unterart Prunus domestica ssp. insititia

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Satzung der Stadt Güstrow über den vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das Gebiet Flurstück 10 Flur 37 der Gemarkung Güstrow mit einer Begrenzung des Plangebietes nördlich vom Niederungsbereich der Nebel, westlich von einer Gehörlosenschule und dem dazugehörigen Park, östlich vom Grünlandbereich und südlich von der Plauer Chaussee.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26. April 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2131-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 29.01.1997..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das Gebiet Flurstück 10 Flur 37 der Gemarkung Güstrow mit einer Begrenzung des Plangebietes nördlich vom Niederungsbereich der Nebel, westlich von einer Gehörlosenschule und dem dazugehörigen Park, östlich vom Grünlandbereich und südlich von der Plauer Chaussee bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) erlassen:

BESTANDTEIL DER SATZUNG

"Der vorzeitige Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus:

1. Teil A - Planzeichnung
2. Teil B - Text
3. Teil C - Begründung
4. Städtebaulichen Entwurf
5. Ansichten und Schnitte.

Güstrow, den — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

VERFAHRENSVERMERKE

1 Die Aufstellung der Satzung über den vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Stadtvertretung Güstrow in ihrer 45. Sitzung am 07.04.1994 beschlossen und im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang 4 - Ausgabe Nr. 6 ortsüblich bekanntgemacht.

Güstrow, den 09.12.1996 — [Siegel: STADT GÜSTROW LANDKREIS GÜSTROW (1)] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

2 Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB erfolgt.

Güstrow, den 09.12.1996 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.01.1995 zur Abgabe einer 1. Stellungnahme aufgefordert worden.

Güstrow, den 09.12.1996 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

4 Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer 6. Sitzung am .... den Entwurf des vorzeitige Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung gebilligt und zur 1. Auslegung bestimmt.

Güstrow, den — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

5 Der Entwurf des vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C), haben in der Zeit vom 13.03.1995 bis 18.04.1995 in der Zeit von
Mo, Mi: 8.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 15.00 Uhr
Di, Do: 8.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 17.30 Uhr
Fr: 8.00 - 12.00 Uhr
und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die 1. öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang 5 Nr. 3 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Güstrow, den 09.12.1996 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

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

Güstrow, den — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

7 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.1996 zur Abgabe einer 2. Stellungnahme aufgefordert worden.

Güstrow, den 09.12.1996 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

8 Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer .. Sitzung am .... den Entwurf des vorzeitige Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung gebilligt und zur 2. Auslegung bestimmt.

Güstrow, den — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

9 Der Entwurf des vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C), haben in der Zeit vom 15.04. bis 30.04.96 in der Zeit von
Mo, Mi: 8.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 15.00 Uhr
Di, Do: 8.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 17.30 Uhr
Fr: 8.00 - 12.00 Uhr
und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die 2. öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang 5 Nr. 4 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Güstrow, den 09.12.1996 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

10 Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer 20 Sitzung am 10.10.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güstrow, den 09.12.1996 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

11 Der katastermäßige Bestand wurde am 23.08.95 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.

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
Postfach 1455
18264 Güstrow
Tel.: 03996 / 15 54 89 Fax: 15 54 06

Güstrow, den 10.04.1997 — i. A. Schulz — Kataster- und Vermessungsamt (Stempel)

12 Der vorzeitige Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wurde am 10.10.96 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen.

Güstrow, den 09.12.1997 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

13 Die Genehmigung der Satzung mit dem vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.01.1997, Az.: VIII 231 c-512.115-53.031 (9) - erteilt.

Güstrow, den 09.12.1996 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

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

Güstrow, den — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

15 Die Satzung mit dem vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Güstrow, den 24.04.1997 — [Siegel: STADT GÜSTROW LANDKREIS GÜSTROW (2)] — i. V. — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

16 Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 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 im Güstrower Stadtanzeiger ..7.. Jahrgang Nr. ....5........ - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von .... bis zum .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 41, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ......03.05.1997...... in Kraft getreten.

Güstrow, den 28.05.1997 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

9 a Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.1996 zur Abgabe einer 3. Stellungnahme aufgefordert worden.

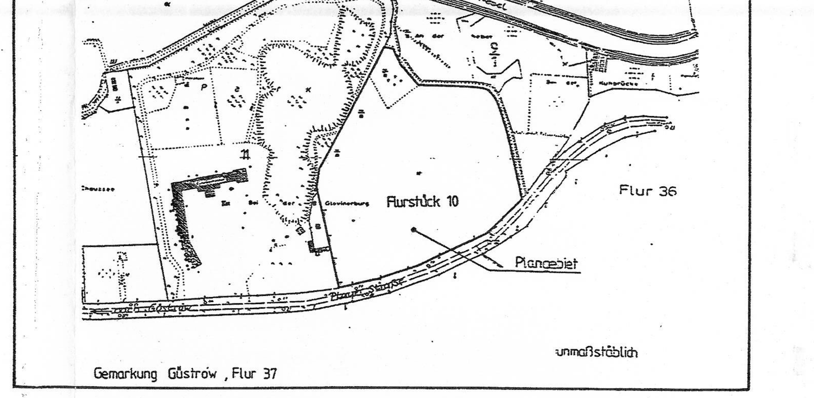
Güstrow, 09.12.1996 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

9 b Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer ... Sitzung am ....den Entwurf des vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung gebilligt und zur 3. Auslegung bestimmt.

Güstrow, — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)

9 c Der Entwurf des vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C), haben in der Zeit vom 09.07.1996 bis 24.07.1996 in der Zeit von
Mo, Mi: 8.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 15.00 Uhr
Di, Do: 8.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 17.00 Uhr
Fr: 8.00 - 12.00 Uhr
und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die 3. öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang 6 Nr. 7 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Güstrow, 09.12.1996 — [Siegel] — Unterschrift des Bürgermeisters (Siegelabdruck)



Satzung der Stadt Güstrow über den vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das Vorhaben „Güstrower Thermen"

Entwurf

genehmigt 29.04.97

Planverfasser:

LAB Landschaftsplanung und Architektur GmbH Berlin
Atzpodienstraße 12, 10365 Berlin (Lichtenberg) * Telefon und Fax (030) 5 57 83 60

Maßstab	Datum	Projekt-Nummer	Bearbeiter	Blatt-Nummer
1 : 1.000	30.07.1996	94/40/016	A. Mewis	1