

Satzung der Barlachstadt Güstrow über den Bebauungsplan Nr. 111 - Zum Steinsitz 4

Teil A - Planzeichnung



M 1:750



| | |
|---------|---------|
| GE | a |
| GH 18,0 | GRZ 0,6 |

| | |
|--------|---------|
| SO-PV | |
| OK 2,4 | GRZ 0,4 |
| UK 0,8 | |

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8, 11 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet
- SO-PV** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ** zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK** zulässige Oberkante der Modulfläche als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
- UK** zulässige Unterkante der Modulfläche als Mindestmaß über hergestelltem Gebäude
- GH** zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 8, 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze**

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Löschwasserteich

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- Telekommunikation
- Elektroenergie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Löschwasserteich

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- Telekommunikation
- Elektroenergie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Baumhecke, öffentlich
- Wall, privat
- Gehölzsaum, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Geländehöhe in m über NHN (DHN 2016)
- Bemessung in m
- vorhandener baulicher Bestand aus Lage- und Höhenplan / aus Luftbild
- Bezugspunkt für Höhenangaben in m über NHN

3. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Plangrundlagen: Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Theege, Mühl Rosin, Stand: September 2016 sowie März 2022; Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022; eigene Erhebungen



Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 363) durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Barlachstadt Güstrow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 - Zum Steinsitz 4, begrenzt im Norden durch die Straße „Zum Steinsitz“, im Osten durch Gehölzflächen, im Süden durch die Bahnlinie und im Westen durch Flächen mit Solaranlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8, 11 BauNVO)**
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sowie die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell unzulässig.
 - Das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 2,4 m (OK) und einem Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,8 m (UK).
 - Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
 - Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Batteriespeicher, Wechselrichter, Steuerungs- und Überwachungsgeräten u.ä.).
 - wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.
 - Im gesamten Plangebiet sind zulässig:
 - Maschendraht-, Gitter- oder Stabstahlmatrizenzaune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Oberflächenschutz und Kamerasüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,1 m.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**
 - Als Oberkante (OK) wird der höchste Punkt über dem Bezugspunkt, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen, unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, standortgebundene Transformatoren bzw. Schalt- und Regelanlagen, die dem Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) dienen, mit einer maximalen Grundflächen von 20 m² und einer maximalen Höhe von 4,0 m sowie untergeordnete bauliche Anlagen mit einem maximalen Rauminhalt von 10 m³.
 - Als Unterkante (UK) wird die unterste Kante der baulichen Anlagen definiert.
 - Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Höhe von 12,65 m ü. NN.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)**

Windenergieanlagen maximalen Gesamthöhe von 50 m sind als Nebenanlagen, die in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet betrieben werden und deren überwiegende Teil des produzierten Stroms direkt in dem Gewerbegebiet verbraucht wird, gemäß § 14 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei der Errichtung der Windenergieanlagen ist ein Mindestabstand zu Waldflächen einzuhalten. Dieser Mindestabstand ergibt sich aus dem 30 m Waldabstand gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG zuzüglich dem Radius der Rotoranlage der Windenergieanlage.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsfläche“, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen, unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, standortgebundene Transformatoren bzw. Schalt- und Regelanlagen, die dem Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) dienen, mit einer maximalen Grundflächen von 20 m² und einer maximalen Höhe von 4,0 m sowie untergeordnete bauliche Anlagen mit einem maximalen Rauminhalt von 10 m³.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)**
 - Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
 - Für die Gründung und Befestigung der Modulfläche sowie von Einfriedungen und sonstigen Zusanlagen im Plangebiet sind Erdanker, Rammfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Eintreiben von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig.
 - Zur Eingriffsminderung sind die unbefestigten Bodenflächen im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) die Freiflächen unterhalten und zwischen den Photovoltaik-Modultischen als extensiv genutzte Grünflächen für eine Mahd zu entwickeln. Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Eine Mahd ist ab dem 1. Juli maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wall“ ist zu erhalten, zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumhecke“ sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzsaum“ sind mit der vorhandenen Vegetation von Bäumen und Sträuchern zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Pflegeschritte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig und artgleich zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**
 - Wertanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 - Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorzeitig oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Eine Schädigung oder Beeinträchtigung der nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützten Bäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (Kronenhöhe zuzüglich 1,50 m) ist unzulässig. Generell sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gütlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Das verbleibende Kompensationserfordernis ist durch ein geeignetes Okokonto aus der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ auszugleichen.

Die Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin, das sich südlich des Plangebietes erstreckt, zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der Satzung eine Altlastverdachtsfläche bekannt. Es handelt sich um das „ehemalige Heizwerk Röhrentannen“, das mit der Kennziffer 72-043-051 im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführt wird. Bei vorangegangenen Untersuchungen (zuletzt im Jahr 2011) wurden erhöhte Schwermetallkonzentrationen ermittelt. Es ist sicherzustellen, dass Überschusssubstanzen aus den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, entsprechend der untersuchten Deklaration zu verwenden oder zu entsorgen sind. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort anzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung, der Stadt Güstrow, Baustraße 33 in 18273 Güstrow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

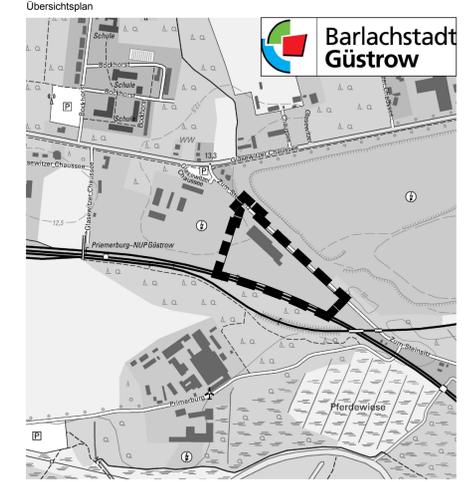
Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 20.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung ist durch Veröffentlichung im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang 26 - Nr. 9 Ausgabe Dezember 2016/Januar 2017 erfolgt. Die Teilung des Geltungsbereiches in die Teilbereiche A, B und C erfolgte mit Beschluss vom 22.10.2020 sowie die weitere Teilung des Geltungsbereiches C in die Teilbereiche C, D und E mit Beschluss vom 16.09.2021. In der Sitzung der Stadtvertretung am 27.10.2022 wurde beschlossen, das Bauplanverfahren für den Teilbereich D als Bebauungsplan Nr. 111 - Zum Steinsitz 4 fortzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Umbenennung ist durch Veröffentlichung im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang 32 - Nr. 9 Ausgabe Dezember 2022/Januar 2023 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 06.12.2021 beauftragt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch eine öffentliche Veranstaltung am 22.02.2023 im Rathaus der Stadt Güstrow durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang 33 - Nr. 1 Ausgabe Februar 2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2023 per Mail am 05.01.2023 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 und den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung, der Stadt Güstrow während der Dienststunden öffentlich ausliegen. 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/BauPläne> möglich. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang Nr. Ausgabe und im Internet bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Barlachstadt Güstrow, den (Siegel) Der Bürgermeister

den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

Barlachstadt Güstrow, den (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2022

Barlachstadt Güstrow Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 - Zum Steinsitz 4

begrenzt im Norden durch die Straße „Zum Steinsitz“, im Osten durch Gehölzflächen, im Süden durch die Bahnlinie und im Westen durch Flächen mit Solaranlagen

Entwurf

Bearbeitungsstand 06.03.2023