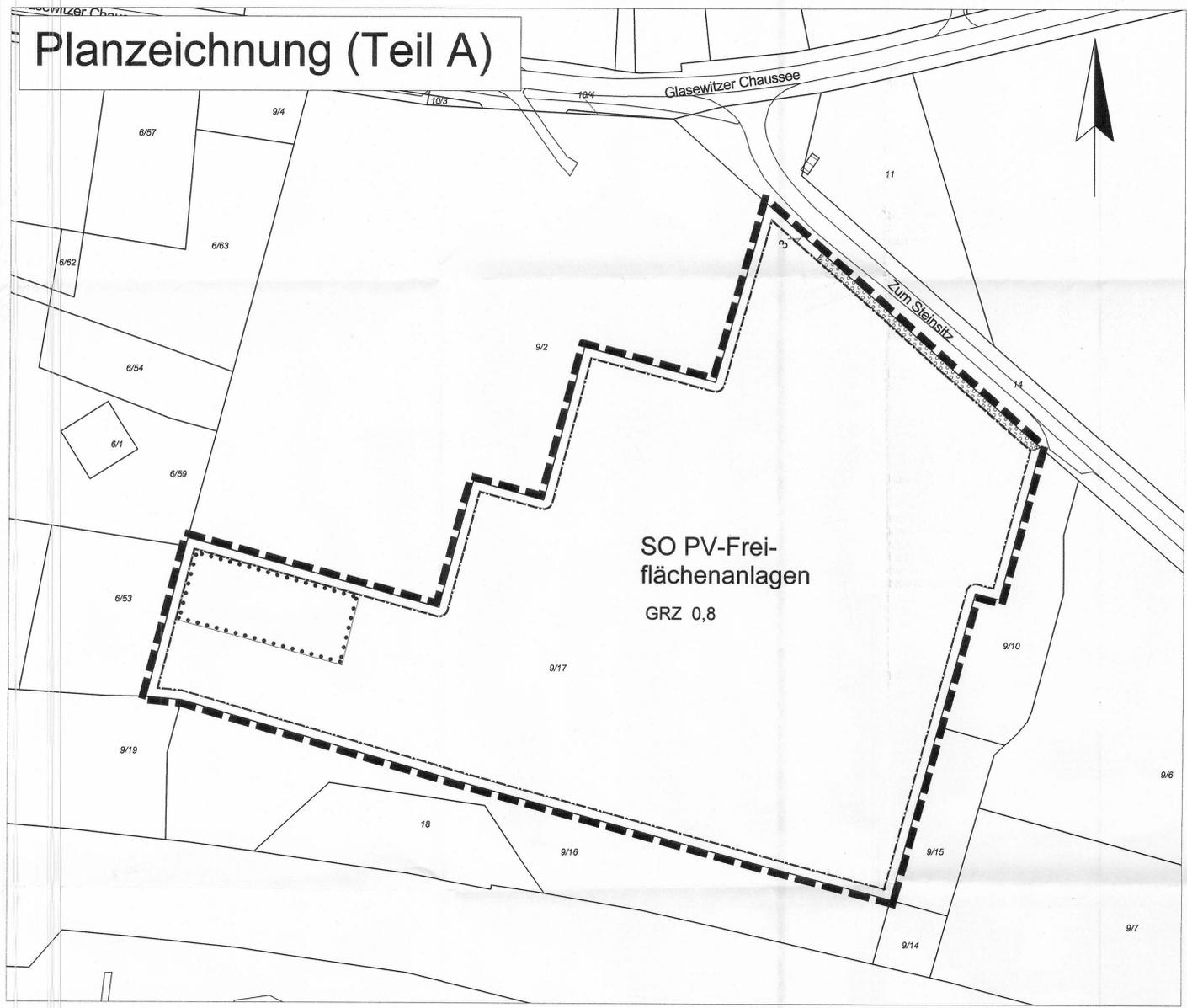


Planzeichnung (Teil A)



SO PV-Freiflächenanlagen
GRZ 0,8

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)
SO Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
PV-Freiflächenanlagen (Photovoltaik)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- 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 von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ohne Normcharakter**
172/2 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze

Teil B Textliche Festsetzungen

- ### I. Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das Sondergebiet dient ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) sowie Nebenanlagen, wie Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendige Schalteinrichtungen. Versorgungs- und Fahrwege der Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind zulässig.
Von den Modulen der Photovoltaikanlage dürfen keine Blendwirkungen und Spiegelungseffekte mit Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs ausgehen.
- ### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84, 86 LBauO M-V)
- Vorschriften zur Baugestaltung**
 - Die Werbeanlagen dürfen in ihren Gesamtmaße nicht größer als 30 m² sein. Freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen) dürfen die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten. Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-Blinklicht- oder Ballonwerbung. Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.
 - Aus Sicherheitsgründen ist um das gesamte Plangebiet eine Zaunanlage mit einer max. Höhe von 2 m zuzüglich Übersteigenschutz zulässig. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand von 10 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.
 - Ordnungswidrig im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o. g. örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000,00 € geahndet werden.
- ### III. Grünordnerische Festsetzungen
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1, 25 a BauGB und § 86 LBauO MV)
Entlang der Straße Zum Steinsitz ist eine Baumreihe aus Roteichen (Quercus rubra, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) mit entsprechender Bodenverbesserung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand sollte ca. 15 m betragen. Der Bestand an Stieleichen im öffentlichen Straßenraum ist zu berücksichtigen.
 - Die als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen sind durch Raseneinsaat dauerhaft als artenreiche, extensive Grünlandflächen herzustellen und zu pflegen.

Hinweise:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. 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.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale 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 (KrW-AbfG) vom 25.08.98 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.
- Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig (§§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes).
- Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] 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 sind zu beachten.
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kampfmittelbelastungsbereich. Lt. Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG MV, §§ 68 ff) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherheitspflicht über sein Eigentum. Durch die GFKB Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung MV wurde durch Erkundungs- und Kontrollen von 100 Verdachtspunkten keine Munitionsverseuchung im Plangebiet festgestellt.
- Der Geltungsbereich befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeflugplatzes Güstrow. Gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz ist bei Baugenehmigungen ein Antrag bei der Luftfahrtbehörde zu stellen.
- Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B der Wasserfassung Bockhorst. Es gelten die Bestimmungen der Schutzzoneordnung vom 22.03.1982 (Beschluss Nr. 22 der 4. Tagung des Bezirkstages Schwerin) und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Arbeitsblatt W 101, Teil I: Grundwasser) vom Februar 1995. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und eutrophierenden Stoffen zu schützen.
- Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001. Bäume mit einem Stammumfang >1m sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Über Ausnahmen zu deren Beseitigung befindet die Untere Naturschutzbehörde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (geändert durch G. v. 22.07.2011, BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (GVOBl. Meckl.-Vorp. S. 647) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 07.12.2011 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78 - WEMAG, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 9/17 der Flur 33 der Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von 3,77 ha.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 12.05.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78 - WEMAG beschlossen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist abgesehen worden. Die Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Stadtanzeiger Juli/August 2011.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung Güstrow hat am 15.09.2011 den Bebauungsplan und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2011 bis zum 10.11.2011 während folgender Zeit für von 9.00 - 12.00 Uhr 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 21. Jahrgang Nr. 9, 1. Oktober 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

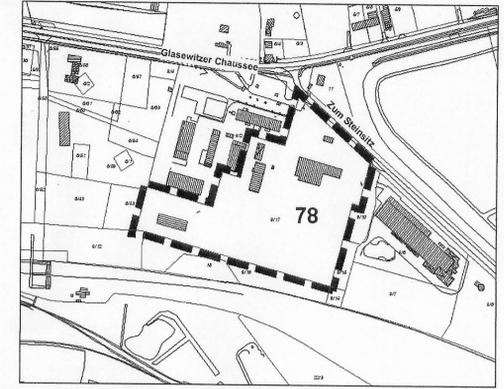
Barlachstadt Güstrow, 14.12.2011
Der Bürgermeister
Arne Schuldt

Landkreis Rostock
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Am Wal 3 - 5
18273 Güstrow
Katasteramt und Vermessungsamt Landkreis Rostock
oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Barlachstadt Güstrow, 13. Dez. 2011

- Die Stadtvertretung Güstrow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 07.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 07.12.2011 von der Stadtvertretung Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 07.12.2011 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wird hiermit ausfertigt.
- 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 in Güstrower Stadtanzeiger Sonderdruck 15. Dezember 2011 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20. Dez. 2011 in Kraft getreten.

Übersichtsplan (Quelle: Digitale Stadtgrundkarte der Stadt Güstrow)



Die Vervielfältigungs- und Veröffentlichungsgenehmigung für den Flurkartenauszug der Gemarkung Güstrow, Flur 33, wurde am 08.06.2011 mit der Genehmigung - Nr. 3/2011 durch den Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt erteilt.

Barlachstadt Güstrow

**Bebauungsplan Nr. 78
WEMAG**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB**

Verfahrensstand: Satzung

Maßstab: 1: 1000November 2011

**Stadtentwicklungsamt
Abt. Stadtplanung**