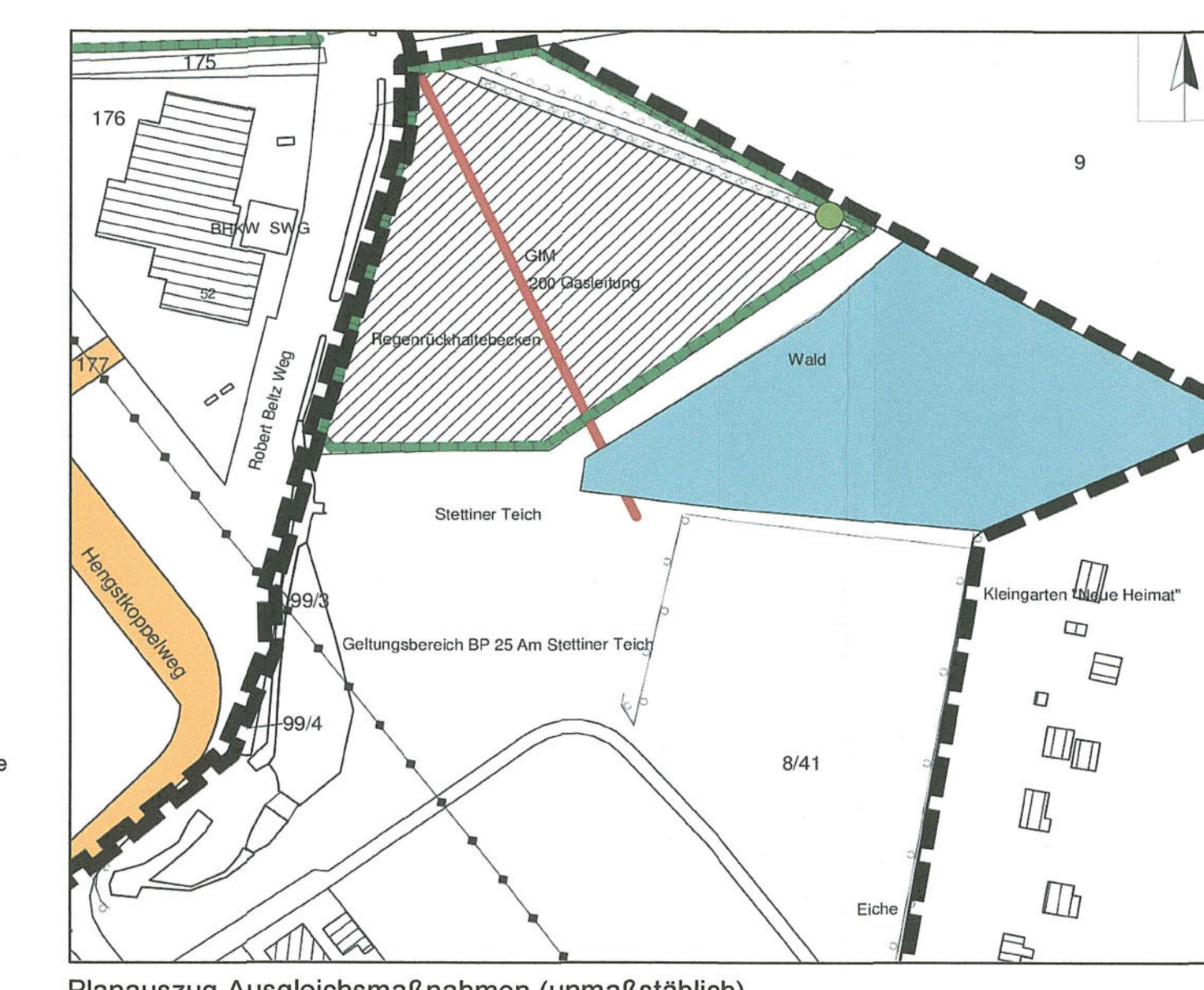
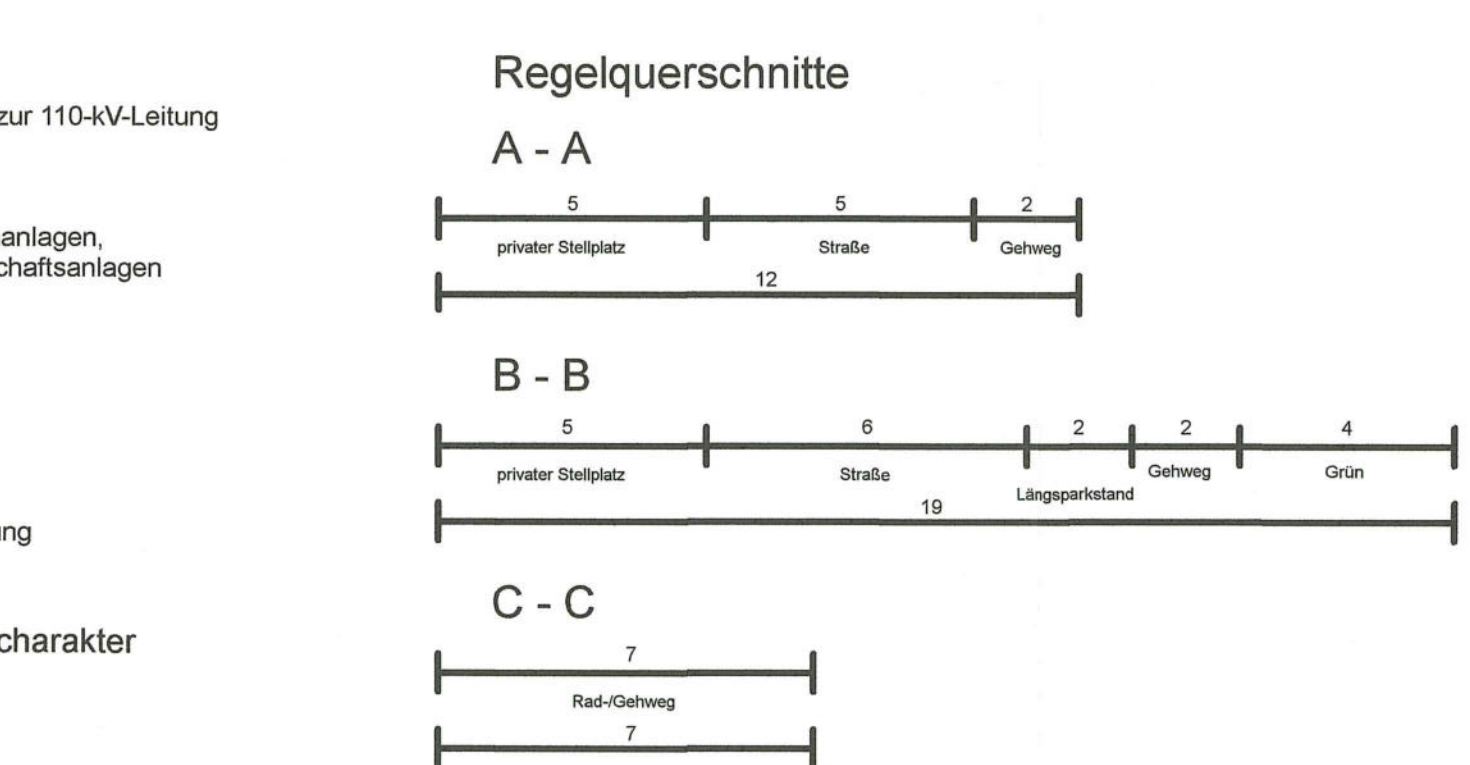




Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Besondereingetragene - BauBO-V)
 - Reine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
 - Blockheizkraftwerk (Sondergebiet nach § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 2 des BauGB)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl - GRZ
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - zur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberechtigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 9 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung Versorgungsanlage
 - Gas
 - Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - oberirdische Hochspannungsleitung 110 kV
 - unterirdische Ver-/Entsorgungsleitung (G = Gas) (W = Wasser) (FW = Fernwärme)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
- Wasserfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 9 BauGB)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 9 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) und Abs. 9 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 9 BauGB)
 - mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
 - mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 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. 24 und Abs. 9 BauGB))
- Regelquerschnitte**
 - elektromagnetischer Schutzbereich zur 110-kV-Leitung (Elektromag)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB)
 - Zweckbestimmung
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
 - WD Walmdach
 - SD Satteldach
 - KWD Krüppelwalmdach
 - Bemaßung
 - Regelquerschnitt
- Nachrichtlich**
 - Flurstücksgrenze
 - zukünftige amtliche Flurstücksgrenze
 - z.B. 201 Flurstücksnummer
 - vorh. Gebäude



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 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 Barlastadt Güstrow vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 Hengstkoppelweg - 3. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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

- Die Stadtvertretung der Barlastadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 15.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 - Hengstkoppelweg - 3. Änderung, beschlossen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung der Barlastadt Güstrow hat am 13.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlastadt Güstrow, 15. Okt. 2019
 Der Bürgermeister
 Arne Schult

Barlastadt Güstrow, 15. Okt. 2019
 Der Bürgermeister
 Arne Schult

Barlastadt Güstrow, 15. Okt. 2019
 Der Bürgermeister
 Arne Schult

Barlastadt Güstrow, 14. Okt. 2019
 Kataster- und Vermessungsamt Lankes Restock
 oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Barlastadt Güstrow, 15. Okt. 2019
 Der Bürgermeister
 Arne Schult

Barlastadt Güstrow, 15. Okt. 2019
 Der Bürgermeister
 Arne Schult

Barlastadt Güstrow, 15. Okt. 2019
 Der Bürgermeister
 Arne Schult

Barlastadt Güstrow, 15. Okt. 2019
 Der Bürgermeister
 Arne Schult

Barlastadt Güstrow, 04. Nov. 2019
 Der Bürgermeister
 Arne Schult

Teil B

Textliche Festsetzungen

I Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 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.
- 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 oder durch die Herstellung von Stellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Material im Flächenverhältnis von 1 : 1 ausgenommen sind. Als wasser- und luftdurchlässiges Material sind Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rassenfugen, Rasengittersteine oder Schotterterrassen zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- 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).
- 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 durch notwendige technische Bauteile überschritten werden.
- 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)

- Als Dachformen sind nur Sattel-, Krüppelwalmdach und Walmdächer zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBAuO M-V). Die Mindestdachneigung muss 25 Grad betragen.
 - Dachgauben, Dachflächenfenster sind bis max. 1/2 der Dachflächenbreite zulässig. Gaupen sind auf Material und Farbe sowie auf die Neigung des Daches abzustimmen.
 - Für die Fassadengestaltung sind rote, rotbraune und braune sowie helle, weißbeige oder weißgraue Farböne zulässig. Der Social ist bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von der nächstliegenden Oberkante der Straßenoberfläche, zulässig.
 - Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück des Vorhabens wie folgt nachzuweisen und dauerhaft vorzuhalten:
 - pro Wohneinheit zwei Stellplätze und
 - 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)

III Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Hengstkoppelweg im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 25 Am Stettiner Teich. Sie sind als Maßnahme I zugunsten des Bebauungsplanes Hengstkoppelweg festgesetzt. Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstückes 8/41 der Flur 23 Gemarkung Güstrow. Der Planauszug ist Bestandteil der Planzeichnung.

(1) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 11 standortgerechte Hochstämme aller Obstkultursorten mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Innerhalb der Maßnahmefläche ist ein naturnah gestaltetes unversiegeltes Regenrückhaltebecken mit Anbindung an die freie Landschaft zu gestalten. Im Randbereich zwischen dem Wald sowie dem Stettiner Teich und dem Speicherbecken ist eine natürliche Sukzession zur Ausbildung eines Waldrandes mit Saumbereich und eines naturnahen Gewässerandstrefens zu ermöglichen. Eine Mahd der Böschungsbereiche und wasserfreie Solbereiche der Becken ist frühestens ab dem 1. Juli und max. zweimal im Jahr vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen.

Hinweise

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStSchG 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 Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern 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.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DStSchG 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 Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V.

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 Bodenverfärbung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussschichten 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 Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den Unteren Denkmalschutzbehörden 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.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LÜNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

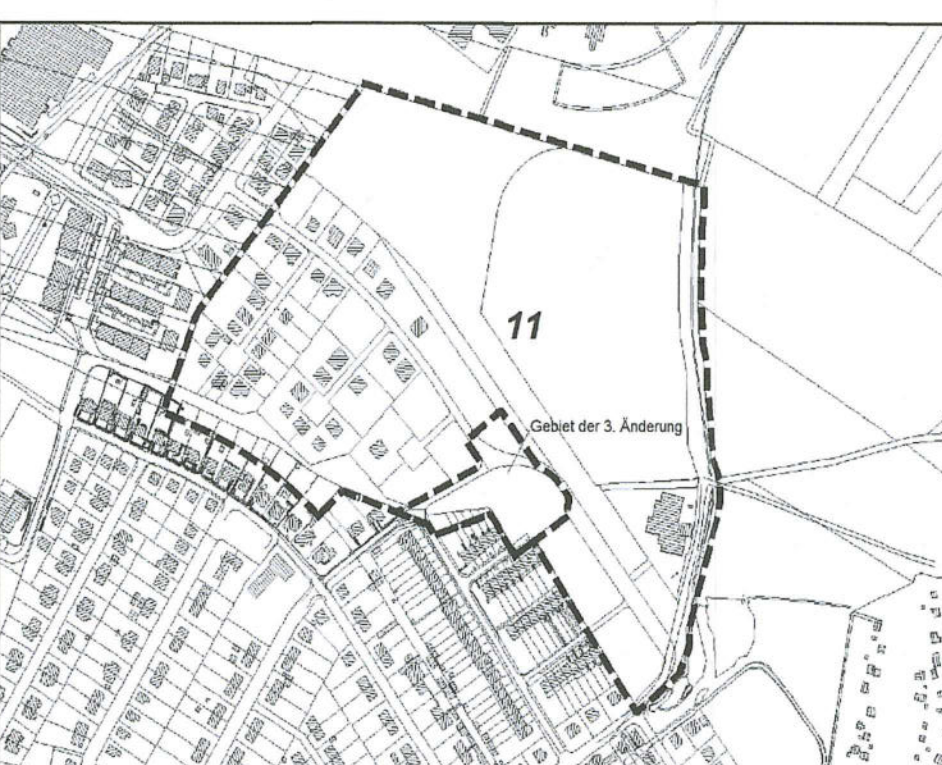
Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, umgehend anzuzeigen (GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 – Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen).

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.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe Asbest, 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 § 6 Abs. 8 i. V. m. Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)).

Gemäß § 52 LBAuO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsergebnis wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.



Übersichtsplan (räumlicher Geltungsbereich auf Basis der digitalen Stadtkarte der Barlastadt Güstrow)

Barlastadt Güstrow

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 – Hengstkoppelweg

Satzung

Verfahrensstand: **Satzung**

Maßstab: 1 : 1 000 Stand: Juli 2019

Stadtverwaltung Güstrow, Abteilung Stadtplanung