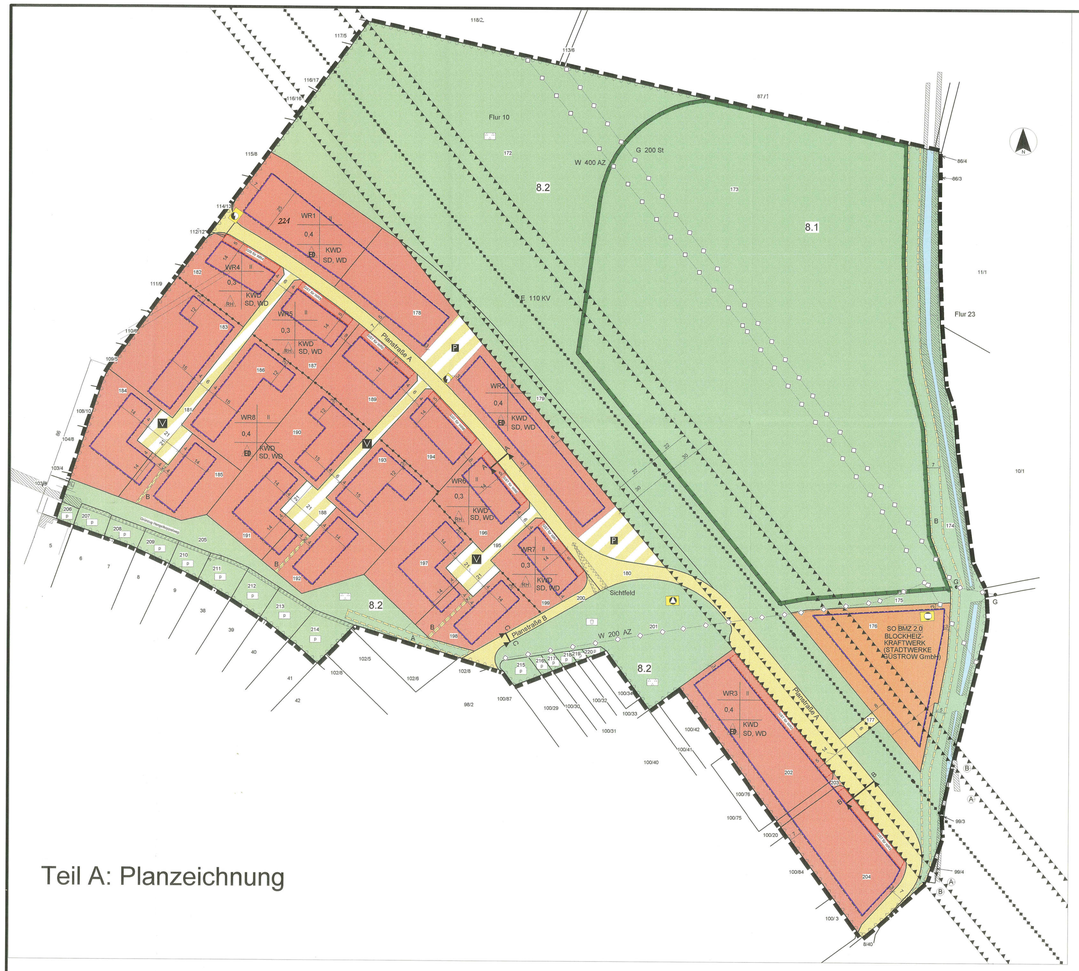

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

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

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

SO Blockheizkraftwerk (Sondergebiet nach § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO).
z.B. 0,4 Grundflächenzahl - GRZ
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED nur Reihenhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlage Gas

Versorgungsanlage Elektrizität

Abfallbehälter - Altglas, Altpapier etc.

6. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdische Hochspannungsleitung 110 KV

unterirdische Ver- Entsorgungsleitung (G = Gas) (W = Wasser)

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung
P private Grünfläche

Ö öffentliche Grünfläche

S Spielplatz

Parkanlage

8. Wasserfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung
GST Gemeinschaftsstellplätze

ENTSORGUNGSTRÄGERIN
A Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

ENTSORGUNG GLEITNGES
B mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

CA Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
technischer Schutzbereich zur 110-KV-Leitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB)

CB elektromagnetischer Schutzbereich zur 110-kV-Leitung (Elektrosmog)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.b. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

11. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Grenze des Umlegungsbereichs

WD Walmdach

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

Bemaßung

Nutzungskreuz

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	
Bauweise	Dachform und Neigung

Nachrichtlich

Flurstücksgrenze

z.B. 201 Flurstücksnummer

Teil B
Textliche Festsetzungen

I Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

(1)
Die in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

(2)
Das in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Gebiet ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO).

(3)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Eine Überschreitung kann bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, höchstens aber bis zur Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese mit der Herstellung einer extensiven Dachbegrünung oder durch die Herstellung von Stellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Material im Flächenverhältnis von 1 : 1 ausgeglichen werden. Als wasser- und luftdurchlässiges Material sind Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine oder Schotterasen zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

(4)
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Gartenhäusern, Gewächshäusern und Wintergärten bis zu 12 qm nicht zulässig (§ 16 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

(5)
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 0,50 m zugelassen werden. Sie dürfen 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 7 LBauO M-V).

(6)
Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den seitlichen Abstandsflächen zulässig, bei den Reihenhäusern zusätzlich auf den ausgewiesenen Flächen.

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 86 Abs. 1, 4 und 6 LBauO M-V)

(1)
Als Dachformen sind nur Sattel- Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO M-V). Die Mindestdachneigung muß 25 Grad betragen.

(2)
Je Reihenhausgruppe ist nur eine Form von Dachaufbauten und nur eine Form von Dachflächenfenstern zulässig.

(3)
Dachgauben, Dachflächenfenster sind bis max. 1/2 der Dachflächenbreite zulässig. Gaupen sind auf Material und Farbe sowie auf die Neigung des Daches abzustimmen.

(4)
Für die Fassadengestaltung sind rote, rotbraune und braune sowie helle, weißbeige oder weißgraue Farbtöne zulässig. Der Sockel ist bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von der nächstliegenden Oberkante der Straßenoberfläche, zulässig .

(5)
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind das festgesetzte Sichtdreieck sowie Einfriedungen an Straßenecken von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

(6)
Fassaden und Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5,0 m Breite betragen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen.

(7)
Die Gebäudefassaden des Blockheizkraftwerkes sind als Mauerwerk- oder Putzfassaden auszuführen. Glas ist unter Ausschluß von bunten Glasbausteinen statthaft.

(8)
Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,- DM geahndet werden.

III Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 25a BauGB)

(1)
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (8.1) ist als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv zu pflegen.

(2)
In öffentlichen Grünflächen (8.2) mit der Zweckbestimmung Parkanlage müssen folgende Richtwerte bei der Gestaltung eingehalten werden:
1. Mindestens 1/5 der Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen in Baumschulqualität, mindestens 2xv nach Pflanzliste 2 anzulegen. Der Anteil nicht heimischer Gehölze an diesen Flächen darf 10 % nicht überschreiten.
2. Zusätzlich ist , bezogen auf die Grundfläche je 300 qm mindestens ein heimischer, standortgerechter Großbaum nach Pflanzliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Der Flächenanteil nicht heimischer Bäume darf 10 % nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

(3)
Je 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger oder je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger heimischer, standortgerechter Baum der Pflanzliste 6 zu pflanzen. Der Mindeststammumfang bei kleinkronigen Bäumen muß mindestens bei 14/16 cm, bei großkronigen Bäumen mindestens bei 18/20 cm liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V).

(4)
Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 LBauO M-V).

(5)
Eintrag der Planstraßen sind unter Berücksichtigung der Parkplätze und Zufahrten 28 heimische, standortgerechte Großbäume gemäß Pflanzliste 4 mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Desweiteren wird ein Pflanzgebot von mindestens 4 heimischen, standortgerechten Bäumen der Pflanzliste 4 je Wendeplatz/Zufahrtsstraße ausgesprochen, die mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm der Pflanzliste 4 zu pflanzen sind. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

(6)
Stellplatzanlagen (Einzel- und Gemeinschaftsanlagen) sind gegenüber dem angrenzenden öffentlichen Raum mit begrünten Pergolen oder mit Hecken zu fassen. Für die Gehölze sind heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 3 und 5 mindestens in Baumschulqualität 2xv zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V).

(7)
Das private Pflanzgebot entlang des öffentlichen Grünzuges Hengstkoppelweg ist als Hecke mit 2 xv Heckenpflanzen (Höhe mind. 80 - 100, mind. 2 Pflanzen pro lfdm.) der Pflanzliste 3 anzulegen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes der Wohnbebauung werden den Grundstücken nach der zulässigen Grundfläche zugeordnet. Es umfaßt die öffentlichen Grünflächen und den Grünzug Hengstkoppelweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8 a Abs. 1 BNatSchG).

Hinweise

(1)
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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

(2)
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

(3)
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ III) der Wasserfassung Bockhorst. Die in den Trinkwasserschutzzonenbeschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinien für TWSZ sind zu beachten.

(4)
Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow (im Rechtsetzungsverfahren).

(5)
Werden bei Bauarbeiten Anzeigen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale 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 (KrWi-AbfG) vom 27.09.1994 (BGBL.I S. 2705), geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBL. I S. 2455). Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrWi-AbfG.

(6)
Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind gemäß § 81 LWaG M-V in einer Breite von 7 m landseits der Böschungsoberkante zu schützen.

(7)
Auf Grund des naheliegenden Flugplatzes Bockhorst ist durch das Wirtschaftsministerium Referat Luftfahrt eine Höhenbegrenzung von 19 m über HN für alle Gebäude festgeschrieben.

(8)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 8.2, befindet sich ein Sekundärbiotop „Uferschwalbenwand". Dieses unterliegt dem Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gemäß §34 LNatSchG und §20d BNatSchG.

Pflanzliste 1: Private Pflanzgebote

(Gehölze (heimisch))
Crataegus monogyna
Prunus cerasifera
Prunus cerasifera
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix alba
Salix caprea
Salix purpurea
Salix x smithiana
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Kletterpflanzen (Hecke):
Menpilus germanicka
Mahonia aqu.
Prunus spp.
Rosa canina
Crataegus „Carmen"

Eingriffliger Weißdorn
Europäischer Pfaffenhütchen
Domestic Eiche
Gemeiner Traubenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Gemeiner Johannisbeere
Strauchweide
Silberweide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Flieder
Gemeiner Schneeball

Mispel
Zaunpfeif (Wildform und Sorten)
Zierkirschen (Wildform und Sorten)
Mahonie
Apfelrosen

Die Pflanzliste 2 ist abänderlich anwendbar.

Pflanzliste 2: Öffentliche Grünfläche

Bäume:
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus „Fastigiata"
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fagus sylvatica
Laguindumber stymcoflius
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus laevis
Ulmus minor
Sträucher:
Daphnin devido
Ligustrum vulgare
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonyus europaeus
Forsythia intermedia
Lonicera xylosteum
Salix cinnerella
Syringa vulgaris
Rosa canina
Ribes nidrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa rugosa
Rosa villosa
Viburnum opulus
Empfehlungen (Heckenpflanzen):
Carpinus betulus
Prunus prunus
Pilinus prunus
Deutzia/prunus cerasus
Pru triviadis
Ribes sanguineum
Colibe pulmaria
Cimiten clematis
Lonicera tatarica
Lyciblum Ilva-maroli
Myrtetis palustris

Buntgeborn
Rotkäsmerie
Haselnuche
Kornelkirsche

Amberbaum
Hainbuche
Vogelbeere
Winterlinde
Sommerlinde
Flatterulme
Feldulme

Sommerflieder
Gemeiner Liguster
Haselnuche
Eingriffliger Weißdorn
Europäischer Pfaffenhütchen
Forsythie
Gemeiner Geißblatt
Kartoffelrose
Flieder
Gemeiner Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Sommerflieder
Hundsrose
Kartoffel-Rose
Gemeiner Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball (Achtung - giftig)

Sträucher:
Fothgrenzen nahezu
Rosa spec.
Wiesenrose

Wasserfliederstrauch
Wasserschneeball
Sanddorn
Kornelkirsche
Sommerflieder
Sommerflieder
Sommerflieder