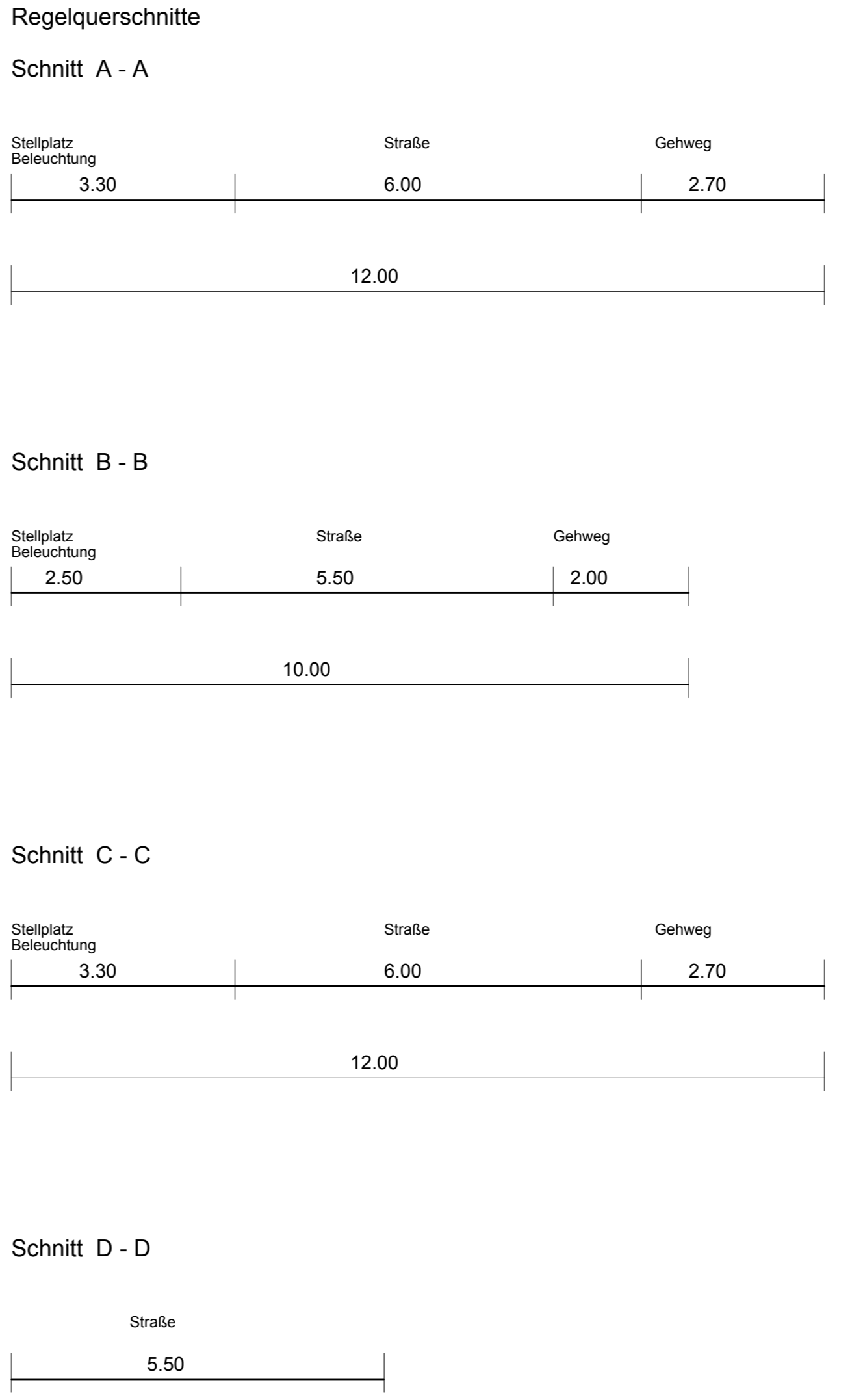


- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 6a und 8 BauNVO)
 - WA: Allgem. Wohngebiete (WA)
 - MU: Urbane Gebiete (MU)
 - GEe: Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z. B. 0,6: Grundflächenzahl - GRZ
 - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für die Abfallsorgung**
 - Abfall
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 5 BauGB)
 - Grünflächen
 - Friedhof
 - Spielplatz
 - öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
 - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten (z. B. § 1 Abs. 5 § 9 Abs. 5 BauGB)
 - Sonstige Darstellungen**
 - Art der baul. Nutzung
 - GRZ
 - Bauweise
 - Nutzungskreuz
 - Nachrichtliche Übernahme**
 - vorn. Gebäude
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung
 - Geschützter Baum nach NatSchAG M-V
 - Regelquerschnitt



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung umfasst die Flurstücke 15/6 (Teilbereich), 15/7, 15/8, 15/10, 15/11, 21 (Teilbereich), 22/5, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6 der Flur 11 und 56 (Bredentiner Weg) der Flur 7, Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 10,7 ha.

- ### Verfahrensvermerke
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 09.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung, beschlossen.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
 - Eine Bürgerbefragung / frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit von Juli bis September 2016 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister Arne Schult

Teil B Textliche Festsetzungen

- ### I Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- #### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ##### 1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
- In den GEe-Gebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr. 1),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2),
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4). (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den GEe-Gebieten ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO zulässige Nutzung (Tankstelle) unzulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Gemäß § 1 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene bauliche Anlagen des Einzelhandels zugelassen. Dieser umfasst Änderungen und Erweiterungen um 50 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise sind produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Landesentwicklungsprogramm über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016, S. 55, Abb. 21: Zentrenrelevante Kernsortimente zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - In den GEe-Gebieten können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 2). (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den GEe-Gebieten ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den GEe-Gebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel (law) je m² Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereichs tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten. law nachts 45 dB(A) law tags 60 dB(A) (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- ##### 1.2 Urbane Gebiete (MU)
- In den MU-Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude (Nr. 1),
 - Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2),
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5). (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den MU-Gebieten ist die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung: Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Landesentwicklungsprogramm über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016, S. 55, Abb. 21: Zentrenrelevante Kernsortimente zulässig. Für die im MU 1-Gebiet vorhandene bauliche Anlage des Einzelhandels wird ein erweiterter Bestandsschutz zugelassen. Dieser umfasst Änderungen und Erweiterungen um 50 m² Verkaufsfläche. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - In den MU-Gebieten sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Vergnügungsstätten (Nr. 1) und Tankstellen (Nr. 2) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

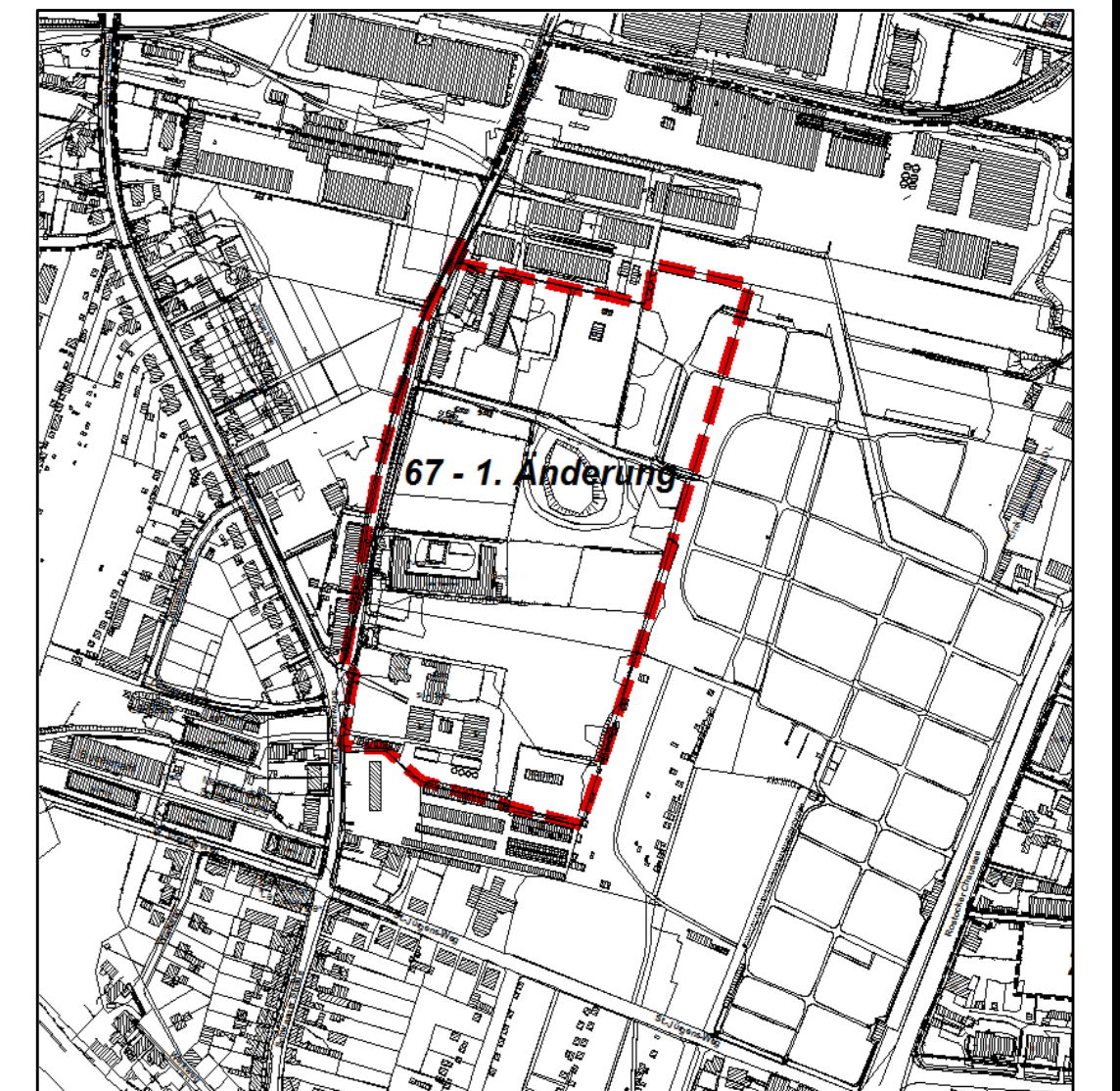
- Im MU 2-Gebiet ist pro Gebäude mindestens eine Wohneinheit zu errichten, maximal sind zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- ### 1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- In den WA-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude (Nr. 1),
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3). (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den WA-Gebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den WA 2- und WA 3-Gebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine pro Gebäude festgesetzt
- ## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ### 2.1 Höhe baulicher Anlagen
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO im GEe 1-, MU 1- und WA 1-Gebiet auf 10,50 m, im GEe 2-, MU 2-, WA 2- und WA 3-Gebiet auf 7,50 m festgelegt. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der fertiggestellten Erschließungsstraße. Die jeweils festgesetzte Höhe der Gebäude darf durch notwendige technische Bauteile überschritten werden.
- ## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 LBauO M-V)
- ### 1 Örtliche Bauvorschriften
- #### 1.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Für die Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Oberflächen ausgenommen Glas- sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 9003, 9006, 9007) nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energien oder der Energieeinsparung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten).
- #### 1.2 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig und nur an der Stelle der Leistung oder an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sie müssen unterhalb der Dachtraufe bzw. Attika angebracht werden. Es sind nur Schilder mit max. 1,50 m Höhe und Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit max. 1,50 m Höhe zulässig.
 - Unzulässig sind:
 - freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen),
 - bewegliche Werbung jeglicher Art wie z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-, Blinklicht oder Ballonwerbung.
- #### 1.3 Stellplätze
- Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück des Vorhabens wie folgt nachzuweisen und dauerhaft vorzuhalten:
 - pro Wohneinheit zwei Stellplätze,
 - je 50 m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche ein Stellplatz,
 - je 5 Sitzplätze ein Stellplatz.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o.g. örtliche Bauvorschrift verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. (§ 84 Abs. 3 LBauO M-V)

- ### Hinweise
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - 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.
 - Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Oberflächengewässers Warnow. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.
 - 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 Erhaltunggebotes gestellt werden.
 - 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. Hier sind insbesondere die europarechtlichen Vorgaben (Vogelschutzrichtlinie, Flora-Fauna-Habitat FFH-Richtlinie) zu beachten.

Auslegungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ausgelegt am:

Abgenommen am:



Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung

Öffentliche Auslegung April 2018

Kartengrundlage: Stadtkarte der Barlachstadt Güstrow

Maßstab im Original: 1:1.000

Stadtentwicklungsamt Abteilung Stadtplanung