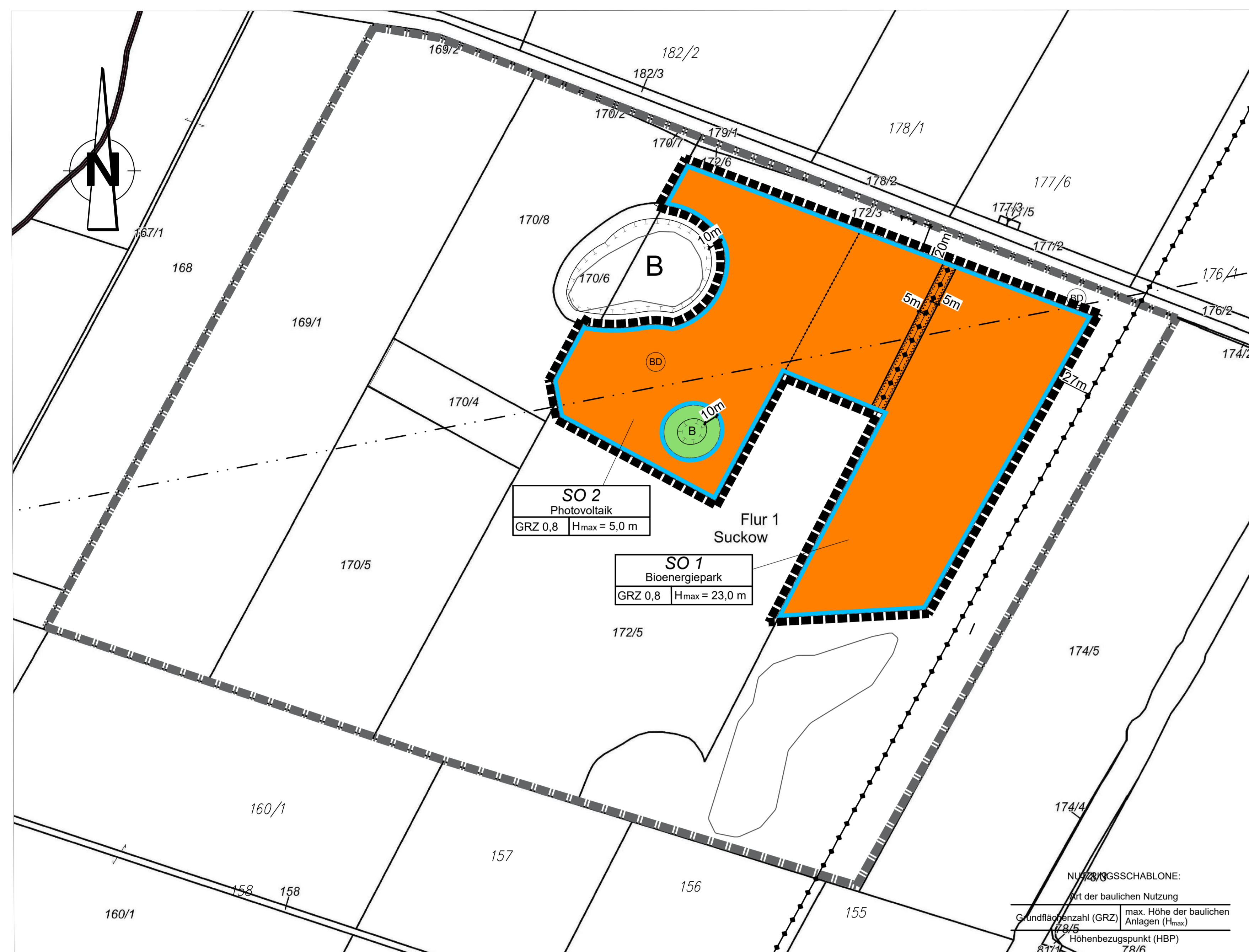


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 70 - BIOENERGIEPARK GÜSTROW DER BARLACHSTADT GÜSTROW

Teil A - Planzeichnung, M 1:2.000
Barlachstadt Güstrow, Gemarkung Suckow - Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Bioenergiepark	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauVO
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 23-25 BauVO
GRZ 0,8	max. Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
H _{max}	max. Höhe baulicher Anlagen in m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
Bauweise, Baugrenzen	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 15
Grünflächen	Grünfläche (privat)	§ 9 (1) Nr. 15
Sonstige Planzeichen:		
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 (4) § 16 (5) BauVO
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
172/7	Nummer des Flurstückes	
III.	Nachrichtliche Übernahme	
---	Richtliniестrücke	
---	Flurstücksgrenzen	
B	Biotope	
BD	Bodendenkmal	
---	Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan Nr. 70	
---	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
---	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 5 (2) Nr. 4 und (4) BauGB § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
---	oberirdische Versorgungsleitung	
---	Planungs-, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
---	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
▲	Feuerwehrezufahrt	

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauVO

1.1 Baugelände
Das Baugelände besteht aus zwei Sonstigen Sondergebieten. Das Sondergebiet SO 1 wird gem. § 11(2) BauVO mit der Zweckbestimmung "Bioenergiepark" festgesetzt. Das Sondergebiet SO 2 wird gem. § 11(2) BauVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

1.2 Art der Nutzung im SO
Das Sondergebiet SO 1 "Bioenergiepark" dient der Errichtung und dem Betrieb von einem Bioenergiepark einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Das Sondergebiet SO 2 "Photovoltaik" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Es sind nur Anlagen zulässig, die der Erzeugung von Bioenergie und Solarenergie dienen sowie Anlagen zur Nutzung der Reststoffe und Wärmeenergie zur Herstellung von Düngemitteln und nachträglichen Kraftstoff. Im SO 2 "Photovoltaik" sind außerdem Anlagen für Energiespeicherung und -verarbeitung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 16-19 BauVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauVO
Die maximal zulässige Bauhöhe im Sondergebiet SO 1 "Bioenergiepark" beträgt 23 m über dem Bezugspunkt 32,41 m ü. NN. Im Sondergebiet SO 2 "Photovoltaik" beträgt die maximal zulässige Bauhöhe 5 m über dem Bezugspunkt 32,41 m ü. NN.

Als Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen ist die Straßenoberkante der L 142 im Bereich der Zufahrt zum Bioenergiepark Güstrow festgesetzt (§§ Abs. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauVO). Da das Gelände größere Höhendifferenzen aufweist, ist der Bezugspunkt bei nordlich angrenzenden Straßenoberkanten sinnvoll. Die festgesetzten Höhen der Gebäude können durch notwendige technische Bauteile überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauVO
Die Grundflächenzahl für die Fläche wird mit 0,8 festgesetzt.

In den Sondergebieten sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauVO nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig (§§ Abs. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 BauVO). Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen, Stellflächen und ihre Zufahrten ist unzulässig (§§ Abs. 6 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFT gemäß § 9 (4) BauGB

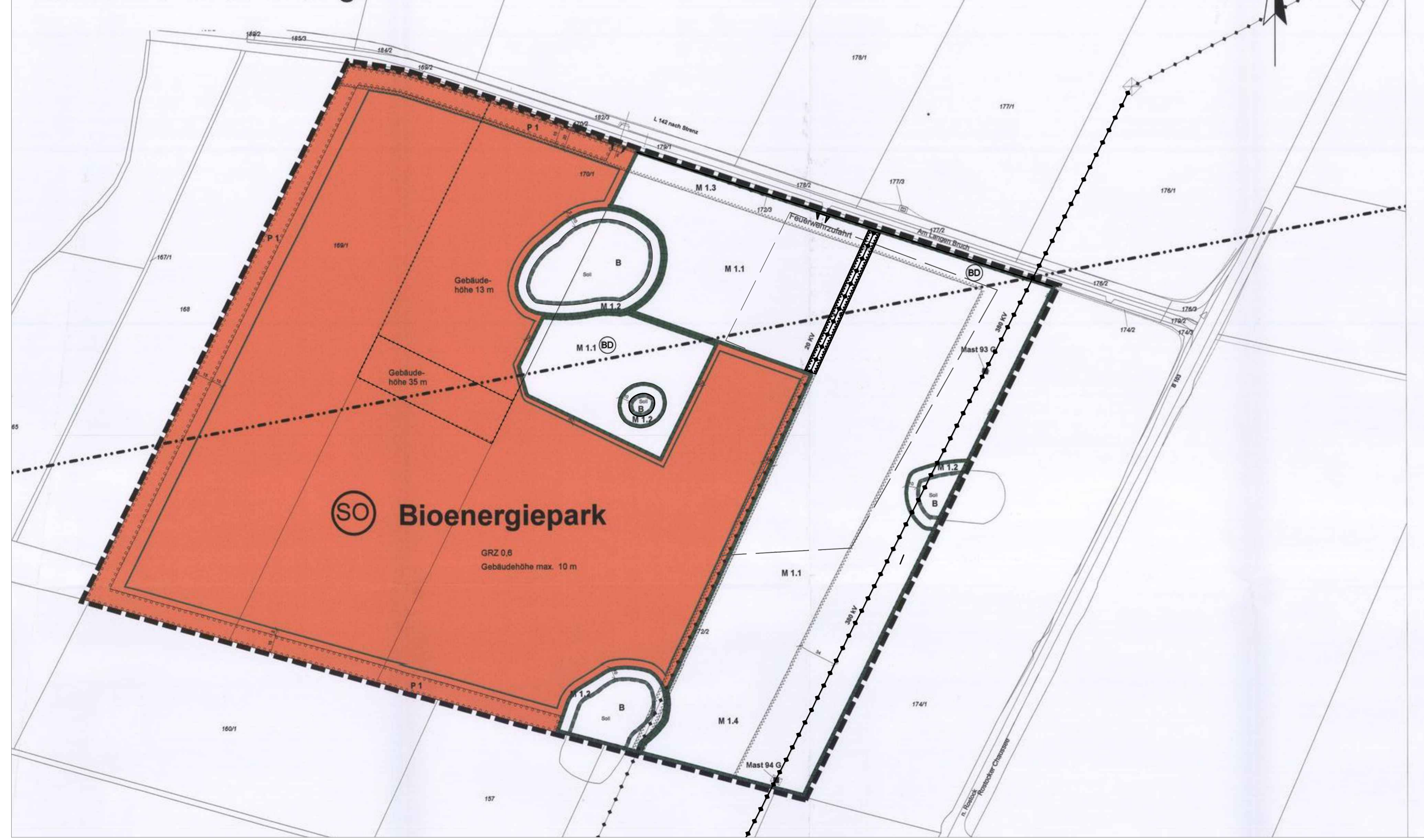
Ordnungsregelungen, §§ 6 BauVO, § 6 BauVO, § 6 BauVO

Werbeanlagen dürfen in ihrer Gesamtabmessung im Sondergebiet nicht größer als 12 m² sein. Freistehende Werbeanlagen (Fernsehtürme) dürfen die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten. Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Dreh-, Werksch., Blinklichter oder Ballonwerbung.

Ordnungsregelungen, §§ 4 BauVO, § 4 BauVO, § 4 BauVO

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauVO M.V. handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften dieses Planes gemäß Text (Teil B) II Punkt 1 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauVO M.V. mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 und 25 BauVO
3.	Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO
4.	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
5.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
6.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB
7.	Sonstige Planzeichen
8.	Planzeichen ohne Normcharakter

Verfahrensvermerk:

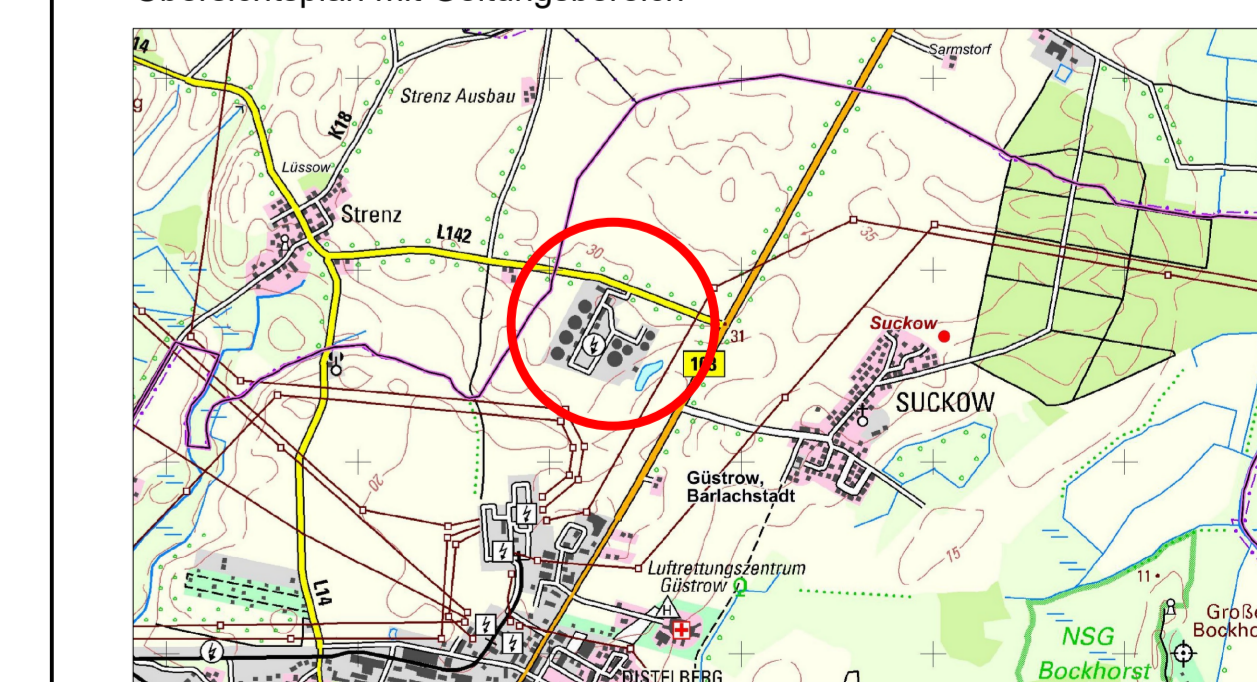
1.	Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 - Bioenergiepark Güstrow beschlossen.	Der Bürgermeister
2.	Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M.V. beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom durchgeführt worden.	Der Bürgermeister
4.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.	Der Bürgermeister
5.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom (Parallelverfahren) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
6.	Der Entwurf der Barlachstadt Güstrow hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten, Mo, Mi von 7:30 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr, Do von 7:30 - 12:00 Uhr und Fr von 7:30 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht festgelegte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, im Güstrower Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
8.	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der abgrenzten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolge, da die nichtverwendliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Güstrow oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
9.	Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10.	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit dem Umweltbericht, in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten, Mo, Mi von 7:30 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr, Do von 7:30 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr, Fr von 7:30 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift nur zu der geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Güstrower Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom erneut beteiligt worden.	Der Bürgermeister
11.	Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
12.	Die 1. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden beiliegend.	Der Bürgermeister
13.	Die 1. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
14.	Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Güstrower Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 45 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.	Der Bürgermeister

Präambel:

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 für das Gebiet des Bioenergieparks südlich der Landesstraße L 142 nach Straßennr., bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text, den örtlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht erlassen.

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Stadt Güstrow
Landkreis Rostock
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 -
Bioenergiepark Güstrow