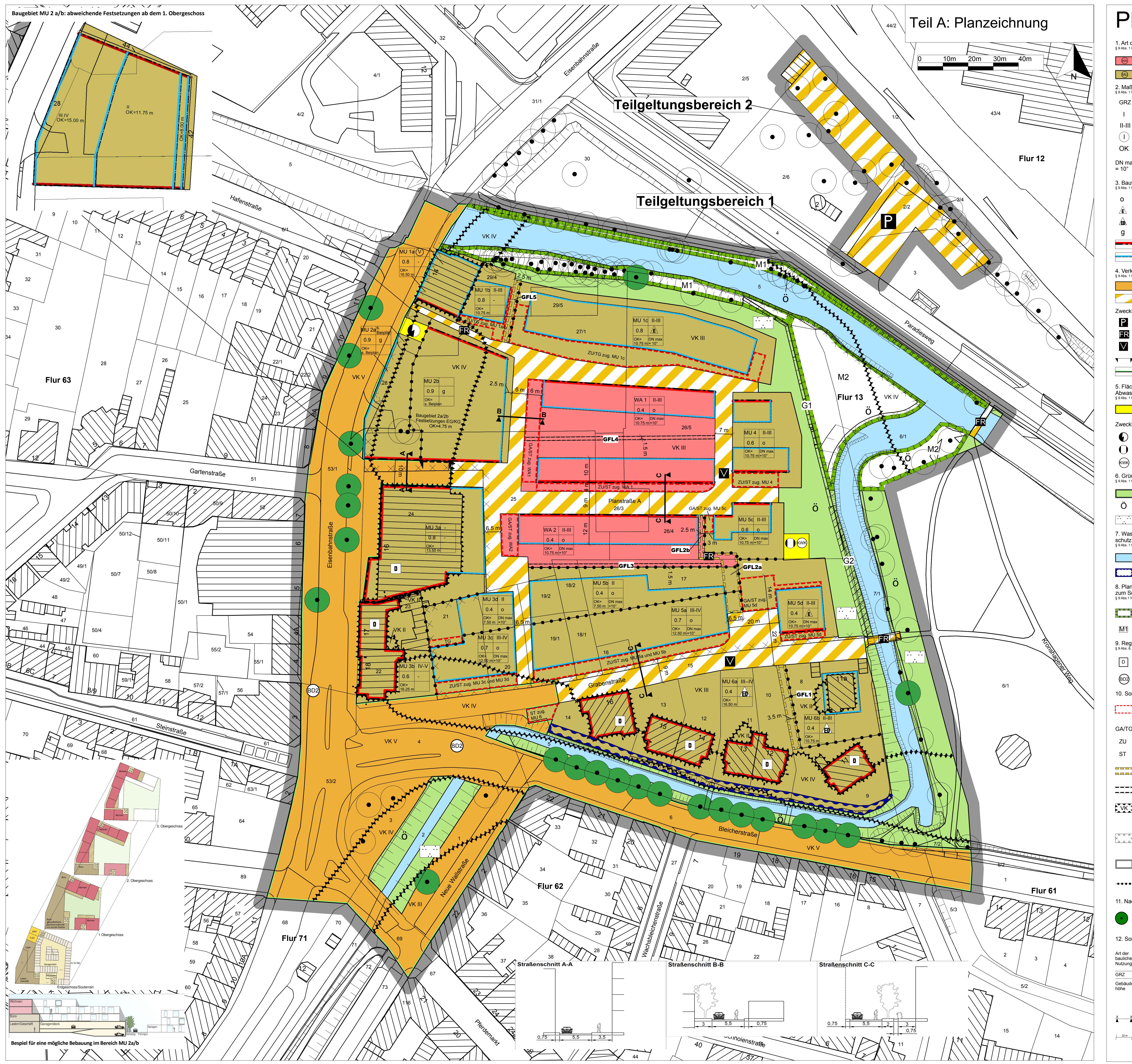
Barlachstadt Güstrow - Bebauungsplan Nr. 77 Stahlhof

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet
MU	Urbanes Gebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., §§ 16,18, 19 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(I)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
OK	max. zul. Höhe der Oberkante über Bezugshöhe (s. textl. Festsetzungen)
DN max. = 10°	Maximale Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Verkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:	
P	Öffentliche Parkfläche
FR	Fuß- und Radwege
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Einfahrtsbereich
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:	
	Elektrizität
	Fernwärme
KWK	Kraft-Wärme-Kopplung

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

	Grünflächen
Ö	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Parkanlage

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

	Wasserflächen
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier Gewässerunterhaltungsfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

	Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1	Maßnahmen laut Textlicher Festsetzung

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
BD2	Bodendenkmal nach Landesrecht

10. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
GA/TG	Garage/Tiefgarage
ZU	Zufahrt
ST	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Bezeichnung z.B. GFL1) § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bei schmalen Flächen
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
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 77 § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO

11. Nachrichtliche Übernahme

●	Einzelbaumbestand, hier geschützt entsprechend Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.§ 18 NatSchAG M-V

12. Sonstige Darstellungen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungskreuz
GRZ	Bauweise	
Gebäudehöhe	Dachform und Neigung	

x x	Regelquerschnitt
22 m	Bemaßung

13. Planzeichen ohne Normcharakter

▨	vorh. Gebäude
	Flurgrenze
Flur 13	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
27/1	Flurstücksnummer
	Eingemessene Baumstandorte
	Stützmauer (G1)
G1	Sanierung der Stützmauer gem. TF. 10.2
▨	Bereich G2
G2	Rückbau der Stützmauer und Neuanlage gem. TF. 10.2
	Böschung

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 (GVOBl. M-V S. 334), letzte berücksichtigte Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77 Stahlhof mit den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 gemäß § 10 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner/Weinke Ingenieure, Gartenstraße 16, 18273 Güstrow: Lagebezug: ETRS 89 (UTM Zone 33N ohne führende Zonenzahl); Höhenbezug: HN 76 (Januar 2017, ergänzt durch Nachmessungen Oktober 2019)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Stahlhof mit den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 umfasst eine Fläche von 6,25 ha mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Güstrow im Teilgeltungsbereich 1:
Flur 13: 5 teilweise (tw.), 6/1 tw., 6/2 tw., 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26/3, 26/4, 26/5, 27/1, 28, 29/4, 29/5,
Flur 61: 1 tw.,
Flur 62: 1, 2, 3, 4, 5, 6,
Flur 63: 53/1, 53/2,
Flur 71: 69
und im Teilgeltungsbereich 2: Flur 13: 2/2, 2/6 tw., 3 tw..

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 16.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 77 Altstadt Nord beschlossen.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 09.02.2016 durchgeführt worden.
4. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 31.03.2016 die Teilung des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord in die Teilbereiche A und B beschlossen.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 09.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 § 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. 4 Juni /Juli 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

8. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

9. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am .2020 die Aufhebung des Beschlusses VI/0308/15 bezüglich des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teilbereich B - Paradiesweg, die Umbenennung des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teilbereich A - Stahlhof in Bebauungsplan Nr. 77 Stahlhof und die Ergänzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 77 Stahlhof um den Teilgeltungsbereich 2 beschlossen.

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

10. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 2020 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2020 bis zum 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 § 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 Jahrgang Nr. / 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird am 2020 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,

Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock
oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

13. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am 2020 von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt.

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

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

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

16. 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 . Jahrgang Nr. 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 1. 2020 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow,

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den WA-Gebieten sind Wohngebäude (Nr. 1) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) zulässig.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2).

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr.1) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) zulässig.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5).

1.2 Urbane Gebiete MU (§ 6a i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 Baugebiete MU 1a/b, 3a/b und 6 a/b

In den Gebieten MU 1a, MU 1b, MU 3a, MU 3b sowie MU 6a und MU 6b sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO 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) zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3).

Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Nr.1) und Tankstellen (Nr.2).

1.2.2 Baugebiet MU 2a/b

Im Gebiet MU 2a/MU2b ist nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB das Wohnen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Des Weiteren sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4) sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) zulässig.

Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3) sind nur im Erdgeschoss des mit MU 2a festgesetzten Teilbereichs mit den Sortimenten neue Medien und Unterhaltungselektronik, Kleinmöbel inklusive Einrichtungszubehör, Sportartikel einschließlich Sportbekleidung sowie Sanitätswaren. (§ 1 Abs. 8 BauNVO) zulässig

Im Erdgeschoss des mit MU 2b festgesetzten Teilbereichs und in der darunterliegenden Kellerzone sind nur Stellplätze und deren Erschließung dienende Zufahrten und Treppenhäuser, sowie sonstige dem Betrieb der Garagengeschosse dienende technische Anlagen sowie Ladestationen für E-Mobile zulässig. (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Nr.1) und Tankstellen (Nr.2).

1.2.3 Baugebiete WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d

In den Gebieten WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2), Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4), sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) zulässig.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2) und Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3),

Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Nr.1) und Tankstellen (Nr.2).

Oberhalb des Erdgeschosses sind nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 nur Wohnnutzungen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen sind die jeweils anliegenden bereits bestehende Erschließungsstraßen (Bleicher-, Graben- und Eisenbahnstraße) sowie die fertiggestellte Planstraße A. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe OK Fußboden EG darf maximal 0,70 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen betragen. Abweichend davon darf bei Gebäuden, welche mit Tiefgaragen unterbaut sind, dieser Wert maximal 1,70 m betragen.

Im als MU 2b festgesetzten Bereich darf die Höhe des OK Fußboden des unteren Garagengeschosses minimal 1,70 m und maximal 1,30 m unter Bezugshöhe betragen, die des oberen Garagengeschosses minimal 1,30 m und maximal 1,70 m über Bezugshöhe.

Die OK der Planstraße A in fertiggestelltem Zustand muss zwischen 7,50 und 8,00 m über HN betragen.

3. Besondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Im mit MU 2b festgelegten Teil des Baugebiets MU 2 wird ein Garagengeschoss nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet, sofern dessen Oberkante 1,70 m über Bezugshöhe nicht übersteigt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im Baugebiet MU 1c sind Fassadenvorsprünge vor die festgesetzte südliche Baugrenze für Balkone und Loggien bis zu 1,0 m Tiefe zulässig, sofern sie die Hälfte der Fassadenbreite nicht übersteigen.

In den Baugebieten WA 1, MU 3c, MU 5a, MU 5d sind Fassadenvorsprünge vor die festgesetzte, das Baufeld südlich begrenzende Baulinie mit Ausnahme des Erdgeschosses bis zu 3,0 m Breite und 1,0 m Tiefe zulässig, sofern sie in der Summe 1/3 der Fassadenbreite nicht übersteigen. Diese Regelung ist auf Staffelgeschosse im Sinne von Örtlicher Bauvorschrift 1.1. jedoch nicht anzuwenden. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

In allen Baugebieten ist die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch ebenerdige, direkt mit der Hauptanlage verbundene Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m, höchstens aber bis zum Erreichen der Grundstücksgrenze zulässig.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB)

An der südlichen Fassade des Baugebiets MU 1a ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche nach Landesrecht bis zu einer Tiefe von minimal 3,0 m zulässig, an der Nordfassade des Baugebiets MU 2a/b bis zu einer Tiefe von minimal 4,0 m.

An der südlichen Fassade des Baugebiets MU 2a/b sowie an der nördlichen Fassade des Baugebiets MU 3a ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche nach Landesrecht bis zu einer minimalen Tiefe von 5,0 m zulässig.

6. Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 BauNVO)

Die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Ölbehältern sowie von Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten ist in allen Baugebieten nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen von Gebäuden zulässig. Dazu gehören auch Dachflächen von Nebenanlagen, soweit diese in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind.

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO)

7.1 Im Baugebiet MU 1a und MU 2a sind Stellplätze nicht zulässig.

7.2 In den Baugebieten MU 1b und MU 4 ist die Unterbringung der Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

7.3 Ansonsten sind mit Ausnahme der Baugebiete MU 3a/b und MU 6a/b Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist pro WE bzw. pro Gewerbeeinheit mindestens 1 Stellplatz in das Gebäude zu integrieren bzw. im seitlichen Grenzabstand herzustellen.

8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens auf einer Fläche von maximal 300 m² zulässig.

9. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wasser oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der Fläche, die als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme/KWK gekennzeichnet ist, ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) mit einer Grundfläche von max. 20 m² und einer max. Gebäudehöhe von 6 m zulässig. Die Schornsteinanlage darf die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Die restliche Grundstücksfläche ist mit Ausnahme von Zufahrten zu begrünen.

10. Grünflächen einschließlich diesbezüglicher Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 3 BauGB)

10.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zwischen Grabenstraße und der westlichen Abgrenzung des MU 1a, westlich des Stadtgrabens und südlich des Flusses Nebel ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m anzulegen. Die Höhenlage OK Weg hat zwischen 6,65 und 7,80 m ü. HN 76 zu betragen.

10.2 Sanierung Stützmauer/ Gestaltung des Uferbereiches am Stadtgraben (§ 9 Abs.1 Nr. 15 i.V.m. Nr.20 und Abs.3 BauGB)

G1: Die sanierungsbedürftige Stützwand ist zurückzubauen und mit einer Maßnahme zur Betonsanierung in Form eines armierten Betonüberzugs mit einer landseitig in den Boden eingelassenen Kragplatte dauerhaft zu sichern. Die OK der sanierten Stützwand hat zwischen 6,5 und 6,8 m über HN 76 zu betragen.

G2: Die abgängige Stützwand ist vollständig abzutragen und durch eine Treppenanlage mit Sitzstufen, welche bis auf den mittleren Wasserspiegel des Stadtgrabens führt, zu ersetzen. Der verbleibende Uferbereich, welcher nicht mit der Treppenanlage verbaut wird, ist als Böschung mit einer Steigung von maximal 1:1 zu ersetzen. Dabei sind geeignete Maßnahmen zur Ufersicherung zu treffen, wobei die Versiegelung auf das nötige Maß zu beschränken ist.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 **M1**: Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Vegetation naturnah zu gestalten. Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass Blickbezüge zum Gewässer ermöglicht werden. In den Uferbereichen ist die Ansiedlung von standorttypischen Gräsern und Stauden zu fördern.

11.2 **M2**: Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine natürliche Entwicklung beizubehalten (Sukzessionsflächen). Bei erforderlicher Gehölzfällung oder bei Abgang von Gehölzen sind diese durch Stecklinge von am Standort vorhandene Arten (Sal-, Bruch- oder Korbweide) zu ersetzen.

12. Gewässerunterhaltungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die als Gewässerunterhaltungsfläche festgesetzte Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und Gewässerunterhaltungsmaßnahmen sind zu dulden.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 wird zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Grabenstraße 11 festgesetzt und dient zur Herstellung und Nutzung ihrer Zuwegung sowie zur Herstellung und Unterhaltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- und Entsorgungsträger.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2a wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2b und 5 wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 und 4 wird als Gehrecht zugunsten des WA 2 bzw. des WA 1 festgesetzt.

14. Austausch erheblich belasteter Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Bereich, welcher entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet ist, sind auf allen als Baugebiete bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen die belasteten Böden gegen unbelastete Böden mit einer Mächtigkeit im eingebauten und verdichteten Zustand von mindestens 65 cm auszutauschen. Davon ausgenommen sind die zukünftig überbauten Flächen sowie Freiflächen, welche eine vollständige Versiegelung aufweisen und die als Maßnahmeflächen M1 und M2 gekennzeichneten Bereiche. Die Maßnahmen sind durch eine nachweislich altlastensachverständige Fachbauleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Der Bodenaushub ist ordnungsgemäß abzutransportieren und zu deponieren.

15. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15.1 Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen und bei Nutzungen vergleichbarer Schutzbedürftigkeit

Grundrisse von Wohnungen und von Einrichtungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung so auszubilden, dass jede Wohneinheit über mindestens eine lärmabgewandte Fassade verfügt. Nicht lärmabgewandte Fassaden befinden sich in folgenden Bereichen

- der Nordgrenze der Baufelder MU 1a/b/c, MU 2a/b, MU 3b/c/d, MU 4, MU 5a/c (teilw.),
- der Ostgrenze der Baufelder MU 1a/b/c, MU 2a/b, MU 3b/c/d, MU 4, MU 5c/d (teilw.) und MU 6b (teilw.)
- der Sudgrenze der Baufelder MU 1a/b/c, MU 2a/b, MU 3b/c/d, MU 4, MU 6a/b, MU 10a (teilw.) und MU 12 sowie
- der Westgrenze der Baufelder MU 1a, MU 2a/b, MU 3b, MU 4, MU 6a.

Sofern nicht alle Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten (ruhigen) Fassade zugeordnet werden können, sind vorrangig nachtgenutzte Räume wie Schlafzimmer- und Kinderzimmer im Bereich dieser Fassaden anzuordnen.

Sofern nachtgenutzte Räume im Bereich einer nicht lärmabgewandten Fassade angeordnet werden, ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen, bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien bzw. Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden.

Von den vorstehenden Forderungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sich diese Fassaden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung innerhalb der Vorkehrungsflächen I und II befinden.

Sofern die Differenz zwischen Tag- und Nachtbeurteilungspegel kleiner als 10 dB(A) ist, ist bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegel abweichend zur DIN 4109:1989-11 der maßgebliche Außenlärmpegel für das Verkehrsgeräusch auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels Nacht mit einem Zuschlag von 13 dB(A) zu ermitteln. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90" und „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)", geführt werden.

Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnraume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergarten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Dies betrifft alle Wohnräume an der Westfassade der Baufelder MU 1a, MU2 a, MU3 a/b.

Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen sind die Fenster vor Schlafraumen an der Sudfassade des Baufeldes 3a/b sowie im Bereich der Westgiebel der Baufelder WA 1 (Süd) und WA 2 festverglast auszuführen. Alternative bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, festverglaste Loggien oder Wintergarten oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sind zulässig, sofern diese Maßnahmen nicht auf einen Schutz des Schlafraumes bei geschlossenen Fenstern abzielen.

15.2 Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 innerhalb der ausgewiesenen Vorkehrungsflächen so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gem. Tab. 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

Vorkehrungs-flächen	„maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und vergleichbare Schutzbedürftigkeit	Büroräume und Nutzungen vergleichbarer Schutzbedürftigkeit
		erforderliches R´w,res des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße erfolgen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Sofern die Differenz zwischen Tag- und Nachtbeurteilungspegel kleiner als 10 dB(A) ist, ist bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel abweichend zur DIN 4109:1989-11 der maßgebliche Außenlärmpegel für das Verkehrsgeräusch auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels Nacht mit einem Zuschlag von 13 dB(A) zu ermitteln. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90" und „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)", geführt werden.

15.3 Ausführung der den Wohnungen zugeordneten Außenwohnbereiche

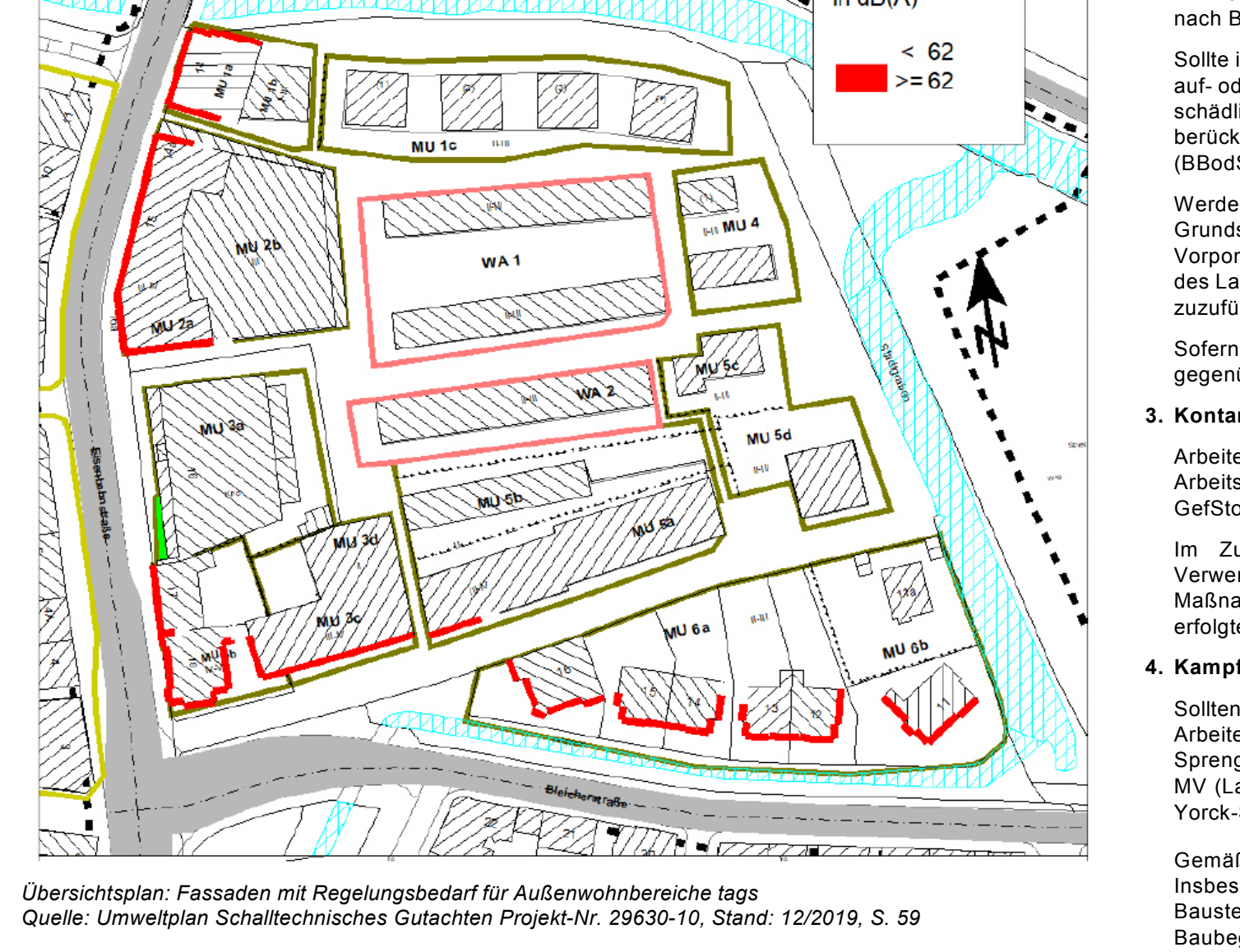
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen entlang der Eisenbahnstraße, Bleicherstraße und Grabenstraße die nicht mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einer ruhigen Fassade haben, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Als ruhige Fassaden gelten Fassaden in den Vorkehrungsflächen I, II oder III. Als laute Seiten gelten Fassaden ab Vorkehrungsfläche IV.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen ab Vorkehrungsfläche IV und höher ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder Loggia zu errichten. Ausnahmsweise kann auf diese Schutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn

A) im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde oder

B) sichergestellt ist, dass in 1,6 m Höhe über der Bodenfläche des Außenwohnbereiches im Tagzeitraum (06 - 22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" und „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)", geführt werden.



Übersichtsplan: Fassaden mit Regelungsbedarf für Außenwohnbereiche tags
Quelle: Umweltplan Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. 29630-10, Stand: 12/2019, S. 59

15.4 MU 2a/b

Für die im MU 2a/b zulässigen Nutzungen ist durch eine Einzelfallprüfung nach TA-Lärm der Nachweis zu erbringen, dass im Bereich der schützenswerten Nutzungen keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen entstehen. Hierbei sind insbesondere der An- und Abfahrtverkehr der Gäste, der Lieferverkehr sowie im Freien liegende Aufenthaltsbereiche zu berücksichtigen.

15.5 Blockheizkraftwerk

Im Rahmen einer Einzelfallprüfung nach TA-Lärm ist der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Blockheizkraftwerkes keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft entstehen. Zu berücksichtigen sind die an der Mündung des Abgaskamins entstehenden Geräuschimmissionen. Für den Abgaskamin sind die Schallleistungspegel je Terz (LwTerz,eq) für die Terzbänder 50Hz, 63Hz, 80Hz und 100Hz so vorzugeben, dass Beeinträchtigungen durch tieffrequente Geräusche ausgeschlossen werden. Die Messung des Schalldruckpegelspektrums für die entsprechenden Terzbänder im Nahbereich der Abgaskaminmündung und die Ermittlung des Schallleistungspegels je Terz (LwTerz,eq) hat in Anlehnung an Nr. 6.2 der DIN 45635, Teil 47 vom Juni 1985 "Geräuschmessung an Maschinen - Luftschallemission, Hüllflächenverfahren, Schornsteine" zu erfolgen.

15.6 Teilgeltungsbereich 2

Im Teilgeltungsbereich 2 ist die Errichtung eines Lärmschutzbauwerks zulässig.

16. Voraussetzung für die Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich, welcher entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet ist (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), sind in den Baugebieten und in der öffentlichen Grünfläche die jeweils festgesetzten zulässigen Nutzungen erst zulässig, nachdem die durchzuführenden Maßnahmen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 14 abgeschlossen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

1. Gebäude- und Freiflächen

1.1. Gebäudeproportion (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Im Baugebiet MU 1c darf die Grundfläche der einzelnen Gebäude maximal 15 m mal 15 m betragen. An der Südseite bis zu 1 m vorspringende Gebäudeteile zur Herstellung von Balkonen und Loggien werden, sofern diese nicht mehr als in der Summe die Hälfte der Fassadenbreite betragen, nicht angerechnet.

In den Baugebieten WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d dürfen die obersten Vollgeschosse jeweils nur 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen (Staffelgeschoss). Vorstehende Regelung ist nicht anzuwenden, wenn in den vorstehenden Baugebieten, für die eine Mindest- und Höchstzahl an zulässigen Geschossen festgesetzt ist, nur die Mindestgeschosszahl umgesetzt wird.

1.2. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V)

Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden dürfen einen Fensteranteil von maximal 70% der Fassadenfläche aufweisen.

Abgesehen von geschosshohen Verglasungen haben Fenster und sonstige Fassadenöffnungen ein deutliches hochstehendes Format aufzuweisen. Ober- und Unterkante gleicher Öffnungsformate haben in einer Linie zu stehen.

Für die Baugebiete WA 1, WA 2, MU 1c, MU 2a/b, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d und dem zu errichtenden Blockheizkraftwerk gelten zusätzlich:
Der obere Fassadenabschluss ist als Attika auszubilden, deren Oberkante min. 20 cm über OK Dachaufbau zu betragen hat.

Die Fassaden sind in Weiß oder hellen Pastelltönen, glatten Putz oder in Ziegel in hellen Beigebraun- bzw. Rottönen auszuführen. Die geschlossenen Flächen der Staffelgeschosse sollen davon farblich abgesetzt bzw. in Form von Verschalungen ausgeführt werden. Spiegelnde Materialoberflächen sind nicht zulässig.

1.3 Dachformen und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V)

In den Baugebieten WA 1, WA 2, MU 1c, MU 2a/b, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d sowie dem zu errichtenden Blockheizkraftwerk sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig.

Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen nur bis zu einer Systemgesamthöhe von 1,2 m über Oberkante Dach zulässig.

Flachdächer, welche nicht zur Anlage von Dachterrassen oder PV-Anlagen genutzt werden, sind vollflächig zu begrünen. Im Baugebiet MU 2a/b sind mindestens 50% der Dachflächen als extensive Gründächer anzulegen.

Vorstehende Vorschriften sind auch auf die Dächer von Carport oder Garagen anzuwenden.

1.4 Gestaltung der privaten Freiflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Mülltonnen und Container sind, soweit außerhalb der Gebäude untergebracht, ganzseitig einzuhausen. Das sonstige Material hat dem der Fassade der zugehörigen Hauptnutzung zu entsprechen.

In den Baugebieten WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d sind private Einfriedungen in den Hausvorbereichen nur als Hecken heimischer Arten bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sonstige Grundstückseinfriedungen sind bis zu 1,50 m über OK Gelände zulässig.

1.5 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1, 2 LBauO M-V)

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistungserbringung zulässig. Die Größe der Werbetafeln ist in vorgenannten Baugebieten auf maximal 1 m² zu beschränken. Beleuchtete und selbstleuchtende und rotierende Werbetafeln sind nicht zulässig.

2. Vorschriften zur Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen

2.1 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Stellplätze sind im Geltungsbereich des B-Plans in nachfolgendem Umfang herzustellen:

- Wohnungen: < 75 m² ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE), ansonsten 2 Stellplätze pro WE,
- Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche,
- Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume): 1 Stellplatz pro 35 m² Nutzfläche,
- Läden: 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche,
- Gaststätten: 1 Stellplatz pro 10 Sitzplätze,
- Beherbergungsgewerbe: 1 Stellplatz pro 4 Betten,
- Sonstige Gewerbebetriebe: 1 Stellplatz pro 4 Beschäftigte,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: 1 Stellplatz pro 40 m² Nutzfläche.

Unter Nutzfläche ist die Nettogeschossfläche der jeweiligen Hauptnutzung ohne Erschließungsflächen, Sanitärräume, Küchen, Lagerräume, Besprechungsräume und Archive zu verstehen. Die benötigten Stellplätze sind auf den Grundstücken der den Stellplatzbedarf erzeugenden Nutzung herzustellen. Sollte dies auch aufgrund des verfolgten Planungskonzepts nicht möglich sein, ist das verbleibende Defizit durch Zahlung einer Stellplatzabgabe auszugleichen. Die Stellplatzabgabe beträgt pro nicht hergestellten aber nach o. g. Regelungen erforderlichem Stellplatz 10.000 € brutto.

2.2. Gestaltung der Stellplätze und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Die Gestaltung der Garagen hat hinsichtlich Material- und Farbwahl dem der Fassaden der zugehörigen Hauptnutzungen zu entsprechen. Die Garagentore haben die Farbgebung und Gestaltung der Tür- oder Fensterelemente oder der Verkleidung der Staffelgeschosse aufzunehmen.

Ebenerdige Stellplätze im Freien sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Der Versickerungsbeiwert hat dabei mindestens 0,3 zu betragen. Wenn Carports errichtet werden, so sind diese mit extensiver Dachbegrünung auszubilden und durch Hecken zu den öffentlichen Freiflächen und zu Nachbargrundstücken einzugrünen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

2. Bodenschutz

Die zum Einbau kommenden Böden müssen nachweislich für die Anwendung geeignet sein. Die stoffliche Verwertung der ausgebauten Böden richtet sich nach den Anforderungen gemäß LAGA-Böden M20 2004. Aufgrund der Vorbefunde im Plangebiet sind die Prüfergebnisse zur abfallrechtlichen Deklaration den StALU MM vorzulegen. Die Nachweise der ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung des Bodenmaterials sind nach Beendigung der Baumaßnahmen ebenfalls vorzulegen.

Sollte 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 durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

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, der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock hierüber Mitteilung zu machen. Die Abfälle, die bei einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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

3. Kontaminierte Bereiche

Arbeiten in kontaminierten Bereichen – im Sinne des Gefahrstoffrechts – sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 – Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen

Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen muss mit erhöhten Aufwendungen für die Verwertung/Entsorgung belasteter Überschussböden gerechnet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Maßnahmen vor Beginn der geplanten Nutzung fertiggestellt werden. Die Begleitung und Dokumentation der erfolgten Arbeiten durch eine Fachbauleitung ist dabei zu gewährleisten.

4. Kampfmittelbelastungen

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5. 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 (GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)).

6. Gewässerschutz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III der Trinkwasserschutzzone „Warnow-Rostock" mit der Nummer: MV_WSG_1938_08. Es sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWAG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung einzuhalten.

Die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (Umweltqualitätsnormen nach OgewV) zum Schutz der Wasserkörper WANE-0300 (Nebel) sind zu beachten. Für den Stadtgraben erfolgt eine Prüfung im Rahmen der Machbarkeitsstudie WANE 2711.

Da das abzuschlagende Baugrubenwasser Verunreinigungen aufweisen kann, ist eine Voruntersuchung durchzuführen. Die Bedingungen für die Einleitung in das Regenwasser- bzw. Abwasser-Kanalnetz sind bei dem städtischen Abwasserbetrieb abzufragen und ggf. erforderliche Einleiterlaubnisse zu beantragen.

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

7. Baumschutz

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 und gemäß § 19 Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Es können bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.

8. Artenschutz

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 des im Geltungsbereich gelegenen NATURA-2000-Gebiete (hier FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet) besonders zu beachten.

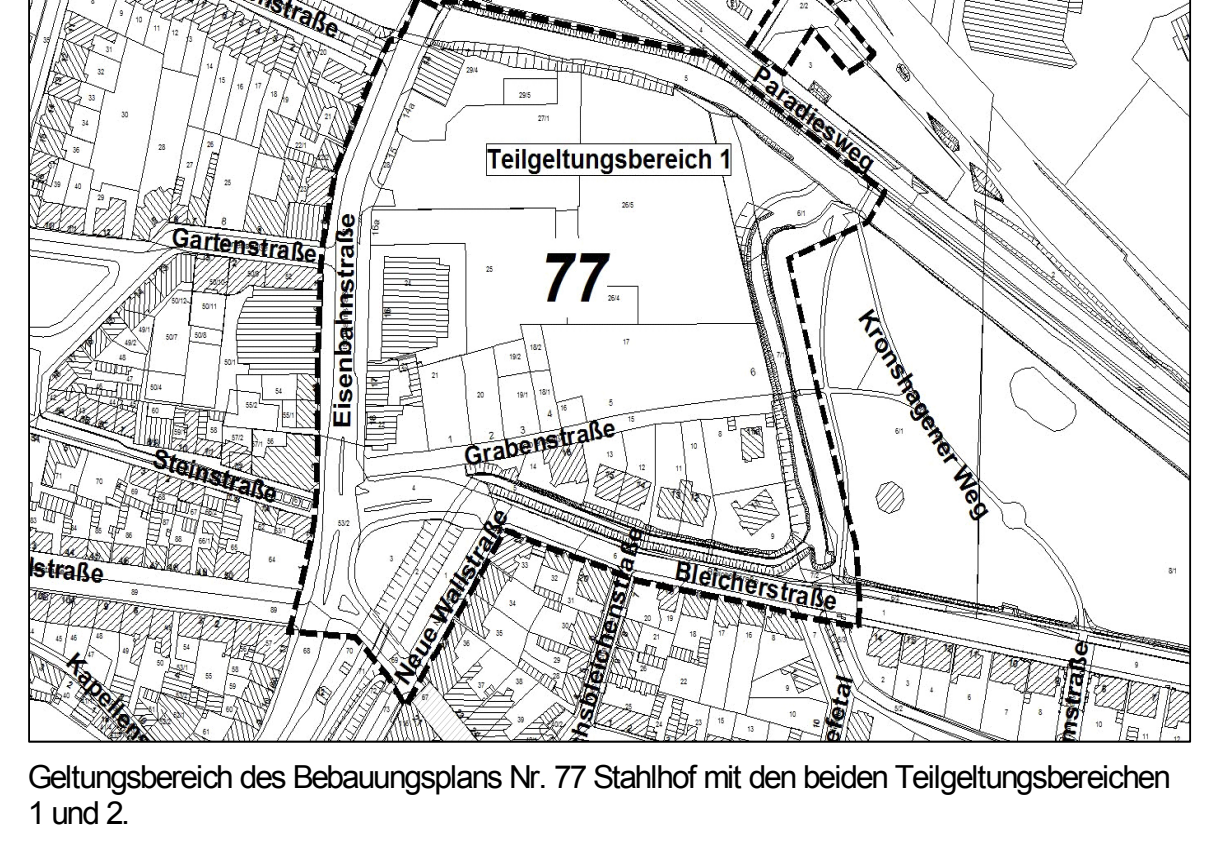
Die Nebel und der Uferbereich liegen im Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern". Projekte im Sinne des § 34 Abs.1 S.1 Bundesnaturschutzgesetz, die sich, einschließlich ihrer Emissionen und Abwässer, über den Geltungsbereich 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).

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.

9. Bauvorhaben Vorankündigung

Bauvorhaben/Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes sind gemäß § 2 (2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Errichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.

Übersichtsplan M:1:2 000 auf digitaler Stadtgrundkarte der Barlachstadt Güstrow



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Stahlhof mit den beiden Teilgeltungsbereichen 1 und 2.

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 77 Stahlhof

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung

Maßstab 1: 500 **Januar 2020**

Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung