

Satzung der Stadt Güstrow über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35

"Westlich der Rostocker Chaussee"

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Güstrow. Es ist begrenzt im Osten durch die B 103 –Rostocker Chaussee, im Süden durch das unbebaute Grundstück 65/3 der Flur 10 der Gemarkung Güstrow, im Westen durch die Grundstücke der Vereinigten Energiewerke AG (VEAG) und im Norden durch das unbebaute Grundstück 152/1 der Flur der Gemarkung Suckow.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung am 20.06.98 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet "Westlich der Rostocker Chaussee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt somit die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Suckow, Flur 1:
151/3, 151/6, 151/7, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 151/16, 151/17, 151/18 und 151/19.
- Gemarkung Güstrow, Flur 10:
56/1, 57/3, 57/4, 57/5, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 59/3, 58/4, 59/5, 60/3, 60/4, 60/5, 61/3, 61/4, 61/5, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 71, 72, 73, 74, 75.

Pflanzenschemata:

Pflanzenschema A, in 3 Reihen

- | | | |
|---------------------------|-----|--------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 12. Ilex aquifolium | 100 | Hedera helix |
| 12. Diopisium angustifol. | | |
| 12. Cornus sanguinea | | |
| 12. Ligustrum vulg. | | |
| 8. Forsythia intermedia | | |
| 8. Philadelphus | | |
| 8. Ribes sanguin. | | |
| 8. Rosa rugosa | | |
| 8. Spiraea vanhouttei | | |

Pflanzenschema B, in 3 Reihen

- | | | |
|-------------------------------------|-----|---------------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 20. Cornus alba "Sibirica" | 100 | Hypericum calycinum |
| 20. Cornus stolonifera "Flavicomis" | | |
| 12. Ligustrum vulg. | | |
| 12. Ilex aquifol. | | |
| 8. Ribes sanguin. | | |
| 8. Ribes alpinum | | |
| 8. Spiraea arguta | | |
| 8. Viburnum opulus | | |
| 8. Rosa canina | | |

Pflanzenschema C, in 2 Reihen

- | | | |
|--------------------------------|----|-----------------------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 15. Spiraea arguta | 40 | Eucyrtus fortunei "Vegetus" |
| 15. Symphoricarpos orbiculatus | 60 | Hypericum calyc. |
| 15. Weigela florida | | |
| 15. Euonymus europaeus | | |
| 15. Elaeagnus | | |
| 15. Rosa canina | | |
| 15. Viburnum varians | | |

Pflanzenschema D, in 2 Reihen

- | | | |
|----------------------------------|-----|--------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 20. Euonymus europaeus | 100 | Hedera helix |
| 20. Forsythia int. | | |
| 20. Ligustrum vulg. | | |
| 20. Cornus mas | | |
| 15. Kerria japonica "Plentiflor" | | |
| 15. Syringa vulg. | | |
| 15. Cornus mas | | |

Pflanzenschema E, in 2 Reihen

- | | | |
|------------------------|-----|------------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 10. Syringa vulgaris | 100 | Hypericum calyc. |
| 10. Forsythia int. | | |
| 10. Weigela florida | | |
| 10. Spiraea vanhouttei | | |
| 10. Spiraea arguta | | |
| 10. Ligustrum vulg. | | |
| 10. Cornus mas | | |

Pflanzenschema F, in 2 Reihen

- | | | |
|--------------------------------|----|-----------------------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 20. Spiraea arguta | 20 | Heister grandif. |
| 20. Kolkwitzia amabilis | 20 | Staphylea trifolia "Crispa" |
| 15. Weigela florida | 40 | Spiraea bumalda |
| 15. Ligustrum vulg. | | |
| 15. Symphoricarpos orbiculatus | | |
| 15. Ilex crenata | | |

Pflanzenschema G, in 3 Reihen

- | | | |
|----------------------------|----|--------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 10. Amelanchier can. | 50 | Hedera helix |
| 10. Euonymus europ. | 50 | Vincet minor |
| 8. Ribes alpinum | | |
| 12. Ligustrum vulg. | | |
| 8. Syringa vulg. | | |
| 8. Symphoricarpos orbicul. | | |
| 8. Forsythia int. | | |
| 8. Spiraea vanhouttei | | |
| 12. Philadelphus | | |
| 4. Weigela florida | | |
| 4. Prunus spinosa | | |
| 8. Cornus ovata | | |

Pflanzenschema H, in 7 Reihen

- | | | |
|----------------------|----|--------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 4. Cornus ovata | 50 | Hedera helix |
| 2. Cornus alba | 50 | Vincet minor |
| 2. Cornus sanguinea | | |
| 2. Cornus mas | | |
| 10. Viburnum opulus | | |
| 10. Viburnum lantana | | |
| 10. Salix alba | | |
| 10. Salix caprea | | |
| 10. Salix x amabilis | | |
| 10. Sambucus nigra | | |
| 10. Syringa vulgaris | | |
| 10. Viburnum opulus | | |

Pflanzenschema I, in 6 Reihen

- | | | |
|----------------------------|---|-------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 10. Ostrya monogyne | | |
| 10. Sambucus nigra | | |
| 8. Acer campestre | | |
| 8. Rhamnus frangula | | |
| 8. Lonicera xylosteum | | |
| 8. Prunus spinosa | | |
| 8. Hippocrepis emerus | | |
| 8. Amelanchier ovata | | |
| 8. Rhamnus frangula | | |
| 8. Ostrya monogyne | | |
| 8. Amelanchier ovata | | |
| 8. Forsythia int. | | |
| 8. Philadelphus | | |
| 8. Spiraea vanhouttei | | |
| 8. Symphoricarpos orbicul. | | |
| 8. Syringa vulgaris | | |

Pflanzenschema J, in 6 Reihen

- | | | |
|----------------------------|---|-------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 10. Ostrya monogyne | | |
| 10. Sambucus nigra | | |
| 8. Acer campestre | | |
| 8. Rhamnus frangula | | |
| 8. Lonicera xylosteum | | |
| 8. Prunus spinosa | | |
| 8. Hippocrepis emerus | | |
| 8. Amelanchier ovata | | |
| 8. Rhamnus frangula | | |
| 8. Ostrya monogyne | | |
| 8. Amelanchier ovata | | |
| 8. Forsythia int. | | |
| 8. Philadelphus | | |
| 8. Spiraea vanhouttei | | |
| 8. Symphoricarpos orbicul. | | |
| 8. Syringa vulgaris | | |

Pflanzenschema K, in 6 Reihen

- | | | |
|----------------------------|---|-------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 10. Ostrya monogyne | | |
| 10. Sambucus nigra | | |
| 8. Acer campestre | | |
| 8. Rhamnus frangula | | |
| 8. Lonicera xylosteum | | |
| 8. Prunus spinosa | | |
| 8. Hippocrepis emerus | | |
| 8. Amelanchier ovata | | |
| 8. Rhamnus frangula | | |
| 8. Ostrya monogyne | | |
| 8. Amelanchier ovata | | |
| 8. Forsythia int. | | |
| 8. Philadelphus | | |
| 8. Spiraea vanhouttei | | |
| 8. Symphoricarpos orbicul. | | |
| 8. Syringa vulgaris | | |

Pflanzenschema L, in 6 Reihen

- | | | |
|----------------------------|---|-------------|
| 1. Straucher | % | Bodendecker |
| 10. Ostrya monogyne | | |
| 10. Sambucus nigra | | |
| 8. Acer campestre | | |
| 8. Rhamnus frangula | | |
| 8. Lonicera xylosteum | | |
| 8. Prunus spinosa | | |
| 8. Hippocrepis emerus | | |
| 8. Amelanchier ovata | | |
| 8. Rhamnus frangula | | |
| 8. Ostrya monogyne | | |
| 8. Amelanchier ovata | | |
| 8. Forsythia int. | | |
| 8. Philadelphus | | |
| 8. Spiraea vanhouttei | | |
| 8. Symphoricarpos orbicul. | | |
| 8. Syringa vulgaris | | |

Teil A Planzeichnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 38).

Planzeichnerklärung:
Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete z.B. Restaurant (§ 9 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete mit Einschränkung der Nutzung gemäß technischer Bestimmung

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

Gründungsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Baumgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Baulandrechtliche Festsetzungen

1.1 In SO Gebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit folgender Sortimentsbeschränkung:

- Möbel, mit max. 15 % innenstadtrelevanten Nebensortimenten gemäß 1.2,
- Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge,
- Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör,
- Brennstoffe

1.2 In SO Gebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit folgenden Sortiments:

- Nahrungsmittel- und Genussmittel,
- Textilien,
- Schuhe, Lederwaren,
- Uhren, Schmuck,
- Foto, Optik,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
- Kunstgewerbe,
- Hifi, Elektroartikel,
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
- Fahrräder,
- Boot- und Yachthafen,
- Drogerien, Parfümerien,

1.3 In GE Gebieten nach § 8 BauNVO ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Diskotheken.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs- und Gestaltungsbeschränkungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauGB M-V

2.1 Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen, Dachneigung > 10°, Ausnahmen sind zulässig, wenn diese städtebaulich vertretbar sind.

2.2 Umzäunungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur auf den Grundstücken, mindestens 3,0 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

3. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote – Landschaftspflege

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

3.1 Der Raum zwischen Grundstücksgrenze und Zaun nach 2.2 ist mit Gehölzen in 2x verpflanzter Baumstammqualität (Artenliste 1) zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind 20 % der Grundstücksfäche nach folgenden Richtwerten zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Mindestens 1/5 der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen in mindestens 2x verpflanzter Baumstammqualität nach Artenliste 1 anzupflanzen.

2. Zusätzlich ist je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Großbaum nach Pflanzliste Nr. 1 mit Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.

3. Für die Pflanzungen nach Punkt 3.1 und 3.2 sind die Pflanzenschemata und die Artenliste Nr. für Baumpflanzungen gemäß Teil A zu verwenden.

3.4 Die Baumpflanzungen gemäß Pflanzgebot der Planzeichnung Teil A sind mit Hochstamm in 3x verpflanzter Baumstammqualität mit Ballen, mindestens 16/18cm gemäß Artenliste Nr. 1 herzustellen.

3.5 Es sind Sträucher mit der Qualität 2 x verpflanzte, ohne Ballen und 60 bis 100 cm Höhe zu pflanzen. Der Pflanzabstand muß 1,25 m betragen, der Reihenabstand 1,5 m. Je 1,8 m² ist in Gebieten mit Pflanzgebot ein Strauch zu pflanzen.

3.6 Je gepflanzter Baum entfallen 4 Sträucher. Dafür sind Bodendecker gemäß Pflanzenschema zu pflanzen. Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Baumstammqualität.

3.7 Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Bedarf nachzupflanzen.

3.8 Bei der Bauführung auf Grundstücken entlang der B 103 sind die Baubeschränkungen durch Baum- und Wurzelerschützmaßnahmen nach DIN 19920 zu schützen.

3.9 Die Flächen der Regenrückhaltebecken sind mit folgenden Richtwerten zu begrünen:

a) Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten Gehölzen in mindestens 2x verpflanzter Baumstammqualität nach Artenliste 2 zu bepflanzen.

b) Die Restflächen sind als Landschaftsflächen gemäß Artenliste Nr. 3 anzulegen.

3.10 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 32 LwO ist Niederschlagswasser weitgehend zu versickern. Bei der Errichtung von Flächen ist der Anteil an versickerungsfähigen, durchlässigen Belägen möglichst hoch zu wählen.

3.11 Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in die Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. die Umräumung mit wasserführenden Stoffen sind bei der unteren Wasserbehörde auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des LwO einzuholen.

4. Nutzungsbeschränkungen und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

4.1 Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB sind die Flächen um die Masten der Hochspannungsleitungen auf 15 m Entfernung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Zugang zu diesen Flächen muß gewährleistet sein.

4.2 Im Bereich der Hochspannungsleitungen ist vor Baubeginn die Zustimmung der Vereinigten Energiewerke AG einzuholen.

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

4.4 Der Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde und dem

Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten Zugängen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

4.5 Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hiervon vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebezirk BzG Güstrow, Neukircher Straße 7, 18273 Güstrow, Telefon (03843) 250114 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer 10. Sitzung am 31.08.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes 35, Westlich Rostocker Chaussee beschlossen.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. mit § 4 Abs.3 BauNVO beteiligt worden.

3. Die von der Pflanzung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.10.95 zur Abgabe einer