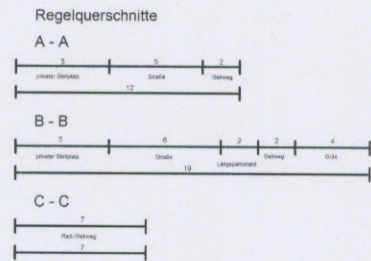


- | 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
(§ 1 Nr. 1 des Bauordnungsverfahrens - BauOV -)
 Reine Wohngebiete
(§ 3 BauOV)
 Blockbebauung
(Bauweise nach § 11 BauOV) | 7. Grünflächen
 Grünfläche
Zweckbestimmung
P private Grünfläche
Ö öffentliche Grünfläche
 Parkanlage |  elektronischer Schutzbereich zur 110-kV-Leitung (Elektronierung)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung
GSt Gemeinschaftsstellplätze
(z.B. § 4 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauOV)
+++ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | | | | | | |
|---|---|--|---------------------------|------------------------|-----|-----|----------|----------------------|
| 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauOV)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl - GRZ
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | 8. Wasserfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Wasserfläche | 11. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
WD Weindach
SD Satteldach
KWD Kruppelweindach
 Bemalung
 Regelverschnitt | | | | | | |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauOV)
 Baugrenze
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0 offene Bauweise | 9. 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)
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) | WD Weindach
SD Satteldach
KWD Kruppelweindach
 Bemalung
 Regelverschnitt | | | | | | |
| 4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
 Öffentliche Parkfläche
 Verkehrsbereinigter Bereich | 10. Sonstige Planzeichen
 Geh-, Fahr- und Fußwegrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
A mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
B mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Fußwegrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen | Nutzungskreuz
<table border="1"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th><th>Zahl der Vollgeschosse</th></tr> <tr> <td>GRZ</td><td>GFZ</td></tr> <tr> <td>Bauweise</td><td>Dachform und Neigung</td></tr> </table> | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ | Bauweise | Dachform und Neigung |
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | | | | | | | |
| GRZ | GFZ | | | | | | | |
| Bauweise | Dachform und Neigung | | | | | | | |
| 5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Versorgungsanlage
 Gas
 Elektrizität | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes technischer Schutzbereich zur 110-kV-Leitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) | Nachrichtlich
 Flurstücksgrenze
z.B. 201 Flurstücksnummer
 vorr. Gebäude | | | | | | |
| 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
+++ überirdische Hochspannungsleitung 110 kV
 unterirdische Ver- / Entsorgungsleitung (G = Gas) (W = Wasser) (FW = Fernwärme) | | | | | | | | |



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 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 Barlachtadt Güstrow vom , folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 Hengstköppegg - 3. Änderung, gemäß § 3 a BauBG, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 Hengstkoppelweg - 3. Änderung umfasst die Flurstücke 178/14, 180/2 (teilweise), 200, 201, 215, 216, 217, 218, 219 und 220 der Flur 10, Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 0,65 ha.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Barlaststadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 15.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 - Hengsttkoppelweg - 3. Änderung, beschlossen.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist abgesehen worden.
4. 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.
5. Die Stadtvertretung der Barlaststadt Güstrow hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Güstrow
oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

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

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

10. 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

11. 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 des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, Der Bürgermeister
Arne Schuldt

Teil B

Textliche Festsetzungen

I Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1) Die in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

In den WR 9-, WR 10- und WR 11-Gebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. zwei pro Gebäude festgesetzt.

- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Eine Überschreitung kann bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, höchstens aber bis zur Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese mit der Herstellung einer extensiven Dachbegrünung verbunden ist, durch die Herstellung von Stieleichen in wasser- und luftdichem Material im Flächenverhältnis von 1 : 1 ausgeglichen werden. Als wasser- und luftdichem Material sind Platten mit mindestens 3 cm breiten Rasterlinien, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

(3) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Gartenhäusern, Gewächshäusern und Wintergärten bis zu 12 qm nicht zulässig (§ 16 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

- (4) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 0,50 m zugelassen werden. Sie dürfen 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 7 LBauO M-V).

- (5) Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO im WR 9, WR 10 und WR 11 auf 8,00 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 nach notwendige technische Bauteile überschritten werden.

- (6) Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den seitlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück des Vorhabens zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 86 Abs. 1, 4 und 6 LBauO M-V)

- (1) Als Dachformen sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO M-V). Die Mindestdachneigung muss 25 Grad betragen.

- (2) Dachgaupen, Dachflächenfenster sind bis max. 1/2 der Dachflächenbreite zulässig. Gaupen sind auf Material und Farbe sowie auf die Neigung des Daches abzustimmen.

- (3) Für die Fassadengestaltung sind rote, rotbraune und braune sowie helle, weißbeige oder weißgraue Farbtöne zulässig. Der Sockel ist bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von der nachstliegenden Oberkante der Straßenoberfläche, zulässig.

- (4) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück des Vorhabens wie folgt nachzuweisen und dauerhaft vorzuhalten:
- pro Wohneinheit zwei Stellplätze,
 - je 50 m² Nutzfläche ein Stellplatz.

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. (§ 84 Abs. 3 LBauO M-V)

Hinweise

1. 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 Erdbauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG-MV (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 f.) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Funde 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.

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 Bodenvfüllung 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 bei sonstigen Tätigkeiten, die zu erheblichen Eingriffen in den Boden und damit in der Tätigkeit Beauftragten, Sachkundiger, Sachverständiger oder Untersuchungsteilnehmer führen können.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens in 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.
3. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzone (TWSZ) III der Wasserversorgung Bockhorst. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Übersichtsplan (Quelle: Digitale Stadtgrundkarte der Stadt Güstrow)

