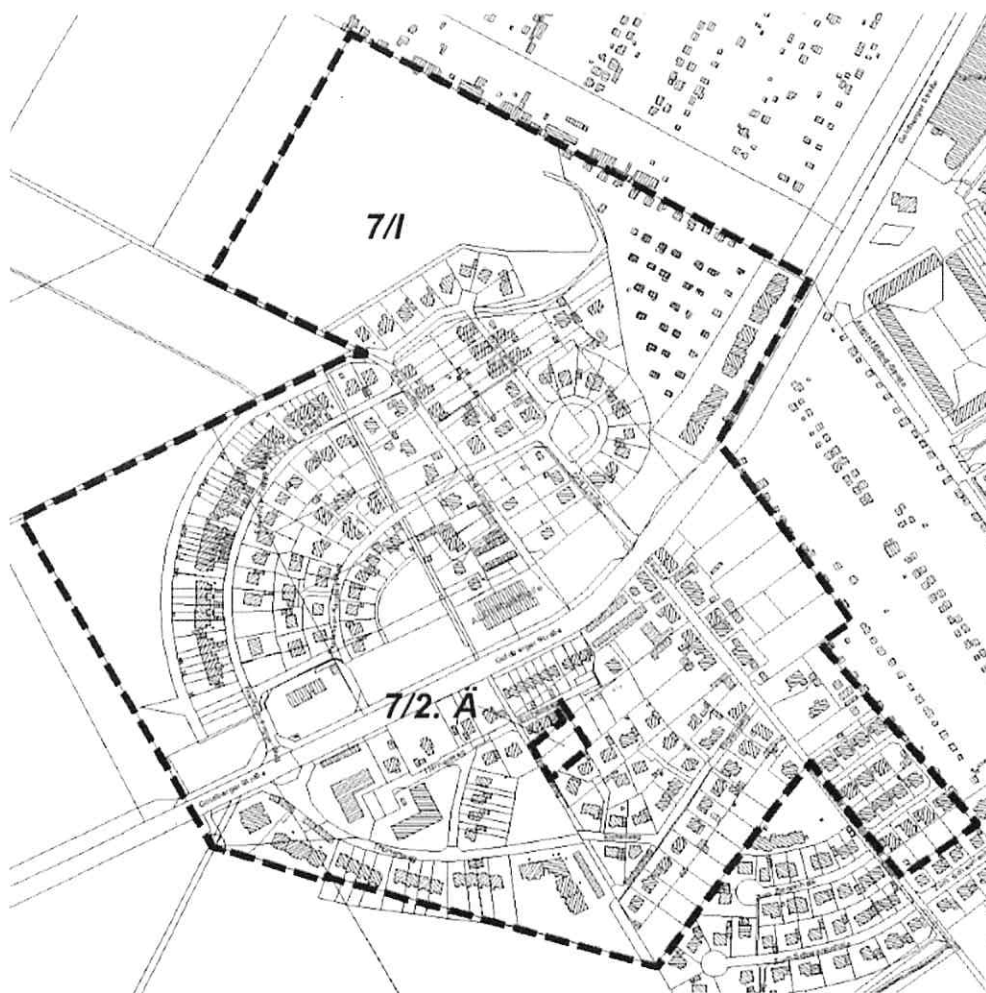


Satzung der Barlachstadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 7/1 - Bauhof - 2. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Begründung - November 2018

Satzung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/1 - Bauhof - 2. Änderung

Barlachstadt Güstrow, Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung	4
3.	Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	4
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	4
3.4	Landschaftsplan.....	4
3.5	Nutzungen und Nutzungseinschränkungen, Restriktionen	4
4.	Städtebauliche Planung	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	5
4.2.1	Grundflächen	5
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
4.2.3	Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen.....	5
4.2.4	Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO.....	5
4.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	5
4.3.1	Dächer	5
4.3.2	Fassaden.....	5
4.3.3	Stellplätzen gemäß § 86 Abs.1 LBauO MV	5
4.4	Verkehr	5
4.4.1	Äußere Erschließung	5
4.4.2	Innere Erschließung	5
4.4.3	Ruhender Verkehr.....	6
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
4.4.5	Geh- und Radwege.....	6
4.5	Ver- und Entsorgung	6
4.5.1	Niederschlagswasser.....	6
4.5.2	Löschwasser	6
4.5.3	Telekommunikation/Breitband.....	6
4.5.4	Abfallentsorgung	6
4.6	Grünflächen.....	6
4.7	Denkmalschutz.....	6
4.7.1	Baudenkmale	6
4.7.2	Bodendenkmale	6
4.8	Altlasten/Baugrund	6
4.9	Flächenbilanz	7
5.	Abbildungsverzeichnis.....	7

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, (GVOBl. M-V 2015, S. 344) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, letzte Änderung: §§ 13 und 14 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764),
- Einführungserslass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“, 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995,
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Schwerin Nr. 22 vom 22. März 1982,
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 42, letzte Änderung: Inhaltsübersicht, § 45 geändert, § 45a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106),
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen; Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06),
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz,
- DIN 18005 Teil 1 sowie Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau,
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, letzte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258),
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-18),
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-15),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),

- Elektromagnetische Felder: Erlass des Umweltministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.1994,
- DIN VDE 0848 Teil 4: Sicherheit bei elektromagnetischen Feldern; Grenzwerte für Feldstärken zum Schutz von Personen im Frequenzbereich von 0 Hz bis 30 kHz; Oktober 1989,
- DIN VDE 0210: Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV, 12/ 1985,
- Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow vom 14.12.2015.

1. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7/I Bauhof - 1. Änderung ist seit März 2004 rechtswirksam. Der Bebauungsplan hat die Grundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen. Ziel ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die Fläche ist ohne Nutzung und liegt brach.

Die geplante Bebauung wird in die vorhandene Bebauung integriert.

2. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/I Bauhof wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit Schreiben vom 17.07.2018 angezeigt.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Barlachstadt Güstrow verfügt seit September 1999 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird darin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB wird eingehalten.

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 7/I Bauhof - 2. Änderung befindet sich im Stadtteil Südstadt, der ein traditioneller Wohnstandort Güstrows ist. Das Plangebiet ist im ISEK als Wohnen eingestuft.

2.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Barlachstadt Güstrow, wird der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 7 als Wohngebiet dargestellt.

2.5 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen, Restriktionen

Das Plangebiet der 2. Änderung ist an der vorhandenen Zufahrtsstraße Eichenweg angeschlossen. Die Fläche stellt sich als Brachfläche dar.

3. Städtebauliche Planung

Basierend auf den o. g. Vorgaben, vorhandenen Nutzungen und Restriktionen wurde die städtebauliche Zielsetzung umgesetzt.

Sie basiert auf folgenden Eckpunkten:

- Beibehaltung der ursprünglich ausgewiesenen Verkehrsflächen,
- Erschließung des neuen Grundstückes über den Eichenweg

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiete (WA 25) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen, um der besonderen Bedeutung des Standortes als Wohnstandort gerecht zu werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.2.1 Grundflächen

In dem WA-Gebieten 25 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Durch diese GRZ, die die festgesetzte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete darstellt (vgl. § 17 Abs.1 BauNVO), wird dem Charakter der benachbarten Bebauung Rechnung getragen. Gleichzeitig sind durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Wohnungsgrößen realisierbar.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet ausschließlich durch die Baugrenze definiert. Dabei wird ein möglichst großzügiges Baufenster festgesetzt, welches einen großen Spielraum hinsichtlich der Aufteilung des Baugrundstückes gewährleistet.

3.2.3 Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

3.2.4 Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO

Ergänzend zu der Textlichen Festsetzung Nr. 4 gilt für das Baufeld WA 25 die folgende Festsetzung:

Bei freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sind Carports und Garagen nach § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nicht an der gemeinsamen Flurstücksgrenze der Flurstücke 10/12, 10/13 und 11/7 der Flur 1, Gemarkung Bauhof.

3.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) besteht die Möglichkeit Örtliche Bauvorschriften innerhalb eines Bebauungsplans zu erlassen.

Bei Verstößen gegen diese Vorschriften wird eine Ordnungswidrigkeit begangen, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden kann. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (§ 84 Abs. 3 LBauO M-V).

3.3.1 Dächer

Als Dachformen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

3.3.2 Fassaden

Gemäß den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.7/I.

3.3.3 Stellplätzen gemäß § 86 Abs.1 LBauO MV

Gemäß den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.7/I.

3.4 Verkehr

3.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Goldberger Straße erschlossen.

3.4.2 Innere Erschließung

Die innere Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Erschließungsstraße Eichenweg. Das Baufeld WA 25 wird über das Flurstück 10/17, der Flur 1, Gemarkung Bauhof der Barlachstadt Güstrow erschlossen.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, der durch die Wohnbebauung erzeugt wird, ist auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

3.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist über die Haltestellen Bauhof Nord gewährleistet.

3.4.5 Geh- und Radwege

Gemäß den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.7/I.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser, Strom und Wärme wird mit der Stadtwerke GmbH der Stadt Güstrow und dem Städtischen Abwasserbetrieb geregelt.

3.5.1 Niederschlagswasser

Gemäß den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 7/I.

3.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch die Löschwasserentnahmestellen in der Straße Eichenweg sichergestellt.

3.5.3 Telekommunikation/Breitband

Das Plangebiet kann an die bestehenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG in der Straße Eichenweg angeschlossen werden.

3.5.4 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch einen beauftragten Dritten. Im Bebauungsplan werden Standorte für die private Müllentsorgung nicht explizit festgesetzt.

3.6 Grünflächen

Es sind nur berankte Maschendrahtzäune sowie Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in 2xv Baumschulqualität, gem. Pflanzliste 4, bis zu einer Höhe von 1,20m sowie Feldsteinwälle bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

3.7 Denkmalschutz

3.7.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

3.7.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale nicht bekannt.

3.8 Altlasten/Baugrund

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.9 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,12 ha. Die genaue Aufschlüsselung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Die Flächenbilanz geht von der jeweils höchsten Versiegelung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) aus.

Gebiet		in m ²	GRZ m ²
WA 25	Gebietsgröße	1200	
GRZ 0,4	bebaubare Fläche		480
Nettobaupfläche Gesamt		1200	480
Plangebiet		1200	480

4. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 7/I - Bauhof mit schwarz gestricheltem Geltungsbereich der 2. Änderung 1

Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 14.02.2019

ausgefertigt am: 05.04.2019

Arne Schuldt
Der Bürgermeister



in Kraft getreten am: mit Ablauf des 1. Mai 2109