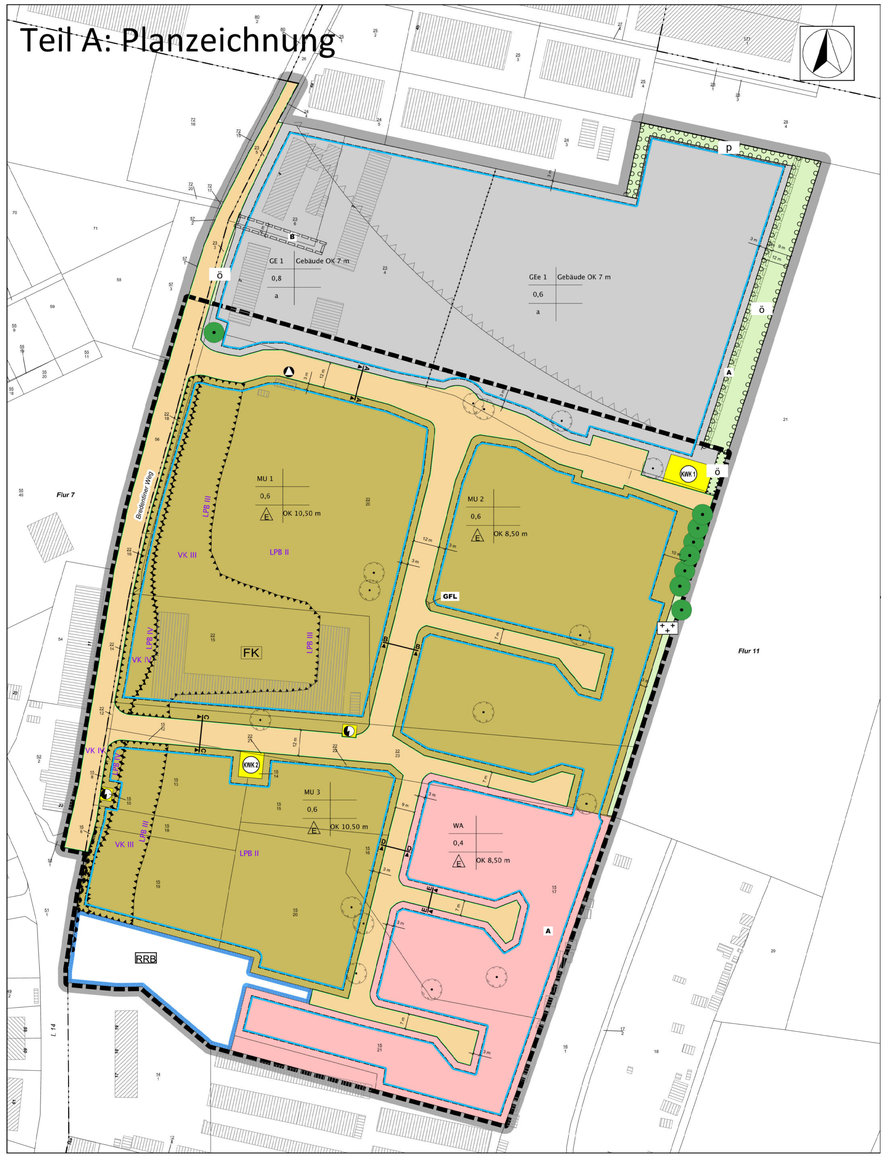
Teil A: Planzeichnung



Regelquerschnitte

Schnitt A - A

Stellplatz Beleuchtung	Straße	Gehweg
3.30	6.00	2.70
12.00		

Schnitt B - B

Stellplatz Beleuchtung	Straße	Gehweg	Grünstreifen
2.50	5.50	2.00	2.00
12.00			

Schnitt C - C

Stellplatz Beleuchtung	Straße	Gehweg
3.30	6.00	2.70
12.00		

Schnitt D - D

Gehweg	Straße	Grünstreifen
1.80	5.50	1.70
9.00		

Schnitt E - E

Straße
7.00

PLANZEICHENERKLÄRUNG

i. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. December 1990, (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6a und 8 BauNVO)

- WA — Allgem. Wohngebiete (WA)
- MU — Urbane Gebiete (MU)
- GE — Gewerbegebiete (GE)
- GEe — eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

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

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl - GRZ
z.B. OK<8,50 m — Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

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

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Abfall
- KWK — Kraft-Wärme-Kopplung
- Elektrizität

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

- Grünflächen
- ö — öffentliche Grünfläche
- p — private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Friedhof

7. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 67 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- FK — Fremdkörperfestsetzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (10) BauNVO)
- KK 13 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Darstellungen

- Art der baul. Nutzung / GRZ — Nutzungskreuz
- Bauweise / Höhe der baul. Anlagen

11. Nachrichtliche Übernahme

- vorh. Gebäude
- Flurgrenze
- LPB III / LPB IV — Lärmpegelbereich
- Achtungsabstand 350 m
- Flurstücksgrenze
- 13 m — Bemaßung
- Flur 7 — Flurnummer
- 134/22 — Flurstücksnummer
- Geschätzter Baum nach § 18 NatSchAG M-V
- Regelquerschnitt
- Zaun

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 – Östlich Bredentiner Weg, gemäß § 30 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift erlassen:

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner/Weinke. Grabenstraße 16, 18273 Güstrow ETRS 89, HN76

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg umfasst die Flurstücke 15/6 (Teilbereich), 15/7, 15/8, 15/10, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/19, 15/20, 15/21, 21 (Teilbereich), 22/12, 22/14, 22/15, 22/16, 22/18, 22/20, 22/21, 22/22, 22/23, 23/3 (Teilbereich) und 23/4 (Teilbereich) der Flur 11 und die Flurstücke 56 (Teilbereich) und 57/1 der Flur 7, Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 7,9 ha.

Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 67 außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung

Der südliche Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 67 Östlich Bredentiner wird durch die 1. Änderung vollumfänglich ersetzt. Der nördliche Bereich, der außerhalb des Geltungsbereichs liegt, behält seine Gültigkeit. Er umfasst die Flurstücke 21 (Teilbereich), 23/3 (Teilbereich), 23/4 (Teilbereich), 23/5, 23/6 der Flur 11 sowie das Flurstück 56 (Bredentiner Weg, Teilbereich) der Flur 7, Gemarkung Güstrow, mit einer Größe von 2,8 ha.

Zur besseren Lesbarkeit werden rein informativ die Ausweisungen und textlichen Festsetzungen dieses Bereichs aufgeführt. Sie sind grau hinterlegt und haben keinen Rechtscharakter.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 09.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung nach § 13a BauGB beschlossen.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

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

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

3. Eine Bürgerbefragung ist in der Zeit vom 15.07.2016 bis 01.09.2016 durchgeführt worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

4. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 05.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2018 bis zum 10.09.2018 während folgender Zeit: Mo von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 15:00 Uhr, Di von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr, Do von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr und Fr von 9:00 – 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 28. Jahrgang Nr. 5 August 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

7. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.02.2020 geprüft. Infolgedessen wurde das Planverfahren von § 13a BauGB zu einem Normalverfahren geändert. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Scopingtermins erneut am 29.08.2019 beteiligt worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

9. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 10.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplans, den Entwurf der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

10. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2020 bis zum 09.12.2020 während folgender Zeit: Mo von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 15:00 Uhr, Di von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr, Do von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr und Fr von 9:00 – 12:00 Uhr nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage der Barlachstadt Güstrow unter dem Pfad www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/oeffentliche-auslegungen sowie im Bau- und Planungsportal MV unter dem Pfad: https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene möglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 30. Jahrgang Nr. 7 Ausgabe Dezember 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

11. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2020 per E-Mail am 23.10.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

12. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.10.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Infolgedessen wurde das Planverfahren vom Normalverfahren zu einem Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

13. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 28.10.2021 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur erneuten, dritten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

14. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.12.2021 bis zum 14.01.2022 während folgender Zeit: Mo von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 15:00 Uhr, Di von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr, Do von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr und Fr von 9:00 – 12:00 Uhr gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage der Barlachstadt Güstrow unter dem Pfad www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/oeffentliche-auslegungen sowie im Bau- und Planungsportal MV unter dem Pfad https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene möglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 31. Jahrgang Nr. 9 Dezember 2021/Januar 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

15. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2021 per E-Mail am 02.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

16. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.05.2022 geprüft.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

17. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2022 bis zum 24.11.2022 während folgender Zeit: Mo von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 15:00 Uhr, Di von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr, Do von 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr und Fr von 9:00 – 12:00 Uhr nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage der Barlachstadt Güstrow unter dem Pfad www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/oeffentliche-auslegungen sowie im Bau- und Planungsportal MV unter dem Pfad https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene möglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 32. Jahrgang Nr. 7 November 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

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

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

19. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Infolgedessen wurde das Planverfahren vom Normalverfahren zu einem Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

20. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

21. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

22. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

23. Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang Nr. 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 (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

Teil B
Textliche Festsetzungen

I Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 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)

1.1.2 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)

1.1.3 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)

1.1.4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe-) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel (iaw) je m² Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereiches tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten.

law nachts: 45 dB (A)
law tags: 60 dB (A)
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.1.5 Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) unzulässig.

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)

1.1.6 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.
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

1.2.1 In den MU-Gebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe ,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.2 In den MU-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs.2 Nr.3 nur als produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Barlachstadt Güstrow (Stand 2016) zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.2.3 In den MU-Gebieten sind die gemäß § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Vergnügungsstätten, und
- Tankstellen
unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

1.3.1 In dem WA-Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3.2 In dem WA-Gebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3.3 In dem WA-Gebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine pro Gebäude festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3.4 Die Grundflächenzahl ist für das Urbane Gebiet MU 2 gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.4 Fremdkörperfestsetzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (10) BauNVO)

Innerhalb des mit FK gekennzeichneten Gebietes wird für den großflächigen Einzelhandel auf dem Grundstück Bredentiner Weg 1 (Flur 11, Flurstück 22/15 der Gemarkung Güstrow) ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Dieser umfasst Änderungen und Erweiterungen um 50 m² Verkaufsfläche.

1.5 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wasser oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der Fläche, die als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung KWK 2 gekennzeichnet ist, ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) mit einer Grundfläche von max. 70 m² und einer max. Gebäudehöhe von 6 m zulässig. Die Schornsteinanlage darf die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Die restliche Grundstücksfläche ist mit Ausnahme von Zufahrten zu begrünen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO im MU 1- und MU 3-Gebiet auf 10,50 m, im MU 2- und WA-Gebiet auf 8,50 m festgelegt. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der fertiggestellten Erschließungsstraße. Die jeweils festgesetzte Höhe der Gebäude darf durch notwendige technische Bauteile überschritten werden.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

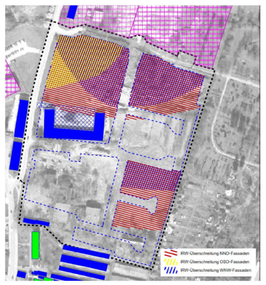
3.1 Im Plangebiet sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden innerhalb der Vorkehrungsflächen VK III und VK IV passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich.

3.2 Für die Vorkehrungsfläche VK III ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'W,res) der Außenbauteile von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 30 dB für Büroräume u. ä. anzuwenden. Für die Vorkehrungsfläche VK IV ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'W,res) der Außenbauteile von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 35 dB für Büroräume u. ä. anzuwenden.

3.3 Die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 wie z.B.
- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

sind in den gekennzeichneten Bereichen und den dazugehörigen Fassadenausrichtungen mit festverglasten Fenstern oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung auszustatten. Zu Maßnahmen vergleichbarer Wirkung zählen Laubengänge und verschließbare Außenwohnbereiche (verglaste Balkone, verglaste Loggien).

3.4 Alternativ können alle im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftigen Räume auf einer Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Diese ergeben sich aus nachfolgendem Übersichtsplan zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Gebäudeseiten. Die in den schraffierten Bereichen jeweils nicht genannte(n) Gebäudeseite(n) sind Lärm abgewandt.



Übersichtsplan zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Gebäudeseiten

3.5 Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallnachweises nachgewiesen wird, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten.

4. Nebenanlagen

In den MU 1-, MU 2- und WA-Gebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück des Vorhabens zulässig. In dem MU 3-Gebiet sind Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück des Vorhabens zulässig.

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

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In GE- und GEe-Gebieten sind Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen mit matt bis mittelstark reflektierenden Glanzgraden gemäß DIN EN ISO 2813:2015-02 zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen - ausgenommen Glas - sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3026, 9007) sind für Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energien oder der Energieeinsparung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten).

Die DIN-Norm DIN EN ISO 2813:2015-02 ist bei der beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann im Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow während der Sprechzeiten eingesehen werden.

2. Werbeanlagen

2.1 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. Sie müssen unterhalb der Dachtraufe bzw. Attika angebracht werden. Es sind nur Schilder mit max. 1,50 m Höhe und Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit max. 1,50 m Höhe zulässig.

2.2 Unzulässig sind:
- freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen),
- bewegliche Werbung jeglicher Art wie z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-, Blinklicht oder Ballonwerbung.

3. Anzahl der Stellplätze

Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in nachfolgendem Umfang herzustellen:
- Wohnungen: < 75 m² ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE), ansonsten 2 Stellplätze pro WE,
- Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche,
- Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume): 1 Stellplatz pro 35 m² Nutzfläche,
- Läden: 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche,
- Gaststätten: 1 Stellplatz pro 10 Sitzplätze,
- Beherbergungsgewerbe: 1 Stellplatz pro 4 Betten,
- Sonstige Gewerbebetriebe: 1 Stellplatz pro 4 Beschäftigte,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: 1 Stellplatz pro 40 m² Nutzfläche.

Unter Nutzfläche ist die Nettogeschossfläche der jeweiligen Hauptnutzung ohne Erschließungsflächen, Sanitärräume, Küchen, Lagerräume, Besprechungsräume und Archive zu verstehen. Die benötigten Stellplätze sind auf den Grundstücken der den Stellplatzbedarf erzeugenden Nutzung herzustellen. Sollte dies auch aufgrund des verfolgten Planungskonzepts nicht möglich sein, ist das verbleibende Defizit durch Zahlung einer Stellplatzabgabe auszugleichen. Die Stellplatzabgabe beträgt pro nicht hergestellten aber nach o. g. Regelungen erforderlichem Stellplatz 10.000 € brutto.

Übersicht Einzelhandelsrelevante Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Barlachstadt Güstrow, Stadt und Handel, 2006:

- Briefmarken/Münzen
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Elektrogeräte
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Glas/Porzellan/keramische Erzeugnisse
- Haushaltswaren
- Haushaltswäsche
- Heimtextilien
- Kunstgegenstände/Bilder/kunstgewerbliche Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel/Sanitätsbedarf
- Schreib- und Papierwaren/Schul- und Bürobedarf
- Schuhe/Lederwaren und Reisegepäck
- Spielwaren
- Sportartikel (Campingartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik sowie Zubehör einschl. Musikinstrumente und Musikalien

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

1. Entlang der Planstraßen mit den Schnitten A-A, B-B und C-C sind unter Berücksichtigung der Parkplätze, der Zufahrten sowie den für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfeldern 20 standortgerechte Großbäume mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 12 m² betragen.

2. Stellplatzanlagen (Einzel- und Gemeinschaftsanlagen) sind gegenüber dem angrenzenden öffentlichen Raum mit begrünten Pergolen oder mit Hecken zu fassen. Dabei sind heimische, standortgerechte Gehölze mindestens in Baumschulqualität 2xv zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.