

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung – PlanZV vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

5. 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)

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform und Neigung

Nutzungskreuz

Bemaßung in Metern

Vorhandene bauliche Anlagen

Lärmschutzwand

Flurgrenze

Flur 44 Flurnummer

Flurstücksgrenze

2
7 Flurstücksnummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. **Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete)**

In dem mit WA gekennzeichneten Gebiet sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. **Überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien und Erker kann bis zu 0,50 m zugelassen werden. Sie dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der Nordost- und Ostgrenze des Plangebietes ist eine 3m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die erforderliche Schalldämmung der Wand muss mindestens erf. RW >= 25 dB betragen. Eine Bebauung des Plangebietes ist erst zulässig nach Fertigstellung Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schalldämmmaße eingehalten werden (Tabelle 8 der DIN 4109). Für Wohnungen im Mischgebiet ist eine schalltechnisch günstige (lärmabgewandte) Raumorientierung zu wählen. Sämtliche nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume sind auf der zum THW- bzw. Feuerwehrgehänge lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen.

Für die Außenbauteile aller zu schützenden Räume ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß „erf. R'W,res“ gem. DIN 4109 Tabelle 8 einzuhalten. Die der Bemessung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes „erf. R'W,res“ zugrunde liegenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel:

Lärmpegelbereich II: 56 - 60 dB (A)

Lärmpegelbereich III: 61 - 65 dB (A)

II. **Grünplanerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b, 20, 25b und Abs. 6 i.V.m §1a BauGB)

1. Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Alle die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

2. Das Pflanzgebot im Westen und Süden ist mit einer zweireihigen, freiwachsende oder geschnittenen Hecke aus standortgerechten Gehölzen, in mindestens 2 x verplanzter Baumschulqualität gemäß Artenliste 1 herzustellen.

3. Die Lärmschutzwand ist flächendeckend mit selbstklimmenden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 2 zu begrünen.

III. **Hinweise:**

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG 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 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) 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.

2. 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 Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtenig Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

3. Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig. [(§ 8, § 9, §10 u. § 13 Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020 i.d.F des BGBl. I, S.1387)].

4. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. 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 können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Artenliste 1

Heckenrose
Gemeine Hasel
Kornelkirsche
Europäisches Pfaffenhütchen
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Gemeiner Schneeball
Besenginster
Feld-Ahorn
Weißbuche
Cornus sanguinea
Cornus mas

Rosa corymbifera
Corylus avellana
Cornus mas
Euonymus europaeus
Crataegus monogyna
Crataegus levigata
Viburnum opulus
Cytisus scoparius
Acer campestre
Carpinus betulus
Roter Hartriegel
Cornelkirsche

Artenliste 2

Selbstkletternde Rankpflanzen
Wilder Wein
Wilder Wein
Efeu (immergrün)
Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata
Parthenocissus quinquefolia
Hedera helix
Hydrangea petiolaris

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 06.06.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A, gemäß § 30 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift erlassen:

Plangrundlage

ALKIS-Daten Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 31.03.2023

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 13/7, 13/9, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 14/11, 14/23, 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36, 14/37, 14/38, 14/39, 14/40, 14/41 der Flur 20 Gemarkung Güstrow.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 24.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Barlachstadt Güstrow, 29. JULI 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Barlachstadt Güstrow, 29. JULI 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt

3. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde abgesehen (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB).

Barlachstadt Güstrow, 29. JULI 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt

4. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 13.07.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, 29. JULI 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2023 bis zum 07.09.2023 während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 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. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage der Barlachstadt Güstrow unter dem Pfad www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/oeffentliche-auslegungen sowie im Bau- und Planungsportal MV unter dem Pfad https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne möglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 33. Jahrgang Nr. 5/ August 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, 29. JULI 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barlachstadt Güstrow, 29. JULI 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt

7. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.06.2024 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, 29. JULI 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A wird am 27.06.2024 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Barlachstadt Güstrow, 02.07.2024
Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am 06.06.2024 von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

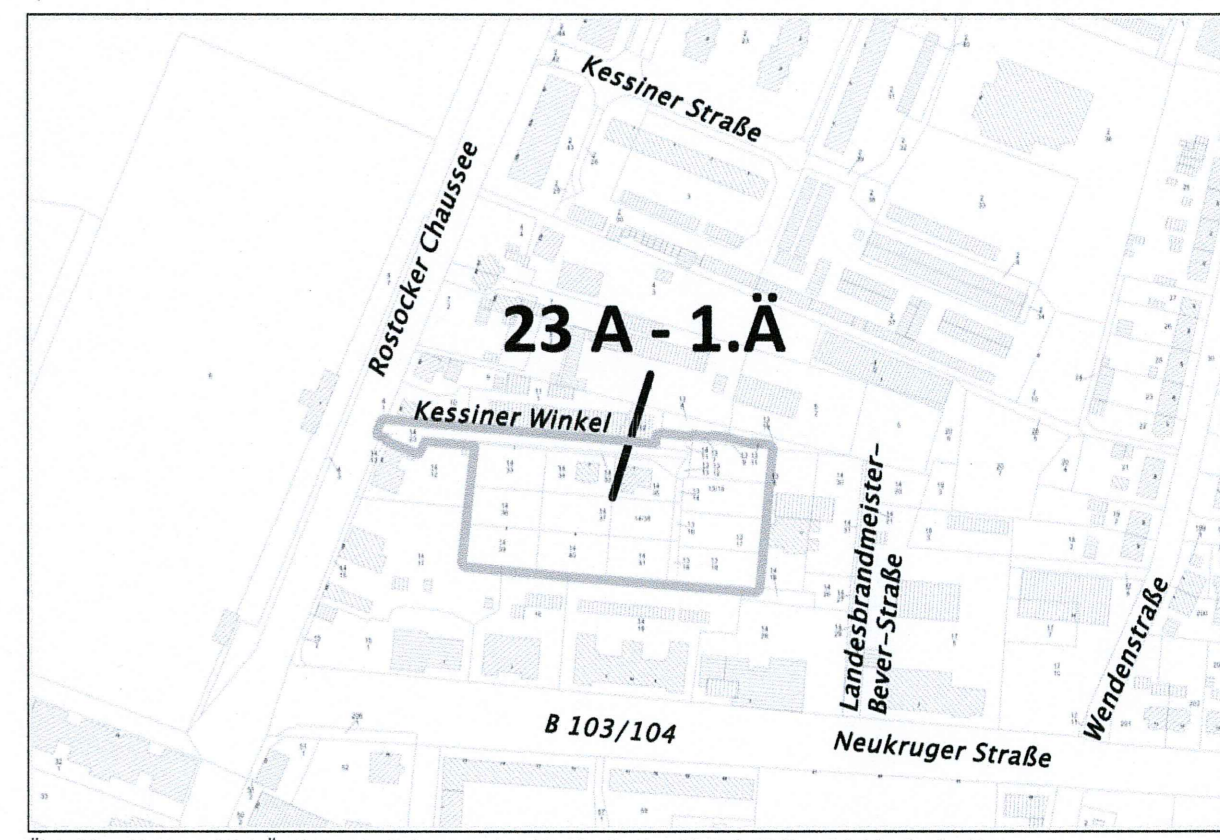
Barlachstadt Güstrow, 29. JULI 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt

10. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Barlachstadt Güstrow, 29. JULI 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt

11. Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Güstrower Stadtanzeiger 34. Jahrgang Nr. 5 / 2024 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 (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.08.2024 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, 02. Aug. 2024
Der Bürgermeister Arne Schuldt



Übersichtsplan: Lage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A im Stadtgebiet
Datengrundlage: ALKIS Stand 31.03.2023

Barlachstadt Güstrow Anlage 1

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 – Kessiner Viertel - Teilbereich A

Satzung

Maßstab im Original: 1 : 500 März 2024

Stadtentwicklungsamt Abteilung Stadtplanung