

# 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. 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVBl. 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 Schoenstraße sowie zwischen der Straße Tiefetal und dem Klosterhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

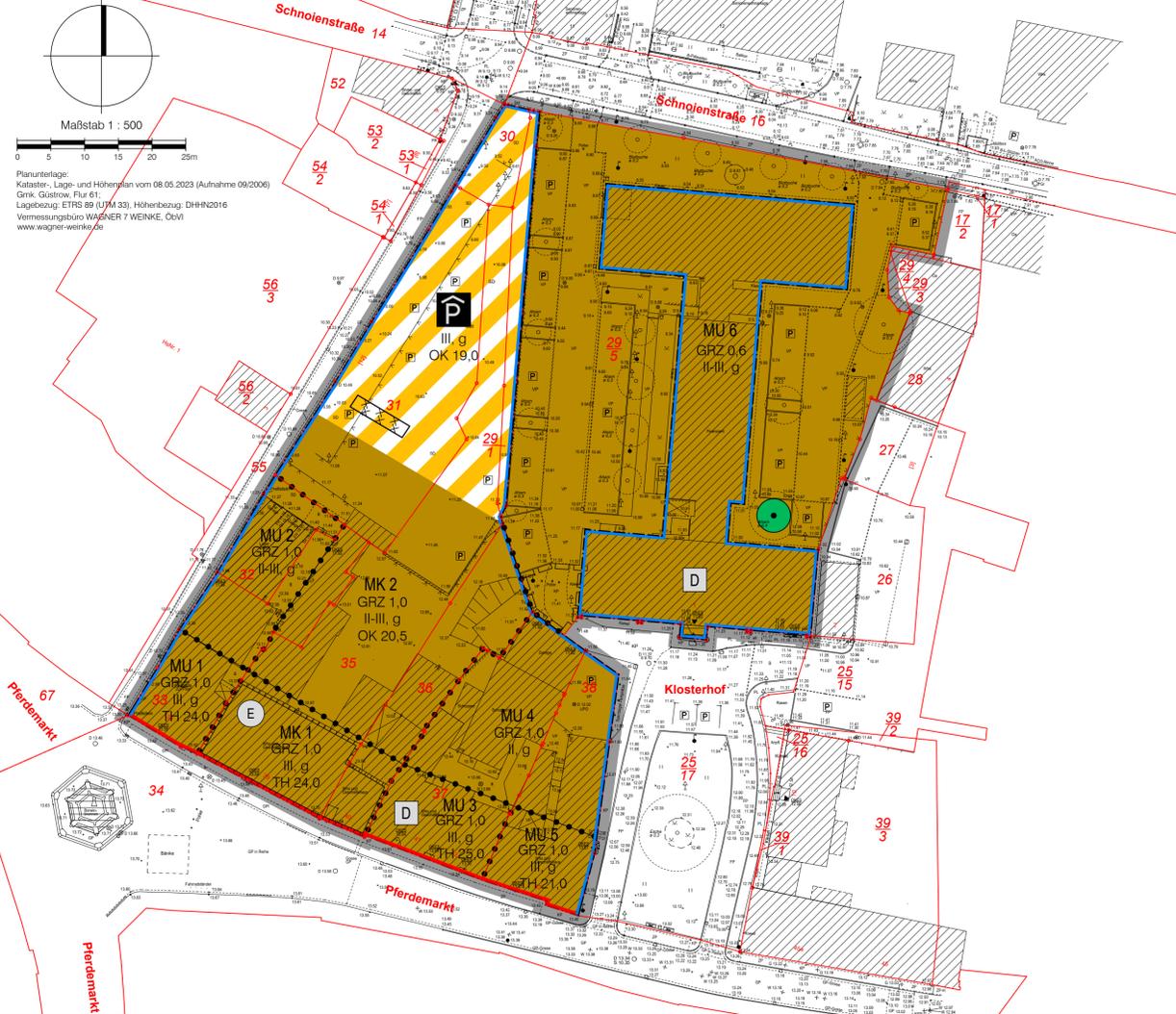


## TEIL A: PLANZEICHNUNG

## VERFAHRENSVERMERKE

vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 22.10.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Güstrower Stadtanzeiger, Jahrgang 30, Ausgabe 8, Dezember 2020/Januar 2021 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
  - 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.
  - Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - 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 Auslegungunterlagen waren während des Auslegungszeltraums über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - 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 Scholdt  
Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Barlachstadt Güstrow, (Siegel) Winke  
ObVI
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Barlachstadt Güstrow, (Siegel) Arne Scholdt  
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 Scholdt  
Bürgermeister



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung 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 (1) Nr. 1 BauGB)

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

**MU** Urbane Gebiete (sh. TF 1.2, 1.3) (§§ 1 (3), 6a BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.7)

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) LBO M-V)

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

g geschlossene Bauweise

— Baulinie

— Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Parkhaus

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN 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 (6) i. V. m. (1) Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgründung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB) (Altlast AS 72 043-072: Kohlenwasserstoffe / stillgelegte Ölabscheideranlage)

Umgründung von Erhaltungsbereichen (§ 172 (1) BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (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

vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung

vorhandene Bebauungen

HINWEISE:

A Baumschutz: Auf die Vorschriften des § 18 NatSchAG wird hingewiesen. Bäume, die einen Stammumfang  $\geq 100$ , gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, erreicht haben, sind gesetzlich geschützt. Ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

B Vorübergehender Gewässerschutz: Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (u.a. Heizöl) ist gem. § 40 AwSV bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sowie Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen bedürfen gem. § 8 (1) WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

C Bodenschutz: Im Bereich eines ehemaligen Ölabscheiders (sh. Planzeichnung, Kennzeichnung) bestehen Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW). Der Ölabscheider ist zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass von dem Standort keine Gefahren i. S. v. § 4 (3) BBodSchG ausgehen. Dazu ist im Abstorn des ehem. Ölabscheiders eine temporäre Grundwassersemsstelle zur Erfassung einer LHKW-Belastung einzurichten. Sollte darüber hinaus bei 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 Bodenverfüllung genutzt werden.

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 §§ 6 bis 8 BBodSchV sind zu beachten.

D Kampfmittel / Munition: Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch und in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbegleitschutz MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

## TEIL B: TEXT

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

1.1 In den Kerngebieten MK 1, 2

- 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 und 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche

1.2 In den Urbanen Gebieten MU 1 – 5

- 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 und Tankstellen;

- können als Ausnahme zugelassen werden: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. (§§ 1 (3), (5), (6), 6a BauNVO)

1.3 In dem Urbanen Gebiet MU 6

- sind allgemein zulässig: Räume für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, 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, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude für Ferienwohnungen;

- können als Ausnahme zugelassen werden: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume für Ferienwohnungen. (§§ 1 (3), (5), (6), 6a BauNVO)

1.4 An den Straßenseiten Pferdemarkt und Klosterhof

- sind im 2. Obergeschoss der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 nur Wohn- und Beherbergungsnutzungen einschließlich Ferienwohnungen zulässig;

- sind im Erdgeschoss der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 bis MU 6 sowie des Kerngebietes MK 1 Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (7) BauNVO)

1.5 An der Straßenseite Pferdemarkt der Urbanen Gebiete MU 1, MU 3, MU 5 und des Kerngebietes MK 1

- sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 1 (7) BauNVO)

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

1.7 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 baurechtliche Bestimmungen über Umwehrungen oder denkmalrechtliche Vorgaben dies erfordern.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann eine Überschreitung der Bauhöhe um max. 2,5 m und eine Überschreitung der Geschosshöhe um 1 Vollgeschoss als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies der Errichtung eines Klimadaches i.S. der Textfestsetzung 2.1 dient.

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 Klimaangepasst sind die Dachflächen von Parkierungsanlagen (Parkhaus) in dem Kerngebiet als Retentionsdächer mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 25 l/m<sup>2</sup> der abflusswirksamen Gesamtdachfläche auszubilden und extensiv mit einer Schichtdicke 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 (1) Nr. 24 BauGB)

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

5. Regelungen für die Stadterhaltung (§ 172 (1) Nr. 1 BauGB)

5.1 In dem als „Erhaltungsbereich“ festgesetzten Gebiet (straßenseitige Gebäude / Vorderhäuser Pferdemarkt 39, 40) bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung der Barlachstadt Güstrow, und zwar auch dann, wenn nach baurechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

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

6.1 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 Schoenstraße sowie zwischen der Straße Tiefetal und dem Klosterhof

## 2. ENTWURF

Bearbeitungsstand: 14.02.2024



Anlage 1

