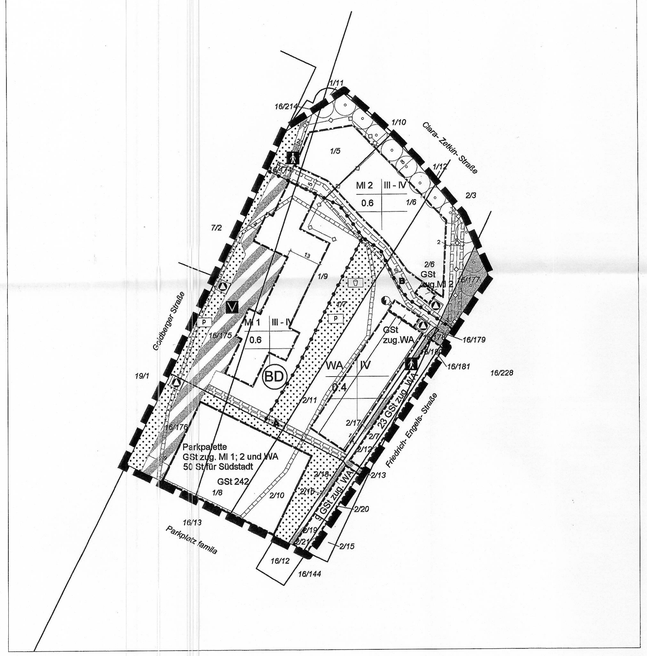
Planzeichnung (Teil A)



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB -, §§ 1 - 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- M – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16- 21 BauNVO)

z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
z. B. 0,6 Grundflächenzahl - GRZ

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

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- V – verkehrsberuhigter Bereich

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

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Abfallentsorgung
- Abfall
- Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- P – privat
- Ü – Spielplatz

8. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

9.Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs.1 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD – Bodendenkmal

10. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- A – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- B – Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen, Feuerwehr
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11. Sonstige Darstellungen

- Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | GRZ | Dachform – Nutzungskreuz
- 13 – Bemaßung

12. Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenze
- 2/11 – Flurstücksnummer

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung sowie den §§ 84 und 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S 102) wird nach Beschussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 08.04.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 Goldberger Straße / Clara Zetkin Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/5, 1/6, 1/7, 1/8,1/9, 2/6, 2/7, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 16/174, 16/175, 16/176, 16/177, 16/178, 16/179, 16/180, 16/181 der Flur 49 Gemarkung Güstrow mit eine Fläche von 1,4 ha.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 02.11.1995 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 38 Goldberger Straße / Clara Zetkin Straße beschlossen.

2. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 08.05.2008 die Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 38 Goldberger Straße / Clara Zetkin Straße beschlossen.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

4. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist gemäß § 13 Abs.2 (1) BauGB abgesehen worden. Ein Hinweis erfolgte im Güstrower Stadtanzeiger, 18.Jg., 1.Juli 2008.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 08.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung mit dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 09.11.2009 bis zum 11.12.2009 während folgender Zeit Mo, Mi von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 7.30 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 1. November,18. Jahrgang Nr.10/2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, 29.04.2010 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

8. Der katastermäßige Bestand am 23.04.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Barlachstadt Güstrow, 28.04.2010 — Katasteramt und Vermessungsamt Landkreis Güstrow oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 08.10.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Barlachstadt Güstrow, 29.04.2010 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am 08.04.2010 von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, 29.04.2010 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

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

Barlachstadt Güstrow, 29.04.2010 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

12. 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. 6, Juni 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 1. Juni 2010 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, 02.06.2010 — Der Bürgermeister Arne Schuldt

Hinweise:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt (im Plan als BD gekennzeichnet), deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt.

   Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
   Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten 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 Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

2. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ( ) vom 25.08.98; BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Die Altlasten sind gemäß § 42 KrW-/AbfG unverzüglich dem Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz des Landkreises Güstrow anzuzeigen.

3. Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 [BGBl. I S. 2331] sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den 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 AbfBodZV von den StÄUN anzuordnen. Soweit 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 angewiesen.

4. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Oberflächengewässers Inselsee und der Wasserfassung Goldberger Straße. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TWSZ III sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht möglich sind.

5. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001. Bäume mit einem Stammumfang >1m sind nach § 26a LNatG M-V geschützt. Über Ausnahmen zu deren Beseitigung befindet die Untere Naturschutzbehörde. Erforderliche Gehölzrodungen sind entsprechend § 7 Nr. 2 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow nur im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zulässig.
   Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind gemäß § 27(1) Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

6. Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen müssen spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

Teil B:

Textliche Festsetzungen

I Bauplanerische Festsetzungen

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

1.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die in den MI- Gebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.4 Die in dem WA – Gebiet zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetrieb sind unzulässig.

1.5 Im Plangebiet ist großflächiger Einzelhandel unzulässig. Ausnahmsweise ist dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 1 m zugelassen werden. Sie dürfen 50 % der Fassadenlängen nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3. Schallschutz
Zur Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich: Entlang der Goldberger Straße sowie der Clara-Zetkin-Straße sind entweder die Arbeits- und Büroräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen oder an den der Straße zugewandeten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für den Lärmpegelbereich IV vorzusehen.

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

4.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient der Unterhaltung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.2 Die mit - A - gekennzeichnete und mit Geh-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient der fußläufigen Verbindung und ggf. der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.3 Die mit - B - gekennzeichnete und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient der Unterhaltung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie als Feuerwehrzufahrt zu den Grundstücken und Fahrweg bis zu den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen.

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

1. Einfriedungen

1.1 Als Einfriedungen an Straßen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig.

1.2 Straßeneinmündungsbereiche sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

2. Stellplätze
Die Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des MI 1,MI 2, WA und dem angrenzenden Wohngebiet sind als Parkpalette mit mind. 242 Stellplätzen zu erhalten. Davon dienen 50 Stellplätze der Bedarfsdeckung für die Südstadt. Die ebenerdigen Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des WA entlang der F.- Engels- Straße sind als offene Stellplätze zu belassen, Carports und Garagen sind unzulässig.
Im Innenhofbereich sind Stellplätze unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

3. Flächen für die Abfallentsorgung
Flächen für bewegliche Abfallbehälter sind in den ausgewiesenen Flächen für die Abfallentsorgung anzulegen und gegenüber dem öffentliche Raum abzugrünen oder einzuhausen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs 5 LBauO M-V)

4. Begrünung
Die Betonwände ohne Klinkervorsatz der Parkpalette sind mit einer flächendeckenden Fassadenbegrünung zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs 7 LBauO M-V)

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen o. g. örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250 000 € geahndet werden.

III Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Entlang der Clara- Zetkin- Straße sind bei Fällung der vorhandenen Pappeln, 12 Laubbäume der Art Acer platanoides „ Faassens Black"– rotlaubiger Spitzahorn mit einem Stammumfang von 14/16 cm, 3xv. anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Baumscheiben müssen mindestens 7 m² groß sein.

1.2 Entlang der Friedrich- Engels- Straße sind die Gemeinschaftsstellplätze mit 9 Laubbäumen der Art Acer platanoides – Spitzahorn mit einem Stammumfang von 14/16 cm, 3xv. zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Baumscheiben müssen mindestens 7 m² groß sein.

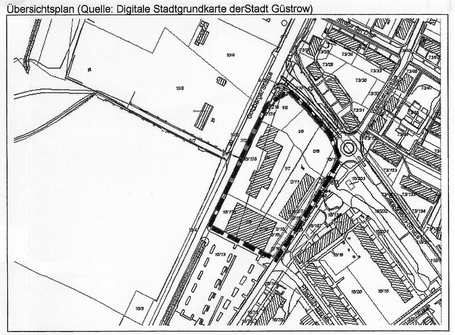
1.3 Entlang der Goldberger Straße sind zum Schutz der Alleebäume bauliche Maßnahmen im Kronentrauf- und Wurzelbereich innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.

1.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Forsythia intermedia	Forsythie
Fagus sylvatica	Rotbuche

Übersichtsplan (Quelle: Digitale Stadtgrundkarte derStadt Güstrow)



Die Vervielfältigungs-und Veröffentlichungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 49 (Genehmigung Nr. 30/95) wurde am 12.09.1995 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 38

Goldberger Straße/ Clara-Zetkin-Straße

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
Satzung

Stand: Januar 2010 — Maßstab: 1: 1000

Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung, De,Hom