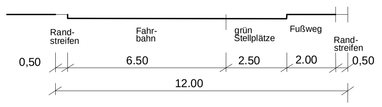
Teil A: Planzeichnung

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 u. 8 BauNVO)
   - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
   - Gewerbegebiete , eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16- 21 BauNVO)
   - z. B. 0,6 Grundflächenzahl - GRZ
   - OK Oberkante Gebäude als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - a abweichende Bauweise
   - o offene Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - Grünflächen
   - p private Grünfläche
   - ö öffentliche Grünfläche
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs. 6 BauGB)
   - Erhalt von Bäumen
7. Sonstige Planzeichen
   - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 bauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
8. Sonstige Darstellungen
   - Art der baul. Nutzung / Gebäudehöhe / GRZ / Bauweise — Nutzungskreuz
9. Nachrichtliche Übernahme
   - vorh. Gebäude
   - Flurgrenze
   - Flur 7 Flurnummer
   - Flurstücksgrenze
   - 134/22 Flurstücksnummer
   - 10 Bemaßung
   - geschützter Baum nach Baumschutzsatzung
   - Laubbaumreihe

Regelquerschnitt

Schnitt A - A



Pflanzlisten
Pflanzliste 1: Heimische Sträucher

Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Sauerdorn
Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besen-Ginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Gemeiner Faulbaum
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	- Stachelbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rubus fruticosus	- Wilde Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Salix aurita	- Ohr-Weide
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix cinerea	- Asch-Weide
Salix repens	- Moor-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Taxus baccata	- Gewöhnliche Eibe
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Pflanzliste 2: Heimische Bäume

Großkronige Bäume	
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Pinus sylvestris	- Gemeine Kiefer
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Tilia cordata	- Winter-Linde in Sorten
Tilia europaeus	- Europäische Linde
Kleinkronige Bäume	
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'	- Echter Rotdorn
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Holz-Birne

Pflanzliste 3: Schling-, Rank- u. Kletterpflanzen

Selbstklimmer	
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Ranker, die Rank-/ Kletterhilfen benötigen	
Actinidia arguta	- Strahlengriffel
Akebia quinata	- Fingerblättrige Akebie
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Clematis spec.	- Waldrebe
Lonicera spec.	- Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schling-Knöterich
Vitis vinifera	- Echter Wein
Wisteria sinensis	- Blauregen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141 1998 I S. 137) sowie nach §§ 84 und 86 der Landesbauordnung M-V vom 06.Mai 1998 (GVOBl. M-V S 468) wird nach Beschusssfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom 08.12.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet östlich Bredentiner Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Umweltbericht und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 21(Teilbereich), 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 23/3, 23/4 , 23/5, 23/6 der Flur 11 und Flurstück 56 (Bredentiner Weg) der Flur 7 Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 10,6 ha.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 30.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.67-Östlich Bredentiner Weg beschlossen.

   Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

   Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.02.2005 durchgeführt worden.

   Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung Güstrow hat am 22.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und den Umweltbericht beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.

   Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift; die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 11.07.2005 bis zum 09.08.2005 während folgender Zeit Mo, Mi von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 7.30 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 15. Jahrgang /Nr.7, 01. Juli 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

9. Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 08.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der örtlichen Bauvorschrift und dem Umweltbericht wurde am 08.12.2005 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom 08.12.2005 gebilligt.

    Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

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

    Güstrow, 27.06.2006 Der Bürgermeister

12. 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 Juli/August; 16. Jahrgang Nr. 7/2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 1.Juli 2006 in Kraft getreten.

    Güstrow, 03.11.2006 Der Bürgermeister

Teil B

Textliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. In den Gewerbegebieten (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr.1)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2. In den GE- und GEe- Gebieten sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) genannte Nutzung unzulässig. In dem GEe Gebiete ist die in § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannte Nutzung unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3. In den GE, GEe-Gebieten können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr.2)

In den GE- Gebieten können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten (Nr.3)

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.4. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe-) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel (lwa) je m² Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereiches tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten.
lwa nachts: 45 dB (A)
lwa tags: 60 dB (A)
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.5. Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene bauliche Anlagen des Einzelhandels zugelassen. Dieser umfasst Änderungen und Erweiterungen um 100 m² Verkaufsfläche.
Ausnahmsweise ist produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Erlass des Ministeriums vom 04.07.1995 (Amtsblatt für M.-V. Nr. 28 S. 607 von 1995) zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.6. Innerhalb der Gewerbegebiete darf die jeweils festgesetzte Höhe der Oberkante der Gebäude durch notwendige technische Bauteile überschritten werden. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der fertiggestellten Erschließungsstraße.
(§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.7 In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß §6 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude (Nr.1)
- Geschäfts- und Bürogebäude (Nr.2)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes(Nr.3)
- Sonstige Gewerbebetriebe (Nr.4)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr.5)
- Gartenbaubetriebe (Nr.6)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.8 In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr 2 BauNVO und Tankstellen unzulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

2.1. Bei der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit über 50 m Länge und seitlichem Grenzabstand zulässig. (§ 22 Abs. BauNVO)

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

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

3.1. Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und kann als private Erschließungsstraße hergestellt werden.

3.2. Die mit - A - gekennzeichnete und mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient zur Ableitung von Oberflächenwasser in offenen Gräben oder Versickerungsrohren (Mulden-Rigolen-System).

3.3. Die mit - B - gekennzeichnete und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient der Sicherung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen und der Zufahrt für die Anlieger.

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

1. Werbeanlagen sind nur als Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO zulässig und nur an der Stätte der Leistung oder an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2. Die Werbeanlagen dürfen in ihren Gesamtabmessungen in den GE, GEe und MI-Gebieten je Bauvorhaben nicht größer als 30 m² sein. Sie müssen unterhalb der Dachtraufe bzw. Attika angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen) dürfen die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten. Es sind nur Schilder mit max. 1,50 m Höhe und Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit max. 1,50 m Höhe zulässig. Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-, Blinklicht- oder Ballonwerbung.

3. Für die Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Oberflächen - ausgenommen Glas - sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 9003, 9006, 9007) nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energien oder der Energieeinsparung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten).

4. Öffentlich einsehbare Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind baulich einzufassen und dauerhaft mit Arten der Pflanzenliste 1 (2 x verpflanzt) und der Pflanzenliste 3 (1 Pflanze je 1,5 lfd. m;, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) zu begrünen.

5. Als straßenseitige Einfriedung der Grundstücke sind innerhalb eines 3 m breiten Pflanzstreifens max. 2,0 m hohe, berankte Maschendrahtzäune (Pflanzliste 2, 1 Pflanze je 2 lfd. m; Qualität Containerpflanze, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) oder vertikal gegliederte Zäune, Trockenmauern sowie Hecken aus landschaftstypischen Laubgehölzen der Pflanzliste 1(2 x verpflanzt, mind. 1 Stück/ m²) zulässig. Bei Hecken können ausnahmsweise größere Höhen zugelassen werden.

6. Private neu anzulegende Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind nur in Bereichen, die aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes voll zu versiegeln sind, zulässig.(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
Pro 4 neu anzulegende private Stellplätze bzw. 2 neu anzulegende Lkw-Stellplätze sind innerhalb der Stellplatzfläche mindestens ein großkroniger Baum (Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16 – 18 cm) der Pflanzenliste 2 in mindestens 2 m breiten Baumstreifen bzw. mindestens 6 m² große Baumscheiben in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.

7. Auf Dachflächen von Neubauten mit mehr als 500 m² Dachfläche und einer Dachneigung bis zu 15° sind flächenhaft extensive Dachbegrünungen vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind Lichtfirste, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten.
In den Baugebieten sind Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen mit einer Grundfläche über 200 m², die auf einer Länge von > 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, mit Kletter- und/ oder Rankpflanzen der Pflanzliste 3 (1 Pflanze je 2 lfd. m; Qualität Containerpflanze, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) zu begrünen.

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

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

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

1.1. Innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße A sind einseitig Laubbäumen der Art Spitzahorn (Acer platanoides) (3x verpflanzt, mind. StU 16-18cm) im Regelabstand von 10-15 m zu pflanzen. Der genaue Standort der Bäume ist in der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung von Parkstellflächen sowie Ein- und Ausfahrten und den für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfeldern zu bestimmen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² betragen.

1.2. Entlang des Bredentiner Weges ist auf den öffentlichen Grünflächen und auf den östlich angrenzenden Gewerbegebieten eine einseitige Baumreihe der Art Birke- Betula pendula (3x verpflanzt, mind. StU 16-18cm) im Regelabstand von 10-15 m zu pflanzen.

1.3. Entlang des Fußweges zum Friedhof sind einseitig in einem 2,5 m breitem Pflanzstreifen Laubbäumen der Art Spitzahorn (Acer platanoides "Deborah") (3x verpflanzt, mind. StU 16-18cm) im Regelabstand von 10 m zu pflanzen.

1.4. Das Pflanzgebot im Osten [1] ist durch eine fünfreihige, freiwachsende, gut gestaffelte und geschlossene Hecke im Pflanzverband 1x1,5 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in min. 2x verpflanzter Baumschulqualität der Pflanzliste 1 und 2 herzustellen. Im Abstand von 10-15 m sind Heister zu pflanzen.

1.5. Die Pflanzgebote [2] sind durch zweireihige, freiwachsende, gut gestaffelte und geschlossene Hecke im Pflanzverband 1x1,5 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in min. 2x verpflanzter Baumschulqualität der Pflanzliste 1 herzustellen.

1.6. In den Baugebieten sind entlang der neu zu bildenden privaten seitlichen Grundstücksgrenzen beidseitig mindestens zweireihige Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen in einem 3 m breiten Pflanzstreifen (1x1 m Pflanzabstand) gemäß Pflanzliste 1 anzulegen.

1.7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit landschaftstypischen Gehölzen (30 % der Fläche) entspr. Pflanzliste 1 (Sträucher 2 x verpflanzt) und Gebrauchsrasen (RSM 4.2) herzustellen. In den Baugebieten sind bei Vorhaben gemäß § 29 BauGB je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige landschaftstypische Laubbäume entspr. Pflanzliste 2 (mind. StU 16- 18 cm) zu pflanzen. Als Ergänzung der Bepflanzung mit landschaftstypischen Gehölzen sind auch Pflanzungen nicht heimischer Gehölze als Solitär zulässig. Die Anlage von offenen Versickerungsmulden für Niederschlagswasser ist zulässig.

1.8. Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme/Erschließung des Plangebietes durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zufahrten sind im Bereich der ausgewiesenen Flächen des Straßenbegleitgrünes zulässig.

2. Zuordnungsfestsetzungen (§135b BauGB)

2.1. Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs - *Erschließungsstraßen* – umfassen :
- die Straßenbegrünung gemäß Textliche Festsetzung III Nr.1.1., 1.2. und 1.3.
  - Begrünung der Mauer entlang des Flurstückes 55/2
  - öffentliches Pflanzgebot [2] gemäß Textliche Festsetzung III Nr.1.5

  Sie werden im Zusammenhang mir der Herstellung der Erschließungsstraße realisiert.

2.2. Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs - *Neubebauung* - werden den Grundstücken nach der zulässigen Grundfläche zugeordnet. Als Neubebauung wird die zusätzliche Versiegelung bisher nicht bebauter Flächen definiert, bei denen die Bodenversiegelung durch die nachfolgenden Maßnahmen auszugleichen ist. Bei Abriss wird die vormals versiegelte Fläche gegengerechnet. Die Kompensationsmaßnahmen umfassen:
- privates Pflanzgebot [2], gemäß Textliche Festsetzung III Nr. 1.5.
- alle Festsetzungen, welche die private Grundstücksgestaltung betreffen (Versieglung, Einfriedung, Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzgebote).

Hinweise:

1. Um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten, sind für die zulässigen Gewerbebetriebe die erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" bzw. VDI 2719 zu ermitteln und in die Gebäudeplanung zu integrieren.

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.. § 11DSchG m-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

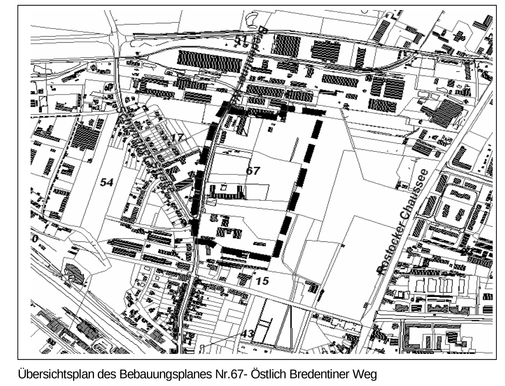
3. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 25.08.98 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

4. Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV von den StÄUN anzuordnen.
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sind zu beachten.

5. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001.

6. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Oberflächengewässers Warnow. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Übersichtsplan (Quelle: Digitale Stadtgrundkarte der Stadt Güstrow)



Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr.67- Östlich Bredentiner Weg

Die Vervielfältigungs- und Veröffentlichungsgenehmigung für die Flurkartenauszüge der Gemarkung Güstrow, Flur 11 (Genehmigung Nr.17/2003) wurde am 27.11.2003 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 67
Östlich Bredentiner Weg

Verfahrensstand: Satzung

September 2005 Maßstab: 1: 1 000

Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung