

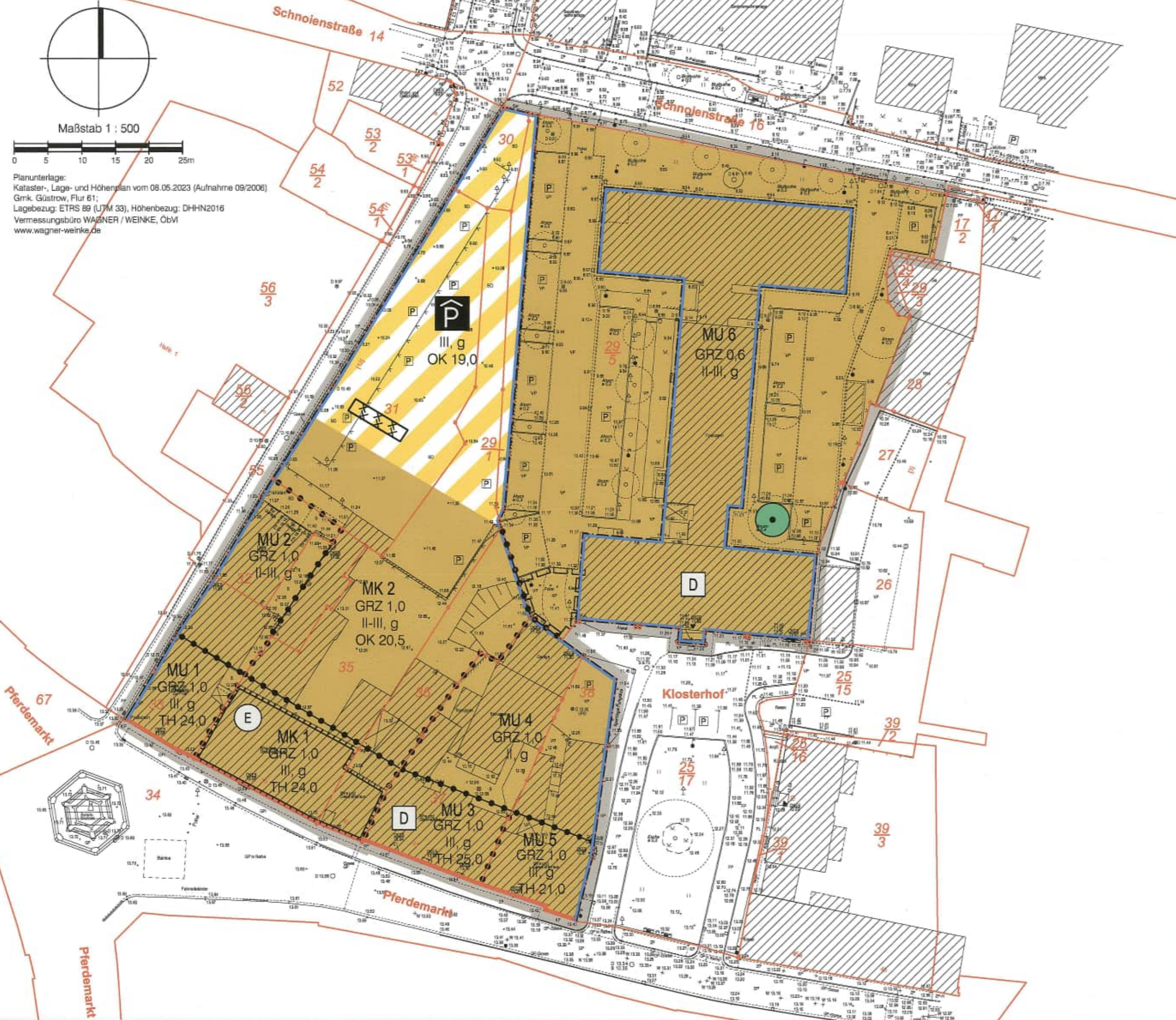
# SATZUNG DER BARLACHSTADT GÜSTROW

## 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. 994), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO 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 05.12.2024 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:



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### 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. I 2023 Nr. 176), sowie die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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)

**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

**B** Baulinie

**B** Baugrenze

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

**P** Verkehrsflächen besonderer 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)

**B** 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)

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

**E** Umgränzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 (1) BauGB)

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)

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

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

##### II. KENNZEICHNUNGEN

**S** vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung

**S** 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** Vorbeugender Gewässerschutz: Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (u.a. Heizöl) ist gem. § 40 AWStV 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 Abstom des ehem. Ölabscheiders eine temporäre Grundwasserstille 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 Überschussschutt 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 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. 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, 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 einschließlich Räume für Ferienwohnungen.

\* 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, 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 einschließlich Räume für Ferienwohnungen.

(§§ 1 (3), (5), (6), 6 a 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.

(§ 12 (6) BauNVO)

1.6 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)

1.7 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 bauordnungsrechtliche Bestimmungen über Umwahrungen oder denkmalsrechtliche Vorgaben dies erfordern.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann eine Überschreitung der Bauhöhe um max. 2,5 m und eine Überschreitung der Geschosshöhe um ein 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 Verminderung 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/m<sup>2</sup> 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 Wurzelbereich (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. **Vorkkehrungen 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 bauordnungsrechtlichen 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 prägiert 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 Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

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

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

### VERFAHRENSVERMERKE

vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 22.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.12.2020 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 LPfG 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 27.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde in der Zeit vom 09.11.2023 bis zum 11.12.2023 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 01.11.2023 durch Veröffentlichung im Güstrower Stadtanzeiger, Jahrgang 33, Ausgabe 7, November 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die Auslegungsunterlagen waren während des Auslegungszeitraums über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.11.2023, 07.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde in der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 10.07.2024 nach § 4a (3) BauGB im Internet sowie durch eine Auslegung veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung ist am 01.06.2024 im Güstrower Stadtanzeiger, Jahrgang 34, Ausgabe 4, Juni 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die Auslegungsunterlagen waren während des Veröffentlichungszeitraums über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.04.2024, 05.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.12.2024 gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, 30. JAN. 2025



Kris Schucht  
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 08.05.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Barlachstadt Güstrow, 29. JAN. 2025



Weinke  
ObvI

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

Barlachstadt Güstrow, 30. JAN. 2025



Kris Schucht  
Bürgermeister

12. 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 am ..... durch Veröffentlichung im Güstrower Stadtanzeiger, Jahrgang 35, Ausgabe 1, Februar 2025 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, 05. FEB. 2025



Ang Schucht  
Bürgermeister

### 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

### AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 31.07.2024

