Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
   - GE Gewerbegebiet
   - GI Industriegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)
   - z.B. 0,8 Grundflächenzahl - GRZ
   - z.B. OK=10,00 m Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
   - Baugrenze
4. Flächen für Bahnanlagen
   - Anschlussgleise
5. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wanderweg
   - Fahrbahn
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
   - Einfahrtbereich
6. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Ver- und Entsorgungsanlage
   - Zweckbestimmung
     - Abwasser
     - Wasser
     - Elektrizität
7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)
   - unterirdische Hauptabwasserleitung
   - oberirdische Ver-und Entsorgungsleitung
8. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Grünflächen
9. Wasserflächen für die Regulierung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
   - Wasserfläche
   - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken privat (RRB)
10. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
    - Fläche für Wald
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
12. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 172 Abs.1 BauGB)
    - Gesamtanlage Denkmalschutz
    - (BD) Bodendenkmal
13. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen (Munitionsverdacht) belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)
    - Geltungsbereich B-Plan (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B.§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - VK Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
    - RRB Regenrückhaltebecken

Sonstige Darstellungen

- Nutzungskreuz (Art der baulichen Nutzung / GRZ / Höhe der baulichen Anlagen)
- Bemaßung
- Ö öffentliche Flächen
- P private Flächen
- M Maßnahmeflächen
- W Waldabstandsflächen (30m)
- Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V (z.B. 733021800)

Nachrichtliche Übernahme

- Flurstück
- 34/24 Flurstücksnummer
- Flur
- Flur 34 Flurnummer
- geschützte Einzelbäume

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschaussee, gemäß § 30 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner/Weinke, Grabenstraße 16, 18273 Güstrow
ETRS 89, HN 76

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschaussee umfasst die Flurstücke 28/12, 28/13, 28/14, 22/4, 22/5, 30/6, 30/7 und 30/8 der Flur 33 und 17/5, 17/6, 17/7 und 18/4 der Flur 19 Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 43,49 ha.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschaussee beschlossen.

2. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 13.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung (Stand November 2018) beschlossen.

Barlachstadt Güstrow, 05. Okt. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.02.2019 (E-Mail vom 12.03.2019) durchgeführt worden.

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.03.2019 durchgeführt worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2019 bis zum 26.04.2019 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. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 29. Jahrgang Nr. 2 März/April 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, 05. Okt. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.06.2019 bis zum 12.07.2019 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 § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 29. Jahrgang Nr. 4 Juni/Juli 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, 05. Okt. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2019 (E-Mail vom 07.06.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.02.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, 05. Okt. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

10. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 13.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung (Stand November 2019) beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, 05. Okt. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

11. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.03.2020 bis zum 16.03.2020 (geplant bis 09.04.2020) 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 § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 30. Jahrgang Nr. 2 März/April 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Aufgrund der Maßnahmen gegen das Coronavirus sind die Verwaltungsgebäude der Barlachstadt Güstrow ab dem 16.03.2020 für den Publikumsverkehr geschlossen worden. Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurde daraufhin verlängert und erfolgte in der Zeit vom 11.05.2020 bis 17.06.2020. Eine Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen konnte nach vorheriger telefonischer Anmeldung erfolgen. Die verlängerte Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 30. Jahrgang Nr. 4 Mai 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, 05. Okt. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

12. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2020 (E-Mail vom 06.03.2020) zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verlängerung der Beteiligungsfrist bis zum 17.06.2020 wurde mit Schreiben vom 08.04.2020 (E-Mail vom 08.04.2020) mitgeteilt.

13. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.09.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, 05. Okt. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

14. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird am 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, 01. OKT. 2020 — Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am 10.09.2020 von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, 05. Okt. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

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

Barlachstadt Güstrow, 05. Okt. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

17. 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 30. Jahrgang Nr. 7 Nov. 2020 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. 11. 2020 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, 11. Nov. 2020 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

Teil B

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In dem Industriegebiet (GI) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr. 1)
- Tankstellen (Nr. 2)

1.2 In dem GI können
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nach § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 In dem Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr. 1)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2)
- Tankstellen (Nr. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)

1.4 In dem GE können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 In dem GI und dem GE sind Einzelhandelsbetriebe, außer Brennstoffhandel, unzulässig. Ausnahmsweise ist produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Barlachstadt Güstrow (Stand 2016) zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.6 In dem GI und dem GE sind bauliche Anlagen zur Gewinnung von Windenergie unzulässig. Solarenergieanlagen sind nur auf Dachflächen, im Zusammenhang mit einer Produktionsstätte und als Präsentationsfläche zulässig. Gebäudeunabhängige, erdverbundene Anlagen sind in einer max. Gesamtsumme von 5000 m² zulässig. (§ 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO)

1.7 In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind auf den Vorkehrungsflächen VK I bis VK VI die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen derart zu betreiben, dass die in der Tabelle folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (Oktober 1999)* in dB(A) pro Quadratmeter weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	IFSP in dB(A)/m²		Nutzungsart
	Tag	Nacht	
VK I	70	60	GE
VK II	63	50	GI
VK III	70	52	GI
VK IV	66	50	GI
VK V	70	53	GI
VK VI	70	55	GI

*Die DIN-Norm DIN ISO 9613-2:1999-10 ist bei der beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann im Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow während der Sprechzeiten eingesehen werden.
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.8 In den Waldabstandsbereichen W1- W5 sind Ausnahmen vom 30 m Waldabstand gemäß LWaldG nur entsprechend §2 der Waldabstandsverordnung MV für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit Genehmigung der Forstbehörde möglich. Im W1 sind zusätzlich Lagerflächen zulässig. Bei Unterschreitung des Waldabstandes sind zweimalige Sichtkontrollen der Baumbestände pro Jahr vorzunehmen und zu dokumentieren.

1.9 Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen wird die Straßenoberkante im Zufahrtsbereich an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.10 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen können durch notwendige technische Bauteile überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen dem Schutz vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und Lagerplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.2 Auf der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen (Ersatzstellplätze für den Wildpark-MV) sind nichtüberdachte Stellplätze zulässig. Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Nutzung, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Das in dem Gewerbegebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken, sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, zur Versickerung zu bringen bzw. den vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

4.2 Das in dem Industriegebiet anfallende Oberflächenwasser ist entweder dem Übergabeschacht zum Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuführen oder aber über neu zu schaffende Regenwasseranschlüsse an der Straße Primerburg abzuleiten.
Das über die Kapazitäten des RRB hinaus abzuführende Oberflächenwasser der (teil-) versiegelten Flächen ist einem Regenrückhaltebecken, welches in die private Grünfläche 2 zu integrieren ist, einzuleiten. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

5. Altlastenverdachtsfläche

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf den Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, befinden sich alte Bunkeranlagen mit Munitionsverdacht. Der Hinweis Nr. 3 ist zu berücksichtigen.

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84, 86 LBauO M-V)

1. Vorschriften zur Baugestaltung

1.1 Die Werbeanlagen dürfen in ihren Gesamtabmessungen in den GI- und GE-Gebieten je Bauvorhaben nicht größer als 30 m² sein. Freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen) dürfen die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten (siehe Textliche Festsetzung I 1.9). Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-Blinklicht- oder Ballonwerbung.

1.2 Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind mit matt bis mittelstark reflektierenden Glanzgraden gemäß DIN EN ISO 2813:2015-02** zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen -ausgenommen Glas - sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3026, 9007) sind für Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energien oder der Energieeinsparung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten).

**Die DIN-Norm DIN EN ISO 2813:2015-02 ist bei der beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann im Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o.g. örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250 000,00 € geahndet werden

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 86 LBauO MV)

1.1 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bis M4 und M6 bis M7 sind bauliche Anlagen, Lagerflächen und Wirtschaftswege zurück zubauen sowie sonstige Befestigungen aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern. Die Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.

1.2 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M5 ist die befestigte Fläche aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern. Anschließend ist die Fläche zu begrünen. Auf 30% der Fläche sind Pflanzflächen zwischen 50 m² und 200 m² vorzusehen. Innerhalb der Pflanzfläche ist pro m² ein Strauch (60-100 cm, 2x verpflanzt) und insgesamt 10 Bäume (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

2. Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.15, 25 BauGB und § 86 LBauO MV)

2.1 In der öffentlichen Grünfläche Ö1 ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Rückschnitte der Gehölze im Rahmen der Unterhaltungspflege und aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

2.2 In der öffentlichen Grünfläche Ö2 ist die vorhandene Hecke zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zur Gewährleistung der Zufahrtsmöglichkeiten kann im Bereich von Ein- und Ausfahrten eine Unterbrechung (Sichtdreiecke) mit entsprechender Rodung der vorhandenen Bepflanzung erfolgen.

2.3 In der öffentlichen Grünfläche Ö3 sind 250 PKW-Stellplätze mit den Maßen 2,5 x 5,5 m sowie die notwendigen Fahrgassen mit 6 m Breite als Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Rasenfugen zulässig. Zur Begrünung der Parkplatzfläche sind insgesamt 60 Laubbäume der Artenliste (3x verpflanzter Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang,) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Pflanzgebotes sind auf 30% der Fläche Pflanzflächen zwischen 50 m² und 200 m² zur Anlage von Baum- und Strauchgruppen vorzusehen. Innerhalb der Pflanzflächen ist pro m² ein Strauch (60-100 cm, 2x verpflanzt) zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

2.4 In dem öffentlichen Pflanzgebot Ö4 ist eine dreireihige Hecke aus Sträuchern (60-100 cm, 2x verpflanzt) nach Artenliste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m. An den Außenseiten sind 1 m breite Heckensäume der Eigenentwicklung zu überlassen.

2.5 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg) ist in einer Breite von 2,5 m als wassergebundene Decke herzustellen. Die verbleibenden Bankettflächen sind als Rasenflächen (RSM 4.2 – Gebrauchsrasen – Kräuterrasen) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. (s. Detail Schnitt A- A)

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, private Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs.1 Nr.15, 25 BauGB und § 86 LBauO MV)

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Gebrauchsrasen und Anpflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzen entsprechend Artenliste (Sträucher 2x verpflanzt) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 In der Straßenverkehrsfläche der Zufahrt zum Industriegebiet sind 20% als Grünfläche ohne Versiegelung herzustellen. Im Traufebereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zusätzliche Versiegelungen nicht zulässig.

3.3 In den privaten Grünflächen P1 mit einem Pflanzgebot sind vorhandene Befestigungen aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern und fünfreihige Hecken aus Bäumen (Heister, 100-150 cm, 2x verpflanzt) und Sträuchern (60-100 cm, 2x verpflanzt) nach Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m. Der Abstand der Bäume untereinander soll 20 m betragen. An den Außenseiten sind 1,5 m breite Heckensäume der Eigenentwicklung zu überlassen.

3.4 Innerhalb der privaten Grünfläche P2 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und in die Gestaltung einer Grünfläche einzubeziehen. Die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens ist zulässig.

3.5 In dem privaten Pflanzgebot P4 sind vorhandene Befestigungen aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern und eine dreireihige Hecke aus Sträuchern (60-100 cm, 2x verpflanzt) nach Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m. An den Außenseiten sind 1,0 m breite Heckensäume der Eigenentwicklung zu überlassen.

3.6 In den entsprechend der Planzeichnung mit einem privaten Erhaltungsgebot belegten Flächen P1, P3 und P5 bis P11 ist der vorhandene Vegetationsbestand auf Dauer zu erhalten. Rückschnitte von Gehölzen im Rahmen der Unterhaltungspflege und aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Für rasenartige und hochstaudenreiche Flächen ist im Rahmen der Unterhaltungspflege ein Mahdgang pro Jahr zur Vermeidung von Verbuschung zulässig.

4. Zuordnungsfestsetzungen (§§ 9 (1a) und 135 BauGB)

4.1 Für den Ausgleich der Eingriffe in dem Industriegebiet werden den Bauflächen folgende Maßnahmen nach dem Verteilungsmaßstab der festgesetzten Grundflächenzahl zugeordnet:
Der Rückbau von baulichen Anlagen, Lagerflächen, Wirtschaftswegen und sonstigen Befestigungen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bis M4 und M6 bis M7,
Beseitigung von Befestigungen, Ansaat von Landschaftsrasen und Begrünung von 30% der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M5 mit Gehölzgruppen aus standortgerechten Straucharten sowie Anpflanzung von 10 Laubbäumen,
Beseitigung von Befestigungen sowie Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern in der privaten Grünfläche P1,
Beseitigung von Befestigungen sowie Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern in der privaten Pflanzgebotfläche P4.
Dem Industriegebiet wird zusätzlich folgende Maßnahme entsprechend § 9(1a) BauGB außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:
In der Gemarkung Güstrow, Flur 26, ist auf dem städtischen Flurstück 19/6 eine 12.210 m² große bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Traubeneichen aufzuforsten. Es ist eine 5-jährige Entwicklungspflege bis zur gesicherten Kultur durchzuführen. Weiterhin ist im Süden der aufzuforstenden Fläche eine fünfreihige Strauchpflanzung aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen.

4.2 Ersatzparkplatz des Wildparks-MV:

Beseitigung von Befestigungen sowie Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche Ö4,
Anpflanzung von 60 hochstämmigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen zur Begrünung der Parkplatzfläche sowie Beseitigung von Befestigungen, Ansaat von Landschaftsrasen sowie Anpflanzung und Pflege von Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen Ö3 und Ö4 (anteilig).

4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg):

Begrünung der Bankettflächen mit Landschaftsrasen,
Beseitigung von Befestigungen, Ansaat von Landschaftsrasen, Pflanzgebotsfläche der öffentlichen Grünfläche Ö3 und Ö4 (anteilig).

Hinweise:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt (im Plan als BD gekennzeichnet), deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden.

   Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

   Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in Schwerin.

2. 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. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

   Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

   Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

   Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

   Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

3. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kampfmittelbelastungsbereich. Lt. Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG MV, §§68 ff) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherheitspflicht über sein Eigentum. Insbesondere in und im Umfeld um die Kampfmittelbelastungsgebiete ist eine konkrete vorhabensbezogene Anfrage zur Kampfmittelbelastung zu stellen. Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, so ist dem MBD so zeitig wie möglich (ca. 6 Monate vorher) ein Auftrag zu erteilen. Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes M-V (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihn beauftragten Stelle gestattet. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Die Gebührensätze sind in der Kampfmittelbeseitigungskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung enthalten.

4. Im Planbereich befinden sich 110 kV- Freileitungen der E.DIS Netz GmbH und 20-kV- Freileitungen der WEMAG. Im Freileitungsbereich der 110 kV Freileitung bestehen Bau- und Nutzungseinschränkungen. Im Freileitungsbereich von je 23 m beidseitig der Trassenachse ist für alle Maßnahmen die Zustimmung der E.DIS Netz GmbH einzuholen. Im Schutzabstand sind nur Heckenpflanzungen zulässig.
   Im Freileitungsbereich der 20 kV- Freileitung bestehen Bau- und Nutzungseinschränkungen. Im Freileitungsbereich von 10 m beiderseits der Trassenachse ist für alle Maßnahmen die Zustimmung der WEMAG AG einzuholen. Es sind Mindestabstände von 3 Metern zum ausgeschwungenen äußeren Leiterseil einzuhalten.

5. Der Geltungsbereich befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeflugplatzes Güstrow. Gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz ist bei Baugenehmigungen ein Antrag bei der Luftfahrtbehörde zu stellen.

6. Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage der Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).
   Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III Warnow. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und eutrophierenden Stoffen zu schützen. Des Weiteren sind die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (Umweltqualitätsnormen nach OgewV) zum Schutz der Wasserkörper WANE-0200 und WANE-0300 zu beachten. Das Vorflutsystem Zuckergraben ist baulich verändert und bei der Erschließungsplanung hydraulisch neu zu bewerten und eine Ableitung von Niederschlagswasser über den Zuckergraben unbedingt zu prüfen.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen, insbesondere die RAS-LP4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung. 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.

8. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

   Aufgrund von Richtlinien der Europäischen Union und von Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und die Vermeidung von Beeinträchtigungen der in weniger als 300 m zum Geltungsbereich gelegenen NATURA-2000-Gebiete (hier FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet) besonders zu beachten.

9. Der Geltungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum FFH-Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern" und dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2239-401. Projekte im Sinne des §34 Abs.1 S.1 Bundesnaturschutzgesetz, die sich, einschließlich ihrer Emissionen und Abwässer, über den Geltungsbereich hinaus wesentlich auf das FFH-Gebiet auswirken können, sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes zu überprüfen (§ 34 BNatSchG).

10. Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

11. Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage kann beim Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow sowie beim Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern/Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen erfragt werden. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Ein Zuwiderhandeln gegen die gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

12. Die Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten und nach den Grundsätzen einer naturnahen Forstwirtschaft zu bewirtschaften. Das Landeswaldgesetz M-V gilt unmittelbar. In den Flächen für Wald sind Aufschüttungen, Stellplätze, Lagerflächen und bauliche Anlagen unzulässig. Durch den Eigentümer der an den Wald angrenzenden Flächen ist zu gewährleisten, dass sich der Wald infolge Sukzession nicht weiter ausbreitet.

13. Anlagen der Außenwerbung dürfen nach § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten an Bundesfernstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt. Bei Werbeanlagen ist eine Ausnahme nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur, soweit Anlagen lediglich auf die eigene Leistung hinweisen. Für die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m ist eine Ausnahmegenehmigung des Straßenbauamtes Güstrow erforderlich.

14. Bei den angrenzenden Bahnflächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, welche dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

    Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

    Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

    Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

    In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von auf magnetische Felder empfindlichen reagierenden Geräten zu rechnen.

    Es besteht Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.

    Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungsanlagen, ist stets zu gewährleisten.

    Es ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Maßnahmen nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.

    Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB AG abzustimmen und zu vereinbaren.

    Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb wird empfohlen, die Bauantragsunterlagen der DB AG vorzulegen.

    Es besteht Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

    Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

    Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

    Sollten die vorhandenen Anschlussgleise nicht mehr benötigt und ein Rückbau der Gleise und Weichen für zweckdienlich erachtet werden, ist nach Kündigung des IAV-Vertrages die Abbindung des Anschlusses von den DB Netz-eigenen Bahnanlagen auf Kosten des Anschließers zu veranlassen.

    Die Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG, Kompetenzteam Baurecht, zur Stellungnahme vorzulegen. Sie behalten sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

15. Der Löschwasserbedarf ist mit 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu berechnen und der Brandschutzdienststelle nachzuweisen. Alle Wege des Plangebietes haben der DIN 14090 Flächen der Feuerwehren zu entsprechen. Die Anfahrtswege für Feuerwehren müssen für eine Achslast von 100 kN ausgelegt sein. Die Befahrbarkeit ist für alle Straßen/ Wege innerhalb des Planungsgebietes zu gewährleisten. Die Wege für Feuerwehren (DIN 14090) müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen.

16. Im angrenzenden Planungsbereich befinden sich Gas-, Strom-, Steuerkabel-, Trinkwasser-, und Abwasseranlagen, die durch die Stadtwerke Güstrow GmbH betrieben werden. Informationen zum aktuellen Leitungsbestand können bei der Stadtwerke GmbH eingeholt werden.
    Im Planungsverlauf sind alle Abstimmungen über Gas und Wasser sowie Strom direkt mit dem Netzservice der Stadtwerke Güstrow bzw. Verständigungen über Fernwärme mit dem Bereich Fernwärme durchzuführen. Aus stromtechnischer Sicht besteht kein Anpassungsbedarf.
    Bei der Planung und baulichen Ausführung ist drauf zu achten, dass Überbauungen der Leitungen nicht zulässig sind und dass diese Anlagen vor Beschädigungen zu schützen sind. Bei Annäherung und Kreuzung der Leitungen sind die Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Güstrow GmbH zu beachten. In der Nähe von Leitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden. Freigelegte Leitungen sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigung zu schützen und dürfen in keinem Fall begangen oder befahren werden. Sollte dieses unvermeidlich sein, so sind betroffene Leitungen mit geeigneten Mitteln in Abstimmung mit den Stadtwerken zu schützen. Grundsätzlich sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Veränderungen der örtlichen Leitungslage unzulässig.
    Veränderungen (Verringerung) der bisherigen Leitungsüberdeckungen sind erst nach Vorlage eines Genehmigungsbescheides der Stadtwerke möglich und vorhandene Absperrvorrichtungen, Schachtbauwerke bzw. Schachtdeckel sowie Beschilderungen der Armaturen sind der neuen Oberflächensituation anzupassen.
    Vor Beginn der Baumaßnahmen haben Absprachen zwischen Planungsbüro, Baubetrieb und Stadtwerke sowie eine örtliche Einweisung durch die entsprechenden Fachabteilungen, Netzservice (Gas, Strom, STK, TW) und dem Städtischen Abwasserbetrieb zu erfolgen.

Artenliste

Landschaftstypische, standortgerechte Gehölze

Großkronige Bäume

- *Acer platanoides* - Spitzahorn
- *Acer pseudo-platanus* - Bergahorn
- *Fagus sylvatica* - Rotbuche
- *Quercus robur* - Stieleiche
- *Quercus petraea* - Traubeneiche
- *Tilia cordata* - Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* - Sommerlinde
- *Ulmus glabra* - Bergulme
- *Robinia pseudoacacia* - Robinie

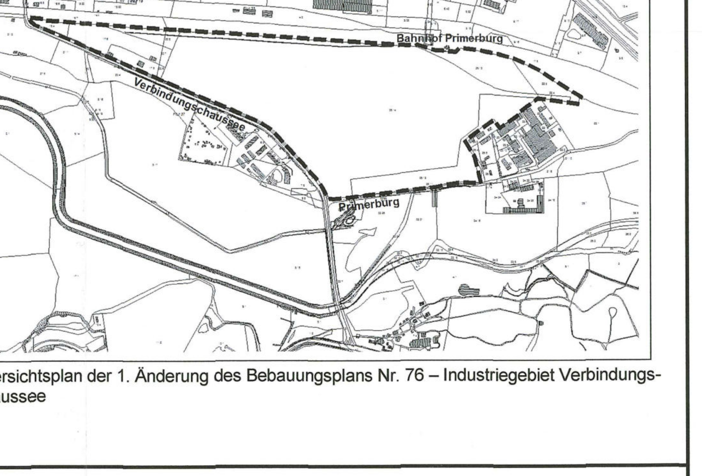
Kleinkronige Bäume

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Alnus incana* - Grauerle
- *Betula pendula* - Birke
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Malus sylvestris* - Holzapfel
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* - Vogelbeere
- *Sorbus intermedia* - Schwedische Mehlbeere

Sträucher

- *Amelanchier spec.* - Felsenbirne in Arten
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Cartaegus monogyna* - Weißdorn
- *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
- *Prunus mahaleb* - Steinweichsel
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Pyrus communis* - Holzbirne
- *Rhamnus catharticus* - Echter Kreuzdorn
- *Rhamnus fragula* - Faulbaum
- *Ribes aureum* - Gold-Johannisbeere
- *Rosa pimpinellifolia* - Bibernellrose
- *Rosa rugosa* - Kartoffelrose
- *Rosa rubiginosa* - Schottische Zaunrose
- *Salix cinerea* - Grauweide
- *Salix purpurea* - Purpurweide
- *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

Übersichtsplan M:1:10 000 auf digitaler Stadtgrundkarte der Barlachstadt Güstrow



Übersichtsplan der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschaussee

Barlachstadt Güstrow

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschaussee

Verfahrensstand: Satzung

Maßstab 1: 2 000 — **Oktober 2020**

Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung
Umweltbericht: Büro Bendfeldt, Herrmann, Franke; Schwerin