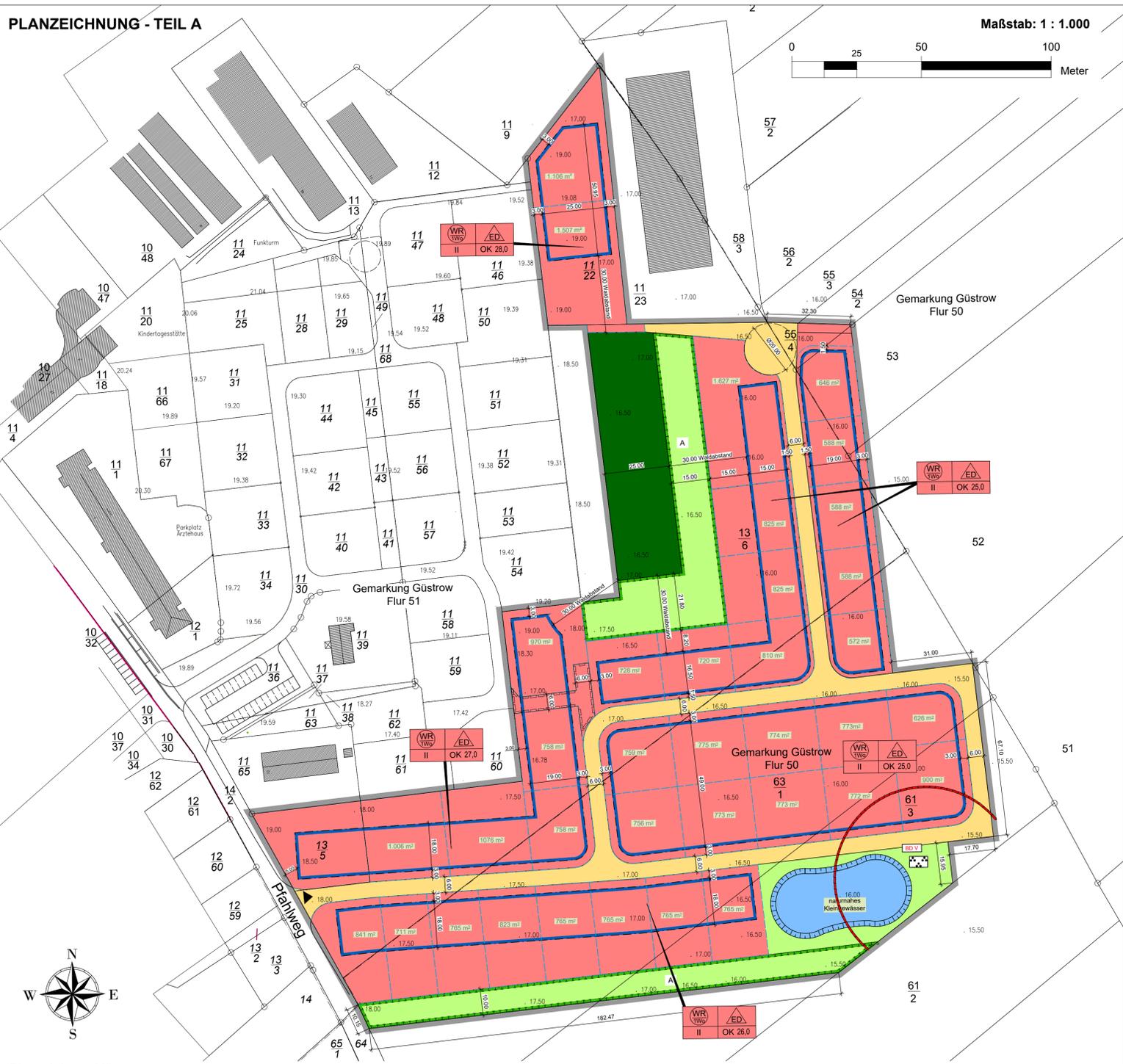


SATZUNG DER BARLACHSTADT GÜSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "ALTE GÄRTNEREI - 2. BA"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 98 "Alte Gärtnerei - 2. BA" der Stadt Güstrow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



| | | | |
|---|---|---|--|
| Planzeichenerklärung | | 6. Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB | |
| I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)) | | ■ Flächen für Wald | |
| 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | | 7. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB | |
| WR | Reines Wohngebiet § 3 BauNVO | ■ Wasserflächen hier: naturnahes Kleingewässer | |
| WR | Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB | 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 BauGB | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | | ■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 20 BauGB | |
| OK 26,0 | Höhe baulicher Anlagen in Meter über HN im Höhenbezugssystem HN76 als Höchstmaß | A | |
| II | Zahl der Vollgeschosse | ■ Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB | |
| 3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | | ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB | |
| △ | nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig | ■ Nutzungsschablone | |
| — | Baugrenze | II. Darstellung ohne Normcharakter | |
| 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | | ■ Bemaßung in Meter 34 Kataster | |
| ■ | private Straßenverkehrsflächen | ■ vorh. bauliche Anlage | |
| ▲ | Ein- und Ausfahrt | ■ Parzellierungsvorschlag | |
| 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB | | ■ vorh. Höhe in Meter über HN im Höhenbezugssystem HN76 | |
| ■ | Grünflächen | ■ Bodendenkmalverdachtsfläche als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie DShG MV | |
| ■ | Zweckbestimmung: ■ Parkanlage | | |

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
....., den Siegel Öffentlich bestellter Vermesser
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in Ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 "Alte Gärtnerei - 2. BA" beschlossen.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) beteiligt worden.
Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 9.00 - 12.00 Uhr sowie auf der Homepage der Barlachstadt Güstrow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger am ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber erhalten geltend gemacht werden können.
Barlachstadt Güstrow, den Siegel Der Bürgermeister Arne Schult
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Barlachstadt Güstrow, den Siegel Der Bürgermeister Arne Schult
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Barlachstadt Güstrow, den Siegel Der Bürgermeister Arne Schult
- Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Barlachstadt Güstrow, den Siegel Der Bürgermeister Arne Schult

Planungsgrundlage

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Grabenstraße 16, 18273 Güstrow Lagebezug S 42/83 3'; Höhenbezug HN76 (Juli 2018)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 4,48 ha. Er erstreckt sich über die Flurstücke 11/22, 13/5 und 13/6 der Flur 50 Gemarkung Güstrow sowie auf das Flurstück 55/4 und Teilflächen der Flurstücke 51, 52, 61/3 und 63/1 der Flur 51 Gemarkung Güstrow.

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
 - Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
 - Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
 - Außerhalb der durch die Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteile des Reinen Wohngebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.
 - Die festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich gesichert.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldgehölz heimischer Straucharten, wie Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus und Corylus avellana zu entwickeln. Der Aufwuchs von Gehölzen und Waldbäumen mit einer Höhe von mehr als 10 Metern muss dauerhaft unterbunden werden. Die dazu notwendige Entnahme von Bäumen hat unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres zu erfolgen.
- Örtliche Bauvorschriften** § 86 Abs. 3 LBauO M-V
 - Je Wohninheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze vorzuhalten.

Hinweise

Bodendenkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vermutete Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden (Denkmal nach Landesrecht). Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DShG MV).
Für Bodendenkmale, die bei Erarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DShG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

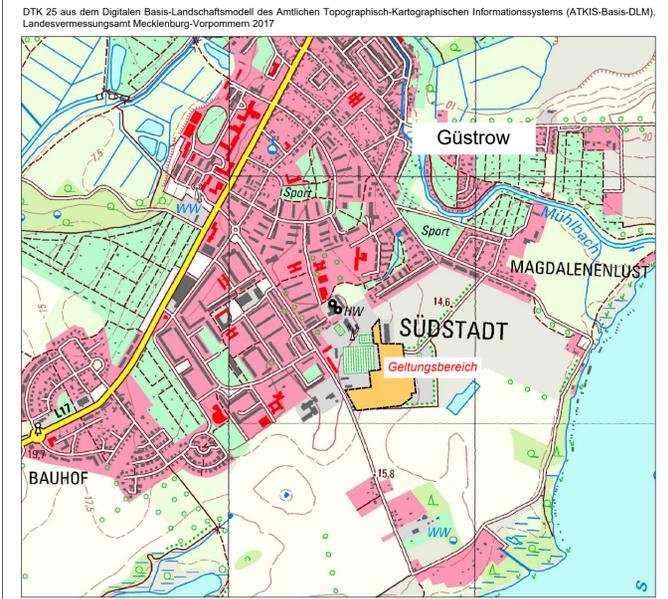
Kampfmittelverdacht
Durch den Grundstückseigentümer ist vor Beginn der notwendigen Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen, um die Erforderlichkeit der Baubegleitung durch nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) zugelassenen, fachkundigen Firmen sicherstellen zu können.

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.

Asbestbelastungen
Sollten während der Bauarbeiten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe -unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe 'Abbest, 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)

gesetzlicher Gehölzschutz
Nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V gesetzlich geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Gesetzlich geschützte Bäume sind vorrangig zu erhalten. Ist dies im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht möglich, ist ein Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen. Die Entfernung gesetzlich geschützter Bäume ist ersatzpflichtig sichern

Übersichtskarte





Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 98 "Alte Gärtnerei - 2. BA"

| | |
|---|---|
|  <p style="font-size: small;">Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de</p> | <p style="font-size: x-small;">BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg</p> <p style="font-size: x-small;">Vorhabennummer: 30484</p> |
| <p style="margin: 0;">Entwurf Februar 2021</p> | |