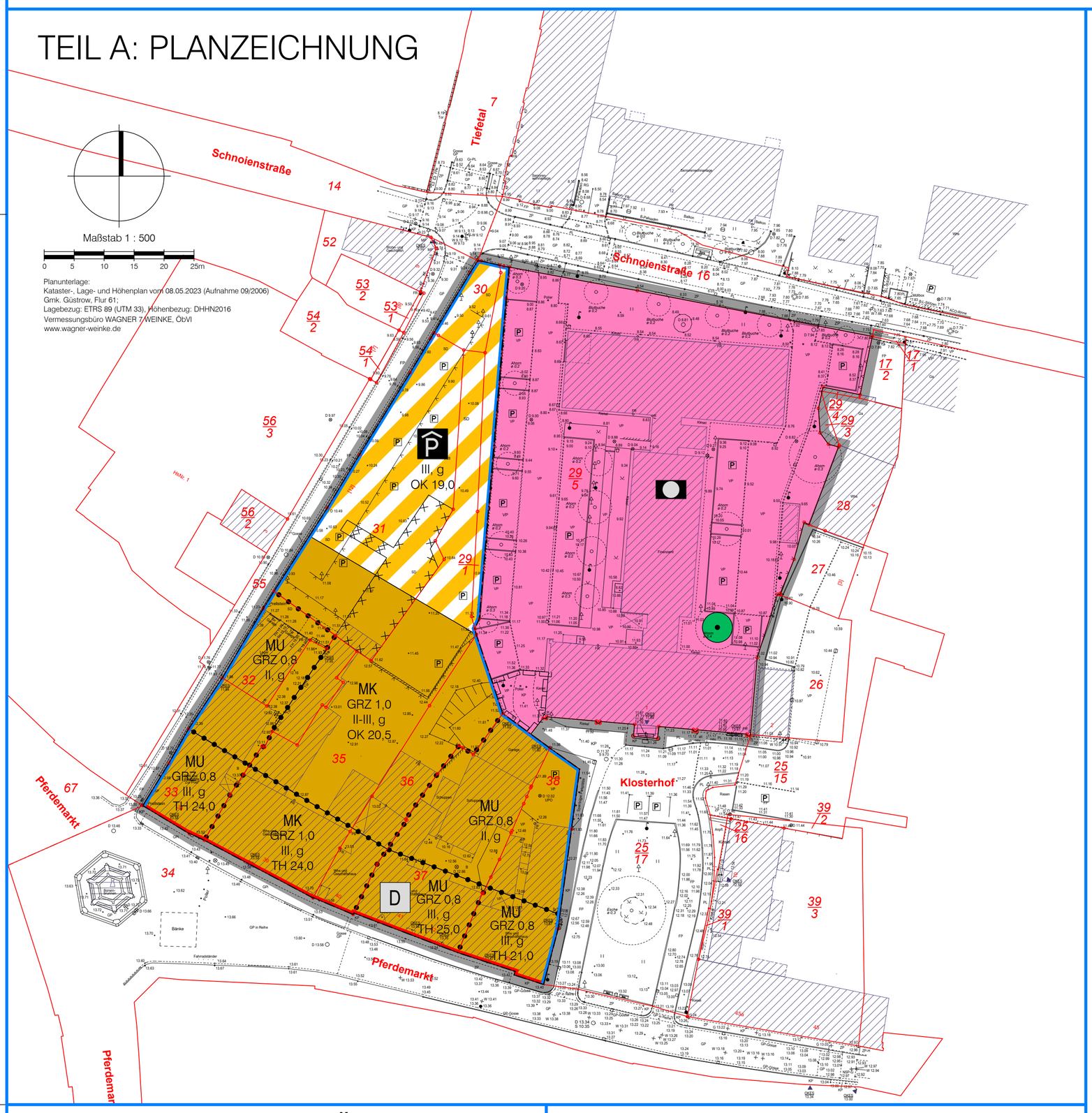
SATZUNG DER BARLACHSTADT GÜSTROW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 101 - PFERDEMARKT/ TIEFETAL IN GÜSTROW

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Güstrow vom …….. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101 - Pferdemarkt/ Tiefetal in Güstrow zwischen dem Pferdemarkt und der Schnoienstraße sowie zwischen der Straße Tiefetal und dem Klosterhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Barlachstadt Güstrow

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

vereinfachtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 22.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ……. durch Veröffentlichung im Güstrower Stadtanzeiger, Jahrgang 30, Ausgabe 8, Dezember 2020/Januar 2021 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte am 30.11.2022, am 16.05.2023 sowie am 06.07. und am 07.07.2023.
4. Die Stadtvertretung hat am …….. den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde in der Zeit von …….....…… bis ……..…… im Internet sowie durch eine Auslegung veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am …….....……. durch Veröffentlichung im Güstrower Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die Auslegungsunterlagen waren während des Auslegungszeitraums über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ……. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ……. von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom …… gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, (Siegel) Arne Schuldt
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Barlachstadt Güstrow, (Siegel) Weinke
ÖbVI

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Barlachstadt Güstrow, (Siegel) Arne Schuldt
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie 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 durch Veröffentlichung im „Güstrower Stadtanzeiger" am ..... 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, (Siegel) Arne Schuldt
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK — Kerngebiete (sh. TF 1.1) (§§ 1 (3), 7 BauNVO)

MU — Urbane Gebiete (sh. TF 1.2) (§§ 1 (3), 6 a BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.3)

OK — Oberkante als Höchstmaß in Meter über NHN (Bezugssystem DHHN2016)

TH — Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über NHN (Bezugssystem DHHN2016)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 2 (6) LBauO M-V)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Hier: Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Parkhaus

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 36, 37 zu belastende Flächen (Garagenzufahrt, Zugang Abfallbehälter für Entsorgungsunternehmen) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

54/2 — vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung

vorhandene Bebauungen

11.76 — vorhandene Höhenkote bezogen auf DHHN2016

Sichtfläche (vgl. RASt 06, Pkt. 6.3.9.3)

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 In dem Kerngebiet (MK)
- sind allgemein zulässig: Räume für Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe*, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Räume für Ferienwohnungen, Elektro-Tankstellen im Zusammenhang mit einem Parkhaus, Wohnungen aller Art sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die nach §§ 12, 13 und 14 BauNVO vorgesehenen Gebäude und Anlagen (Stellplätze/ Garagen, Räume für freie Berufe, Nebenanlagen);
- sind unzulässig: Vergnügungsstätten sowie sonstige Tankstellen;
- können als Ausnahme zugelassen werden: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. (§§ 1 (3), (5), (6), 7 BauNVO)

*) dazu zählen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche

1.2 In den Urbanen Gebieten (MU)
- sind allgemein zulässig: Räume für Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Räume für Ferienwohnungen, Wohnungen aller Art sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die nach §§ 12, 13 und 14 BauNVO vorgesehenen Gebäude und Anlagen (Stellplätze/Garagen, Räume für freie Berufe, Nebenanlagen);
- sind unzulässig: Vergnügungsstätten, Tankstellen;
- können als Ausnahme zugelassen werden: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. (§§ 1 (3), (5), (6), 6 a BauNVO)

1.3 An den Straßenseiten Pferdemarkt und Klosterhof der Urbanen Gebiete (MU) und des Kerngebietes (MK)
- sind im 2. Obergeschoss nur Wohn-, Ferienwohn- und Beherbergungsnutzungen zulässig;
- ist Wohn- und Ferienwohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (7) BauNVO)

1.4 An der Straßenseite Pferdemarkt der Urbanen Gebiete (MU) und des Kerngebietes (MK)
- sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

1.5 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Errichtung eines Parkhauses zum Zwecke des Nachweises notwendiger Stellplätze i. S. v. § 49 LBauO M-V für in den MU- und MK-Gebieten des Plangebietes zugelassenen Nutzungen und zum Zwecke eines Parkplatzangebotes für den allgemeinen Besucherverkehr der Güstrower Altstadt. (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe über NHN im DHHN2016. Eine von den Bauhöhenfestsetzungen bis 0,5 m abweichende Bauhöhe kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn bauordnungsrechtliche Bestimmungen über Umwehrungen oder denkmalrechtliche Vorgaben dies erfordern.

2. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 (1) Nr. 14, 16 c BauGB)

2.1 Als Bestandteil des gebietsbezogenen Regenwassermanagements und zu Klimaanpassung sind die Dachflächen von Parkierungsanlagen (Parkhaus) in dem Kerngebiet als Retentionsdächer mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 25 l/m² der abflusswirksamen Gesamtdachfläche auszubilden und extensiv mit einer Schichthöhe von 10-15 cm zu begrünen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

3.1 Bäume sind bei einem Stammabstand von weniger als 8 m zu Bauvorhaben über die gesamte Bauphase durch einen ortsfesten, 2 m hohen Bauzaun zu schützen. Im Wurzelschutzbereich (Kronenprojektionsfläche + 1,5 m) sind Ablagerungen und Abgrabungen unzulässig. Bei unvermeidbaren Abgrabungen ist vorsorglich ein Wurzelvorhang als Schutzmaßnahme in einem Mindestabstand von 0,3 m zur künftigen Baugrube einzubauen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Parkhäuser (mehrgeschossige Parkierungsanlagen) sind innerhalb der MU- und MK-Gebiete nach oben mit einer geschlossenen Dachkonstruktion abzuschließen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1, 3) LBauO M-V)

5.1 Das in Teil A zugelassene Parkhaus ist ohne eigene Abstandsflächen zu errichten.

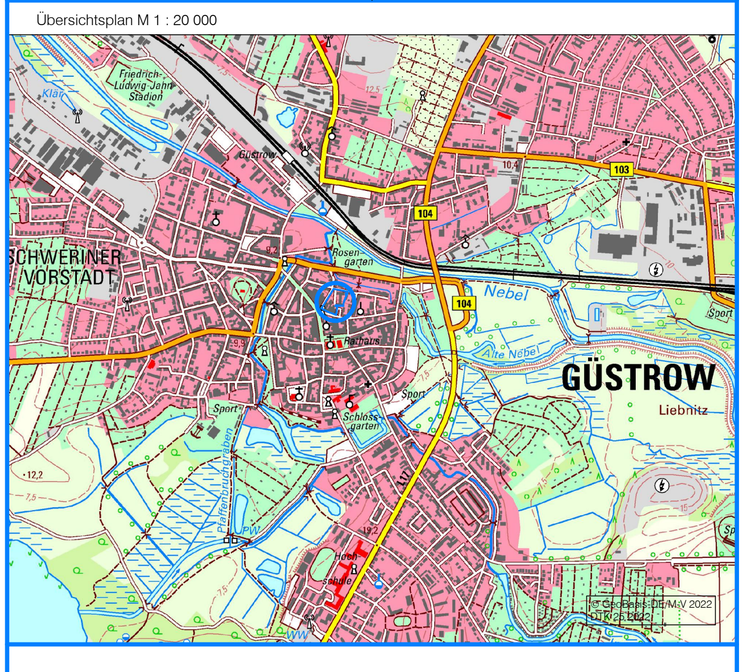
Satzung der Barlachstadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 101 - Pferdemarkt/ Tiefetal

zwischen dem Pferdemarkt und der Schnoienstraße
sowie zwischen der Straße Tiefetal und dem Klosterhof

ENTWURF — Bearbeitungsstand: 13.07.2023

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • wm@bsd-rostock.de
Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung bsd Reinhard Böhm Ute Hoffmann Katrin B. Kühn Wilfried Millahn