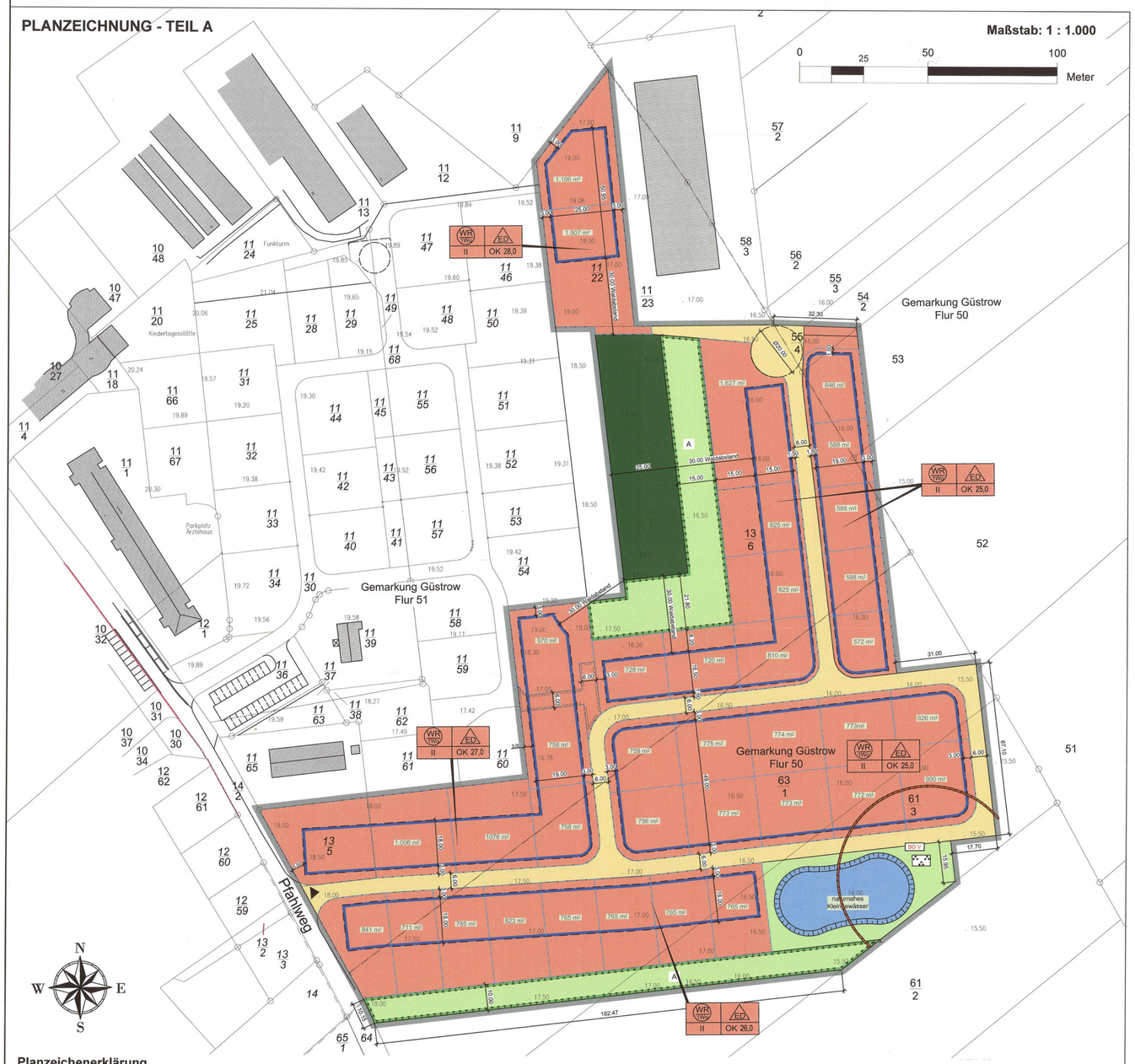
SATZUNG DER BARLACHSTADT GÜSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "ALTE GÄRTNEREI - 2. BA"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung 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 vom 28.10.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 98 "Alte Gärtnerei - 2. BA" der Stadt Güstrow , 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

WR — Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO

WR 1/Vpr — Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

OK 26,0 — Höhe baulicher Anlagen in Meter über HN im Höhenbezugssystem HN76 als Höchstmaß

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**

private Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Flächen für Wald — **§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB**

Flächen für Wald

7. Wasserflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Wasserflächen hier: naturnahes Kleingewässer

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 — § 9 Abs. 20 BauGB

A — Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

9. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen — 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsschablone

II. Darstellung ohne Normcharakter

10.00 — Bemaßung in Meter

34 — Kataster

vorh. bauliche Anlage

1000 m² — Parzellierungsvorschlag

19.89 — vorh. Höhe in Meter über HN im Höhenbezugssystem HN76

BD V — Bodendenkmalverdachtsfläche als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie DSchG MV

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 29.10.2021 — Siegel — Öffentlich bestellter Vermesser

2. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in Ihrer Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 "Alte Gärtnerei - 2. BA" beschlossen.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) beteiligt worden.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zuletzt nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat zuletzt in der Zeit vom 08.06.2021 bis zum 09.07.2021 sowie auf der Hompage der Barlachstadt Güstrow 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 Ausgabe Nr. 4 am 01.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, den 29. APR. 2022 — Siegel — Der Bürgermeister — Arne Schuldt

3. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.10.2021 gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, den 29. APR. 2022 — Siegel — Der Bürgermeister — Arne Schuldt

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 98 wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Rostock vom 23.02.2022 Az: 61.1.32 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Barlachstadt Güstrow, den 29. APR. 2022 — Siegel — Der Bürgermeister — Arne Schuldt

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

Barlachstadt Güstrow, den 29. APR. 2022 — Siegel — Der Bürgermeister — Arne Schuldt

6. Die Genehmigung der 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 im Güstrower Stadtanzeiger 32. Jahrgang Nr. 3/2022 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs, 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.05.2022 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, den 02. MAI 2022 — Siegel — Der Bürgermeister — Arne Schuldt

Planungsgrundlage

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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 4,48 ha. Er erstreckt sich über die Flurstücke 11/22, 13/5 und 13/6 der Flur 50 Gemarkung Güstrow sowie auf das Flurstück 55/4 und Teilflächen der Flurstücke 51, 52, 61/3 und 63/1 der Flur 51 Gemarkung Güstrow.

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 des Gebietes 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 Außerhalb der durch die Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteile des Reinen Wohngebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

1.1.4 Die festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

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 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als 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.

Hinweise

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vermutete Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden (Denkmäler nach Landesrecht). Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV).

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittelverdacht

Durch den Grundstückseigentümer ist vor Beginn der notwendigen Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen, um die Erforderlichkeit der Baubegleitung durch nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) zugelassenen, fachkundigen Firmen sicherstellen zu können.

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 Instand-haltungsarbeiten (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)

gesetzlicher Gehölzschutz

Nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V gesetzlich geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Gesetzlich geschützte Bäume sind vorrangig zu erhalten. Ist dies im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht möglich, ist ein Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen. Die Entfernung gesetzlich geschützter Bäume ist ersatzpflichtig sichern

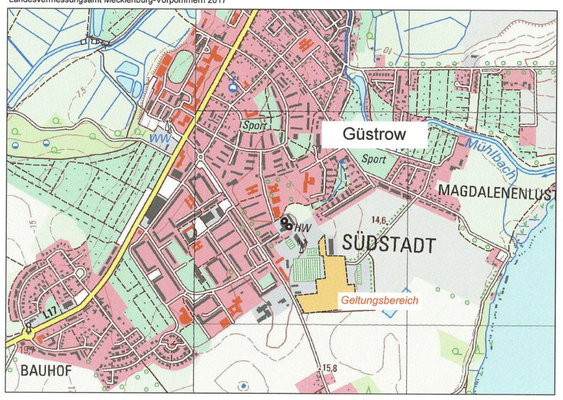
Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen von europäischen Brutvogelarten die zur Aufgabe von Lebensräumen oder Brutplätzen nach dem § 44 Abs. 1 BNatSchG führen könnten, sollte die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. September und dem 01. März stattfinden.

Zum Schutz von Reptilien und Amphibien ist es notwendig, bei einer Baufeldfreimachung im Zeitraum August bis März einen Folienschutzzaun an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches zu errichten und diesen bis zum Ende der Baufeldfreimachung zu erhalten. Die Aufstellung des Zaunes muss durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Übersichtskarte

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



Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 98 "Alte Gärtnerei - 2. BA"

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30484

Satzung

August 2021