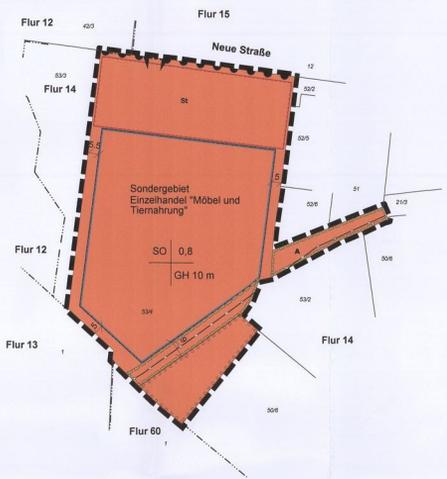


Planzeichnung (Teil A)



Teil B Textliche Festsetzungen

I. Bauplanerische Festsetzungen

- In dem Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß §11 Abs 3 Satz 2 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Möbel und Tiermahrung“ zulässig. Die Nettoverkaufsfläche (VK) beträgt max. 5000 m². Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit innenstrahlentenden Nebensortimenten des Gutwärsch-Sortiments sind unzulässig, ausgenommen sind Haus- und Heimtextilien, Dekorstoffe, Gardinen und Behälter (Bekleidungs-Materialien). (§ 9 Abs.1 Nr.1 mit Abs 2 Satz 2 BauGB)
- Als Bezugspunkt für die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßenoberkante der Neuen Straße im Bereich der Zufahrt festgesetzt (§ 9 Abs.1 und 6 BauGB i.V.m. §10 Abs.1 BauNVO). Die festgesetzten Höhen der Gebäude können durch notwendige technische Bauteile überschritten werden.
- Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. §14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig (§ 2 Abs.1 BauNVO und Abs.1 BauNVO). Feuerwehrruhmfahrten und Zufahrten des Betriebes sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Eine Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese mit der Herstellung einer extensiven Dachbegrünung oder der Herstellung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Material im Flächenverhältnis von 1:1 ausgeglichen werden. Als wasser- und luftdurchlässiges Material sind Plaster mit mindestens 3 cm breiten Rasterfugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 17 Abs 2 BauNVO)
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte** (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient der Unterhaltung der vorhandenen Ver- und Entsorgungslinien.
 - Die mit A - gekennzeichnete und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient der Erreichbarkeit angrenzender Grundstücke und der Unterhaltung von Ver- und Entsorgungslinien.
- Im Altstandortkatalog des Landkreises Güstrow ist im Plangebiet eine Teilfläche der ehemaligen MEX Güstrower Möbel GmbH als Altstandortkategorie erfasst. Dabei handelt es sich um einen vorhandenen Brunnen. Vor Baubeginn ist der Altstandortveracht auszuaräumen. Ein Nachweis darüber ist dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, vorzulegen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 66 LBauO-M-V)
- Werbeanlagen dürfen in der Summe ihrer Gesamtabmessungen im Sondergebiet nicht größer als 60 m² sein, davon ausgenommen sind Werbeschiffte am Gebäude. Freistehende Werbeanlagen (Fernschilder) dürfen die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten. Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Dreh-, Wechsel-, Blinklicht- oder Ballonwerbung. Werbefahrten sind nur in geradliniger Ausrichtung zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.
- Ordnungsweg im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO-M-V handelt, wer vorwiegend oder fahrähnlich entgegen o. g. örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung verwehrt. Die Ordnungswegigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250 000 € gemindert werden.

III. Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
 - Auf der in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebiet gekennzeichneten Fläche sind 50 % als Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Artenliste anzulegen. Innerhalb der Pflanzung sind pro m² ein Strauch (80-100 cm, 2x verpflanzt) und insgesamt 4 Bäume (Hochstamm, 12-14 cm) anzupflanzen. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens innerhalb der Fläche ist zulässig.
 - Zur Begrünung der Stellplatzfläche sind insgesamt 12 Laubbäume der Artenliste (3x verpflanzt) Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben muss 10 m² betragen.
- Die östlich angrenzende Brandwand ist zu 50 % mit selbstbrännenden Pflanzen zu begrünen.

Artenliste

Landwirtschaftliche, standortgerechte Gehölze

- Grünblühende Bäume**
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Robinia pseudoacacia - Robinie
- Nadelblühende Bäume**
- Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Hofschilderbaum
 - Sorbus aria - Mehlschnee
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

Sträucher

- Amelanchier spec. - Felsenbirne in Arten
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Rosier Hartziageil
- Hamamelis - Weibolde
- Caryopteris mongolica - Weibolde
- Caragana monorhiza - Heckenrose
- Prunus mahaleb - Sternweibel
- Pyrus communis - Edelweiss
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Ribes aurum - Gold-Johannesbeere
- Rosa rugosa - Rosenhölzer
- Rosa rubiginosa - Wilder Stachelbeere
- Salis caprea - Grauweide
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl - GfZ
 - Gebäudehöhe
- Bauweise
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrflächen
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Hauptwassererweiterung
 - unterirdische Abwasserleitung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Umpflanzung von Flächen für Stellplätze
- Sonstige Darstellungen
 - Nutzungsbesitz

Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenmerkmale bekannt. Für Bodenmerkmale, die bei Erarbeiten zufällig neu entdeckt werden, die Bestimmungen des § 11 DSchG-M-V, in diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Baufragens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichung erlischt fort Wiedergabe des Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG-M-V).
- Es gilt die Gehobenschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001. Bäume mit einem Stammumfang im Schnitt nach § 18 (1) BBodSchG-M-V geschützt. Über Ausnahmen zu deren Beseitigung befindet die Untere Naturschutzbehörde.
- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserversorgung (TWSZ) III der Warnow. Es gelten die Bestimmungen der Schutzzoneordnung der Warnow vom 22.03.1982 (Beschluss Nr. 22 der 4. Tagung des Bezirksamtes Schwerin) und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Arbeitsblatt W 101, Teil I: Grundwasser) vom Februar 1985. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und ausrotierenden Stoffen zu schützen.
- Werden bei Baubearbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abtender Geruch, anomale Färbung, Ausstritt von verdünnten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse aller Abgrenzungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Anzeigepflichtiger zur ordnungsgemäßen Entwertung des belasteten Bodenaushaubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) verpflichtet. Die Anlagen sind gemäß § 42 KrW-/AbfG unverzüglich dem Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz des Landkreises Güstrow anzuzeigen.
- Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1999 (BGBl. I S. 502) geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331) sowie auf die sich aus § 8 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, dem Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 Abs. 2 BauNVO von der SAUIN anzuordnen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überwachungsmaßnahmen anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingetragt werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichten Verantwortlichen gegen das Ersetzen schädlicher Bodenmerkmale zu arbeiten. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 2008) wird besonders hingewiesen.
- Sofort im Zuge künftiger Baugrundsicherstellung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern mündlich (§§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1225) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch G. des vom 02.03.1974 (BGBl. I S. 456)).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubeschreibung vom 23.09.2001 (BGBl. I S. 3061) ist das Gesetz zur Gleichstellung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung sowie den §§ 84 und 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2008 (GVBBl. M-V 102) wird nach beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 16.09.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26- Neue Straße/Nebelang bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 534 der Flur 14 Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von 1737 m².

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 02.02.1994 den Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 26- Neue Straße/Nebelang beschlossen.
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 26.11.2009 die Änderung des Geltungsbereichs und der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 26- Neue Straße/Nebelang beschlossen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist gemäß § 13 Abs.2 (1) BauGB abgesehen worden. Ein Hinweis erfolgt im Güstrower Stadtanzeiger 20. Jahrgang, Nr. 1, 1. Januar 2010.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.01.2010.
- Die von der Planung benannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 08.04.2010 den Entwurf des Bebauungsplans von dem Entwurf der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit dem Umweltbericht, haben am 12.05.2010 bis zum 11.05.2010 während folgender Zeit Mo, von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do, von 10.00 - 13.00 und 17.00 - 19.00 Uhr, Fr, von 9.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist, von jedem schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 20. Jahrgang Nr.5, 1. Mai 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, 16.11.2010
Der Bürgermeister
Arne Schult

9. Der katastermäßige Bestand am 26.04.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagereichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Ulrich Wittenberg
16.08.2010
Güstrow
Tel. (0381) 7610-10 Fax: (0381) 7610-10
E-Mail: ulrich.wittenberg@lkg.guestrow.de

Barlachstadt Güstrow, 5. Oktober 2010
Katasteramt und Vermessungsamt
Landkreis Güstrow
oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, 16.11.2010
Der Bürgermeister
Arne Schult

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am 16.09.2010 von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beigefügt.

Barlachstadt Güstrow, 16.11.2010
Der Bürgermeister
Arne Schult

12. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung, wird hiermit aufgelegt.

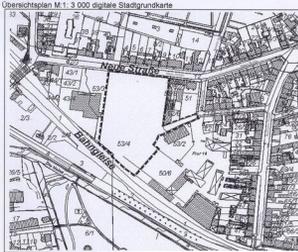
Barlachstadt Güstrow, 16.11.2010
Der Bürgermeister
Arne Schult

13. 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 im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang 20 Nr. 11, Dezember 2010 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 Rechtsfragen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.12.2010 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, 02. Dez. 2010
Der Bürgermeister
Arne Schult

Veränderung des Verordnungszeichens
Satzung vom 16.09.2010

Ordnungsamt Mitt. 3.300 digitales Stadtplanbüro



Planlagebezeichnung des Bebauungsplans Nr. 26- Neue Straße/Nebelang
Die Verortung/Fläche- und Verortungsgrenzen der Flurstücksanzüge der Gemarkung Güstrow, Flur 14 Gemarkungsbereich 160201 wurde am 26.10.2010 für das Bauverwaltungsamt durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt

Barlachstadt Güstrow

**Bebauungsplan Nr. 26
Neue Straße/ Nebelang**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Verfahrensstand: Satzung

Maßstab 1: 1.000 Juni 2010

**Stadtentwicklungsamt
Abt. Stadtplanung**