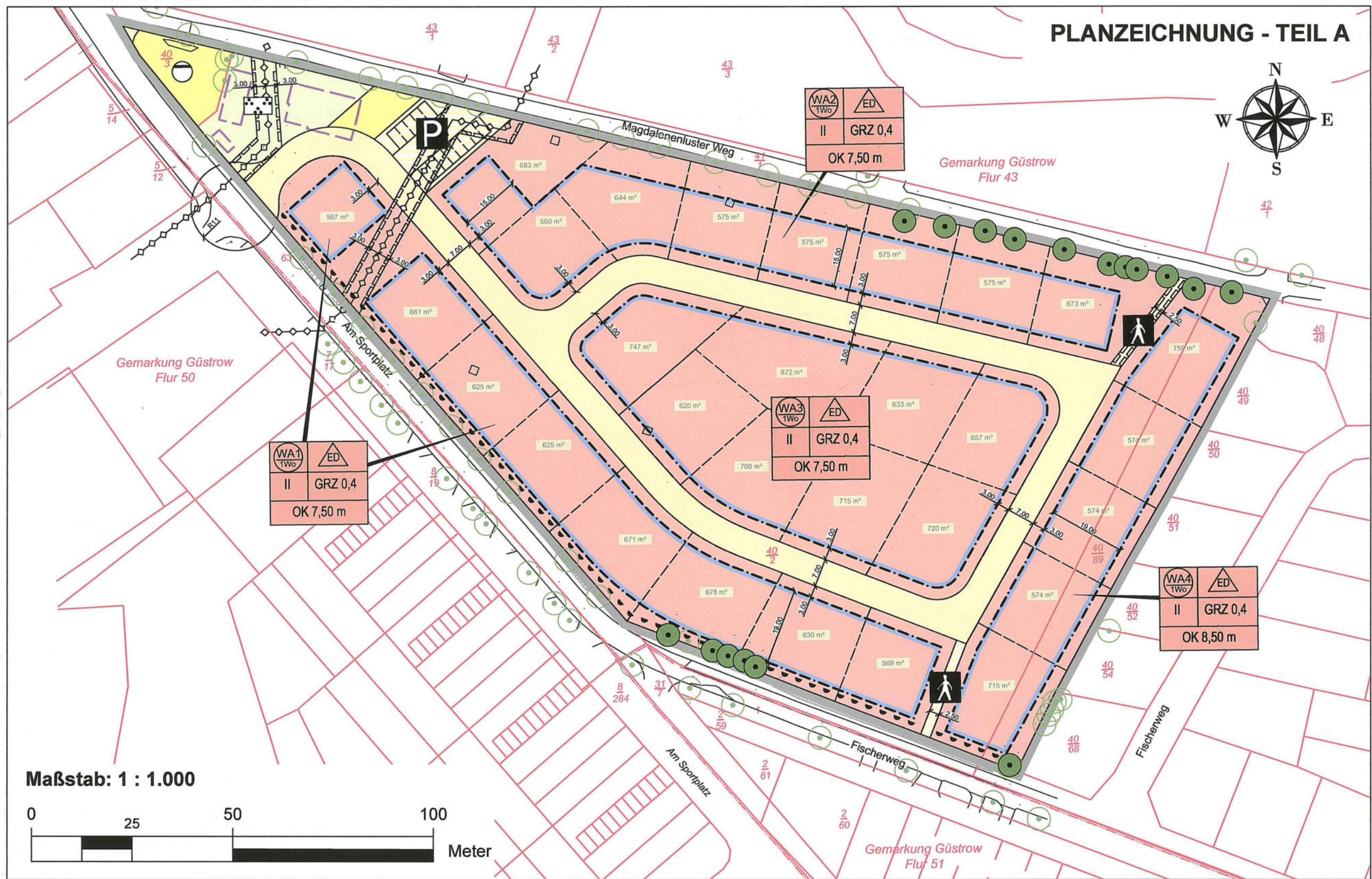


SATZUNG DER BARLACHSTADT GÜSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91 "FISCHERWEG"

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 "Fischerweg" der Stadt Güstrow gemäß §13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



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		
WA Allgemeines 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		
II Zahl der Vollgeschosse			
GRZ 0,4 Grundflächenzahl			
OK 7,50 m max. Höhe baulicher Anlagen in Meter als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße			
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 Zwecksbestimmung			
Zwecksbestimmung: P Öffentlicher Parkplatz			
Fußgängerbereich			
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			
5. Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		
Fläche für die Abfallentsorgung			
Zwecksbestimmung: Abwasser			
6. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
Grünflächen			
Zwecksbestimmung: Park			
7. 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		
Erhalt von Bäumen			
8. Sonstige Planzeichen			
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 7 Nr. 21 BauGB		
Zwecksbestimmung: zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger			
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB		
II. Darstellung ohne Normcharakter			
Bemaßung in Meter	Kataster		
Abbruch vorh. baulicher Anlagen	Parzellierungsvorschlag		
Nutzungsschablone			
III. Nachrichtliche Übernahme			
Hauptversorgungsleitung			
Regenwasserkanal DN 800 B			
vorh. Baum geschützt nach § 18 oder § 19 NatSchAG M-V			

Hinweise

Hinweis - besonderer Artenschutz

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.

Hinweis - gesetzlicher Gehölzschutz

Nach dem Naturschutzausführungsgesetz § 19 (NatSchAG M-V) sind die nachrichtlich gekennzeichneten Bäume gesetzlich geschützt.

Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Es können bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 18 (3) Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.

Sollte es bei konkreten Bauvorhaben zu Konflikten mit den Bäumen/Kronentraufbereichen kommen, so ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Einzelfallentscheidung zu beantragen.

Hinweis - Vorbeugender Gewässerschutz

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

Hinweis - Bodenschutz

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin 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.

Hinweis - 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.

Hinweis - 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-York-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Hinweis - 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.

Hinweis - Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. 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.

Verfahrensvermerke

- 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 28.04.2021
Öffentlich bestellter Vermesser
Siegel

- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in Ihrer Sitzung am 15.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 "Fischerweg" beschlossen.

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

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 13.02.2020 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 08.03.2020 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 03.05.2020 bis zum 16.05.2020 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 14.05.2020 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.
* und in der Zeit von 11.05.2020 bis 17.05.2020

Barlachstadt Güstrow, den 3.0. APR. 2021
Der Bürgermeister
Arne Scholdt
Siegel

- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.05.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.05.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.05.2021 gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, den 3.0. APR. 2021
Der Bürgermeister
Arne Scholdt
Siegel

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

Barlachstadt Güstrow, den 3.0. APR. 2021
Der Bürgermeister
Arne Scholdt
Siegel

- 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 08.05.2021 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 am 02.05.2021 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, den 03. Mai 2021
Der Bürgermeister
Arne Scholdt
Siegel

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 BauGB**
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
 - Außerhalb der durch die Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteile der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 auf 7,50 m und für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 auf 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- Örtliche Bauvorschriften** **§ 86 Abs. 3 LBauO M-V**
 - Je Wohneinheit der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze vorzuhalten.

Geltungsbereich

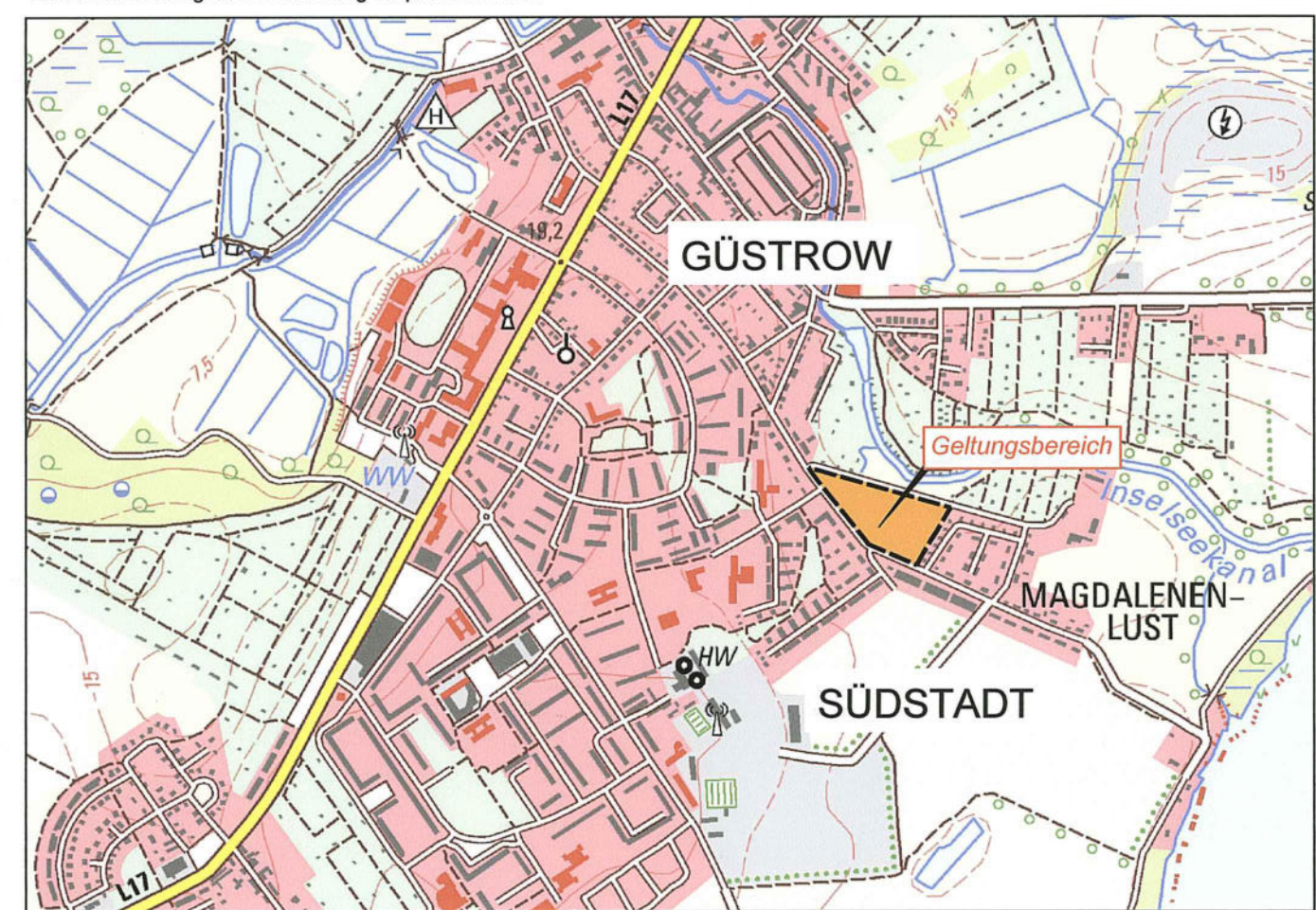
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,4 ha. Er erstreckt sich die Flurstücke 40/2 (tlw.), 40/3 und 49/89 der Flur 43 in der Gemarkung Güstrow.

Plangrundlage

Grundlagenvermessung des Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Gartenstraße 16, 18273 Güstrow
Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug HN 76 (Dezember 2018)

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-IDL), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2019



Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 91 "Fischerweg" im Verfahren gemäß § 13a BauGB

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorbahnnummer: 30587

Satzung
Dezember 2020

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de