

SATZUNG DER BARLACHSTADT GÜSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "ALTE GÄRTNEREI"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 92 "Alte Gärtnerei" der Stadt Güstrow gemäß § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WR** Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- WR** Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 18,89 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92
- II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- ED** nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: **P** Parkplatz
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Abfallentsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Fläche für die Abfallentsorgung

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- Zweckbestimmung: **P** Park

7. Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

- Waldflächen i.V.m. LWaldG M-V

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalt von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellung ohne Normcharakter

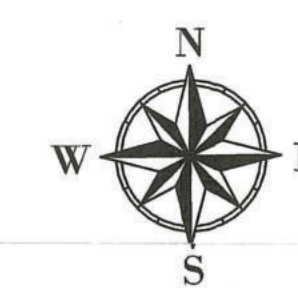
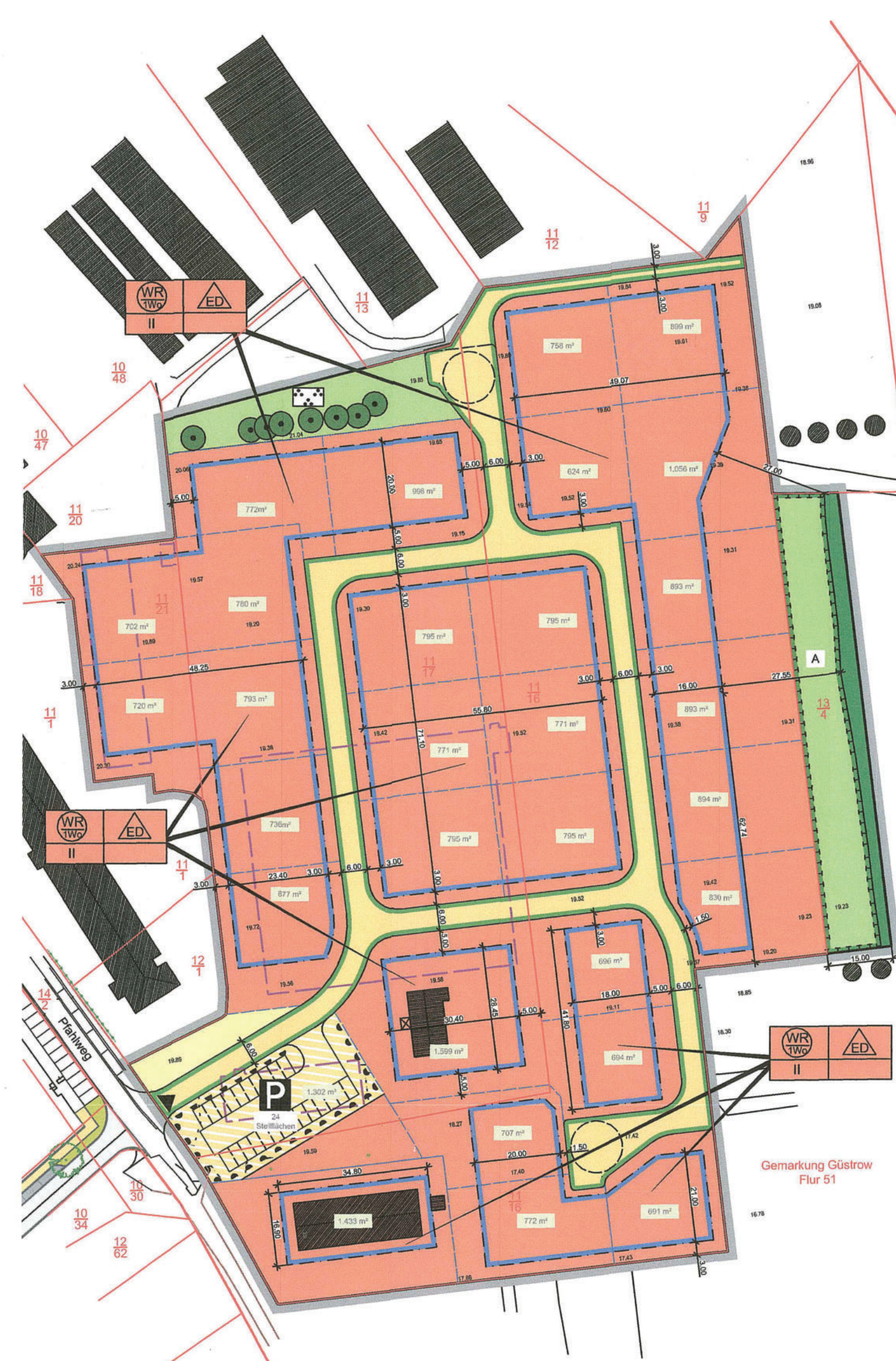
- 10,00 Bemaßung in Meter
- 34 Kataster
- vorh. bauliche Anlage
- Abbruch vorh. baulicher Anlagen
- Parzellierungsvorschlag
- Nutzungsschablone

Plangrundlage

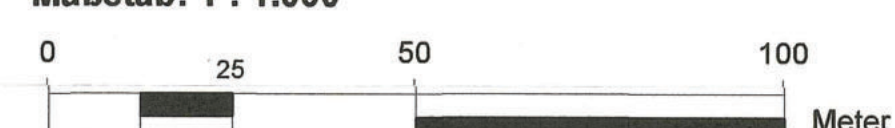
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Gartenstraße 16, 18273 Güstrow
Lagebezug S 42/83 3"; Höhenbezug HN76 (Juli 2018)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 3,22 ha. Er erstreckt sich die Flurstücke 11/16, 11/17 (tlw.), 11/21 und 13/4 (tlw.) der Flur 51, Gemarkung Güstrow.



Maßstab: 1 : 1.000



Hinweise

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bodenschutz

Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist als nicht unbelasteter Boden ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten / entsorgen. Diese Arbeiten sind durch eine Fachbauleitung zu begleiten. Die Nachweise der Verwertung / Entsorgung sind der unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben. Im Bereich des Heizhauses sollte die im oberen Bodenschicht vorhandene Schlackeschicht vollständig entnommen werden. Alternativ dazu kann der Boden dort auch mit einer ausreichend mächtigen Bodenschicht (mind. 0,5 m) abgedeckt werden. Auch diese Maßnahmen sind fachbaulich zu begleiten.

Sollten 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 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Naturschutz

Sämtliche für den Abbruch vorgesehenen Gebäude sind in jedem Fall vor Abbruchbeginn durch einen anerkannten Fachgutachter auf das Vorkommen geschützter Tierarten zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen einschließlich der Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten bzw. durch welche Maßnahmen sie vermieden werden können, sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abrissbeginn einzureichen.

Vorbeugender Gewässerschutz

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Wasserbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Emissionen von Luftschadstoffen

Für die Emission von Luftschadstoffen gilt die Einhaltung der in der Anlagenehmigung bestimmten Grenzwerte (Parameter: Kohlenmonoxid, Stickstoffdioxid, Formaldehyd, Schwefeldioxid), welche auf den Festlegungen der TA Luft basieren. Um diese Einhaltung nachzuweisen ist der Anlagenbetreiber zu turnusmäßigen Messungen verpflichtet, welche der Genehmigungsbehörde vorliegen und die Einhaltung der Grenzwerte seit Errichtung der Anlage bestätigen.

Schutz- und Regenwasser

Es ist geplant, das Schmutzwasser in die vorhandene Abwasserdruckleitung im Pflaster einzubinden. Das anfallende Regenwasser soll gesammelt werden und im Bereich der Flurstücke 13/4 und 63/1 in ein dort neu herzustellendes Rückhalte- und Versickerungsbecken abgeleitet werden.

Kontaminierte Bereiche

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.

Kampfmittelbelastungen

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe -unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

Bauvorhaben Vorankündigung

Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß §(2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

Güstrow, den 27.05.19



Öffentlich bestellter Vermesser

2. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 05.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 "Alte Gärtnerei" beschlossen.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPiG) beteiligt worden.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 05.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.05.2018 bis zum 18.06.2018 während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 9.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger am 01.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 24.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2018 bis zum 16.01.2019 während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 9.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger am 01.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Barlachstadt Güstrow, den 28.05.2019



Der Bürgermeister
Arne Schult

3. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.05.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.05.2019 gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, den 28.05.2019



Der Bürgermeister
Arne Schult

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Barlachstadt Güstrow, den 28.05.2019



Der Bürgermeister
Arne Schult

5. Die Satzung des Bebauungsplans, 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 am 01.06.2019 im Güstrower Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 1.06.2019 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, den 12.06.2019



Der Bürgermeister
Arne Schult

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

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

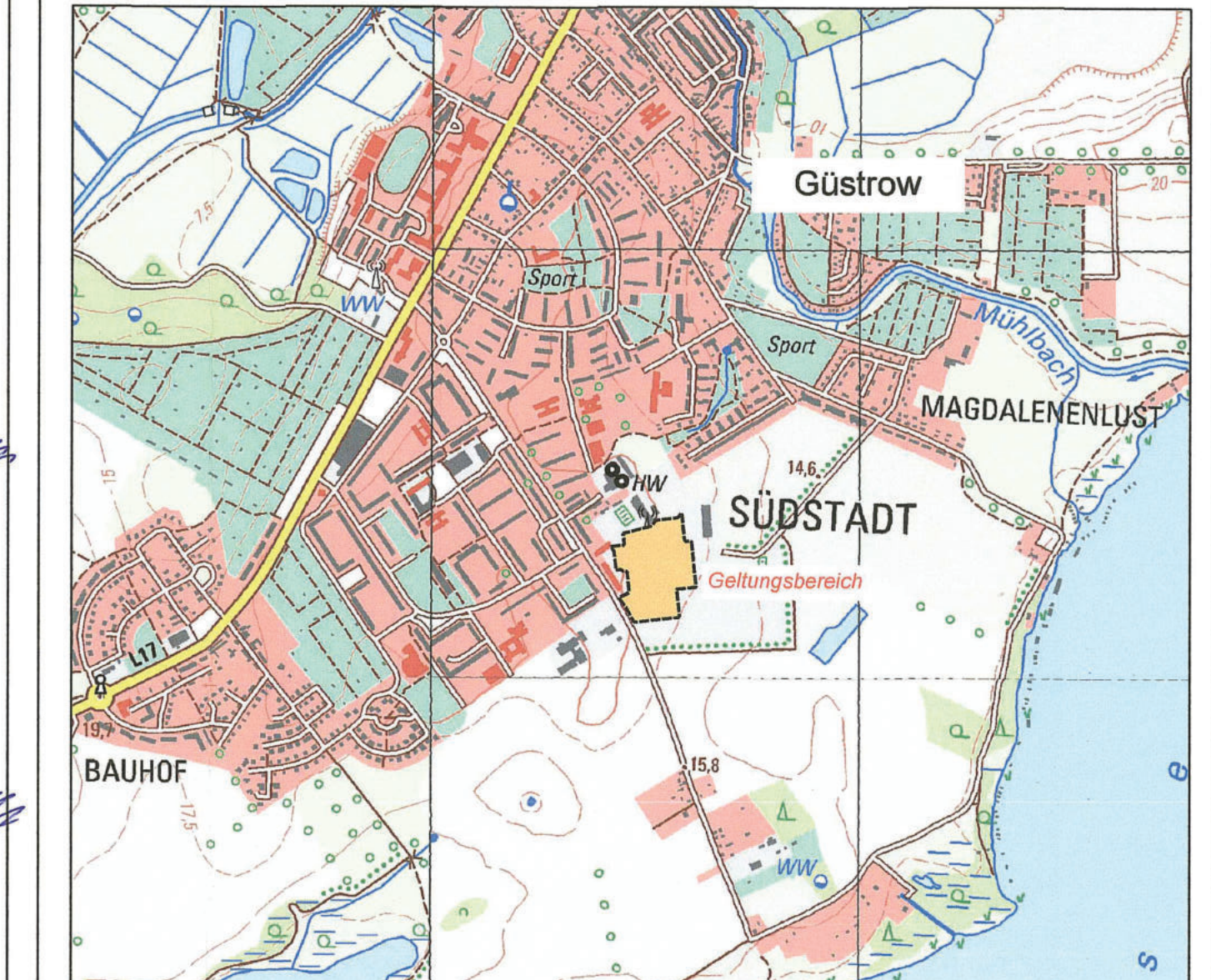
1.2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Feldgehölz heimischer Straucharten wie *Rosa rubiginosa*, *Rosa tomentosa*, *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus catharticus* und *Corylus avellana* zu entwickeln. Der Aufwuchs von Gehölzen oder Waldbäumen mit einer Höhe von mehr als 10 Metern muss dauerhaft unterbunden werden. Die dazu notwendige Entnahme von Bäumen hat unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres zu erfolgen.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.3.1 Je Wohneinheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze vorzuhalten.

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2017



Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 92 "Alte Gärtnerei" im Verfahren gemäß § 13b BauGB

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 30380
	Satzung März 2019	