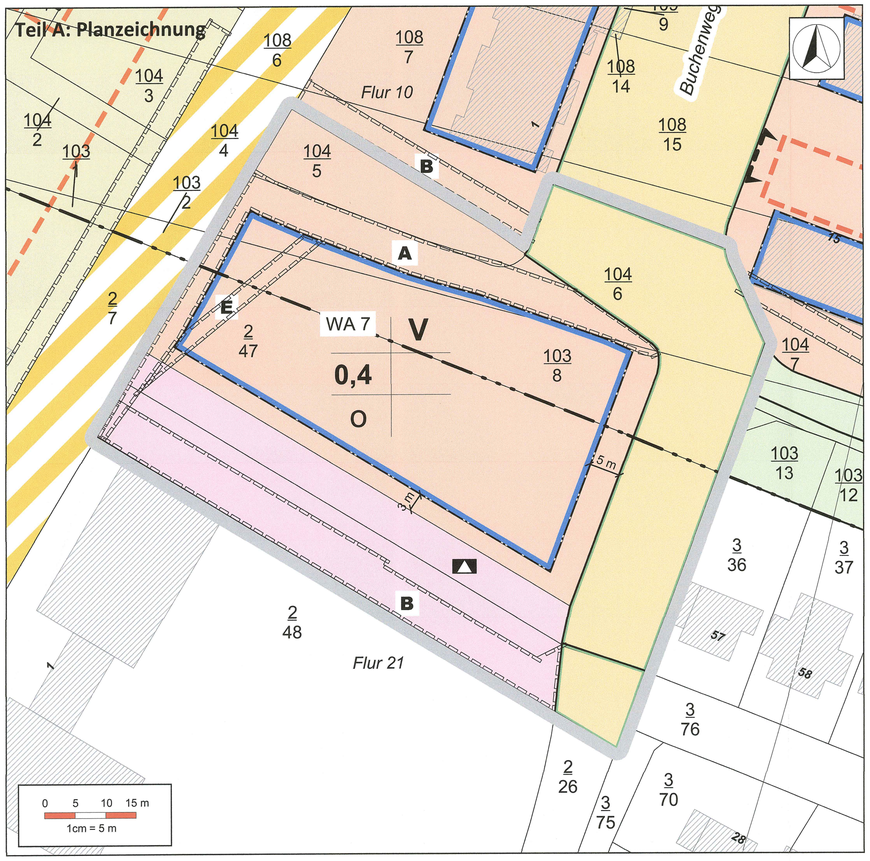

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV vom 18. Dezember 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, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

A — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

B — Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

E — Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

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

Nutzungskreuz

5 — Bemaßung in Metern

vorh. Gebäude

Flurgrenze

Flur 44 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

2/7 — Flurstücksnummer

Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Flurstücke für die Ausgleichsmaßnahmen (Textliche Festsetzung III/ Nr. 1.6)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Der Teil B: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg gilt auch weiterhin für die 2. Änderung; es werden lediglich die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen wie folgt geändert bzw. ergänzt:

I Bauplanerische Festsetzungen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

I/Nr. 2.1 Im WA 7 sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude 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)

~~I/Nr. 3.3 Die mit - C gekennzeichneten und mit Fahrrecht zugunsten Distelberggymnasiums und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen dem Schutz der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.~~

I/Nr. 3.5 Die mit - E gekennzeichneten und mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen dem Schutz der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

1. Vorschriften zur Baugestaltung

Wird ergänzt um

II/Nr. 1.2 Im WA 7 sind Stellplätze auf dem Grundstück des Vorhabens gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V im nachfolgenden 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,
- 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.

Die Textliche Festsetzung III/Nr. 2.2 des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg wird gestrichen und durch die nachfolgende neue Festsetzung ersetzt:

III Grünordnerische Festsetzungen

1. Private Grünflächen

III/Nr. 1.6 Auf den Flurstücken 2/10, 2/17, 2/29, 2/30 und 2/32 der Flur 21, Gemarkung Güstrow werden insgesamt auf ca. 1.700 m² Ausgleichspflanzungen des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg festgesetzt. Die Fläche unterteilt sich in 928 m² Fläche für Gehölzpflanzungen und 770 m² für die Pflanzungen von 20 Bäumen. Dabei ist zu beachten, dass pro Baum eine Fläche von ca. 38,5 m² benötigt wird. Die Flächen müssen nicht zusammenhängend sein.

2. Öffentliche Grünflächen

~~III/Nr. 2.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz muss folgender Richtwert bei deren Gestaltung eingehalten werden:~~
~~Mindestens 20 % der Flächen ist mit standortgerechten Gehölzen in mindestens 2xv Baumschulqualität nach Pflanzliste 2 anzulegen.~~

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 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 28.10. 2021 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift erlassen:

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner/Weinke Ingenieure, Grabenstraße 16, 18273 Güstrow, Lagebezug: ETRS 89 (UTM Zone 33N ohne führende Zonenzahl); Höhenbezug: DHHN 92 (Oktober 2020)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Distelberg umfasst die Flurstücke 103/8 (teilweise/tw), 104/5 (tw), 104/6 (tw) der Flur 10 sowie die Flurstücke 2/26 (tw), 2/47 und 2/48 (tw) der Flur 21, Gemarkung Güstrow, mit einer Größe von etwa 0,64 ha.

Hinweise:

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.
GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Kampfmittel / Munition

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

Ggf. durchzuführende Asbestentsorgungs- / -beseitigungsarbeiten dürfen 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(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.

Durchführung von Bauvorhaben, Vorankündigung, Verantwortlichkeiten, gemäß. Baustellenverordnung (BaustellV)

- Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben gemäß BaustellV.
- Den Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz.
- Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß §2(2) BaustellV (ab einem bestimmten Umfang) 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. (In der Regel werden die Grenzwerte für die Pflicht zur Übermittlung für ein *normales Einfamilienhaus nicht erreicht.*)
- Werden auf der Baustelle Arbeiten von Beschäftigten mehrerer Unternehmen ausgeführt, ist ein geeigneter Koordinator zu bestellen.
- Für Baustellen, für die eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder Beschäftigte mehrerer Firmen tätig werden oder gefährliche Arbeiten nach Anhang II BaustellV ausgeführt werden, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB gefasst.

   Barlachstadt Güstrow, 26. NOV. 2021 — 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, 26. NOV. 2021 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

3. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde abgesehen (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB).

   Barlachstadt Güstrow, 26. NOV. 2021 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

4. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 29.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Barlachstadt Güstrow, 26. NOV. 2021 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.06.2021 bis zum 09.07.2021 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. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage der Barlachstadt Güstrow unter dem folgendem Pfad www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/oeffentliche-auslegungen sowie im Bau- und Planungsportal MV unter dem angegebenen 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. 4 Juni/ Juli 2021 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, 26. NOV. 2021 — 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 26.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Barlachstadt Güstrow, 26. NOV. 2021 — 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 16.09. 2021 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

   Barlachstadt Güstrow, 26. NOV. 2021 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird am 25. 11. 2021 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, 25. NOV. 2021 — Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10. 2021 von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Barlachstadt Güstrow, 26. NOV. 2021 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

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

    Barlachstadt Güstrow, 26. NOV. 2021 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

11. 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 31. Jahrgang Nr. 9 2021 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) und auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.12. 2021 in Kraft getreten.

    Barlachstadt Güstrow, 03. Dez. 2021 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

Übersichtskarte
DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM). Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Barlachstadt Güstrow

Anlage 1

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg

Satzung

Maßstab im Original: **1 : 500** — **Juli 2021**

Stadtentwicklungsamt — Abteilung Stadtplanung