

SATZUNG DER GEMEINDE SAAL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "NEUBAU KITA UND WOHNEN"

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1 000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.



TEXT TEIL B

I Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

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

- 2.1 Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)
In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

- 2.2 Festsetzung der Vollgeschosse
In dem allgemeinen Wohngebiet sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen darf folgende Trauf- und Firsthöhen sowie Oberkanten nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO):

- bei Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdächern ist eine Firsthöhe von höchstens 10 m sowie eine Traufhöhe von höchstens 4,50 m, jeweils über dem bestimmten Bezugspunkt, zulässig

- bei Pult- und Flachdächern ist eine Oberkante von höchstens 7 m über dem bestimmten Bezugspunkt, zulässig

- 2.3.2 Für technisch notwendige Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig.

- 2.3.3 Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Trauf- und Firsthöhe sowie Oberkante) wird mit 5 m über NHN bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem Teilgebiet WA 1 darf die Länge von Einzelhäusern -abwweichend von der offenen Bauweise- höchstens 14 m betragen.

4. Stellplätze und Garagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, 14, 23 BauNVO)

- 4.1 Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

- 4.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der jeweils verkehrsfächseitigen Baulinie und / oder Baugrenze (hier: Vorgarten) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) nicht zulässig.

5. Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem Teilgebiet WA 1 muss die Größe eines Baugrundstücks mindestens 500 qm und darf höchstens 600 qm betragen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Je Gebäudehälfte eines Doppelhauses ist höchstens 1 Wohnung zulässig.

7. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 LWaG)

Das anfallende Wasser aus Niederschlägen ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In dem Teilgebiet WA1 sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der jeweils verkehrsfächseitigen Baulinie (hier: Vorgarten) Zufahrten und sonstige Flächenbefestigungen ausschließlich in wasserdrüchtliger Bauweise (Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitflüchtiges Plaster usw.) zulässig.

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten sowie Luft- und Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangaben in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

10. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 5-reihige Hecke aus standortgerechten Straucharten (Pflanzabstand 1 m, Reihenabstand 1,50 m) sowie der wilden Vogel-Kirsche (*Prunus avium*, Pflanzabstand 15 m - 20 m) mit randlichem Saumstreifen anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

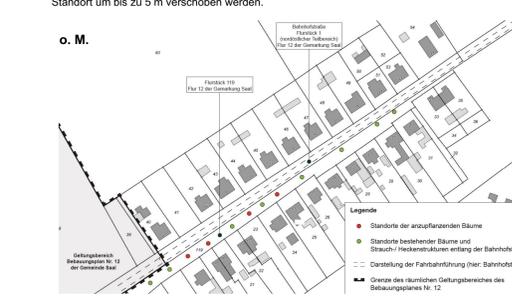
- 10.2 Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgende Fläche und Maßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- 11.1 Anpflanzung von 4 Bäumen auf dem Flurstück 119, Flur 12 der Gemarkung Saal. Die anzupflanzenden Bäume (Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm - 18 cm) sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

- 11.2 Die Standorte der anzupflanzenden Bäume unter der Textziffer 10.1 sind dem folgenden Lageplan zu entnehmen. Die anzupflanzenden Bäume dürfen vom dargestellten Standort um bis zu 5 m verschoben werden.



II Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO-M-V)

12. Fassadengestaltung

- 12.1 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden sind mit rotem oder rotbraunen Sichtmauerwerk oder mit Putz zu gestalten. Eine Kombination ist zulässig. Glänzende oder greifbarbene Fassadenoberflächen sind für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

- 12.2 Putzfassaden von Hauptgebäuden sind mit den Farben weiß, gelb, braunbeige oder grau zu gestalten. Der Hellbezugswert für die Farben gelb, braunbeige, grau darf 70 nicht unterschreiten.

13. Dachgestaltung

Geeignete Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Alternativ können Dächer begrünt werden.

14. Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Außenfassaden und der Dachform einheitlich zu gestalten.

15. Solarmodule

- 15.1 Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.

- 15.2 Solarmodule auf dem geneigten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebeneckig zur Dach- und Fassadenfläche.

- 15.3 Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig. Ein umlaufender Abstand von mindestens 1,50 m zum Dachrand ist dabei einzuhalten.

16. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedung

- 16.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der jeweils verkehrsfächseitigen Baulinie und / oder Baugrenze (hier: Vorgarten) sind die Freiflächen als offene Vegetationsfläche zu gestalten. Dies gilt nicht für Zufahrtbereiche.

- 16.2 Im Kurvenbereich von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) sowie innerhalb von Schindeldreiecken sind Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

III Hinweise

17. Begriffsdefinition

- 17.1 **Traufhöhe**
Die Traufhöhe (TH) wird von dem gemäß Textziffer 2.3.3 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

- 17.2 **Firsthöhe**
Die Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer 2.3.3 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geeigneten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

- 17.3 **Oberkante**
Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.3.3 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

- 17.4 **Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LBauO-M-V)**
Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

- 17.5 **Hellbezugswert**
Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert (hier: 70 gem. Textziffer 11.2) gibt an, wie weit der Farbton von Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

- 17.6 **Normalhöhennull - NHN**
Das Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugshöhe für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

18. Bodendenkmalfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG-MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragten des Landesamtes 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.

19. Planung und Ausführung von Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen

- 19.1 Beim Vollzug der Planung sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (2014), die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (1999) sowie das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 (M) (2013) und das DWA-Merkblatt 162 (2013) zu beachten und einzuhalten. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juni 2014) sind bei der Bauh Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (Ausgabe 1999) sind bei der FGSV Verlag GmbH, Köln zu beziehen.

- 19.2 Die Einhaltung der Vorschriften während des Vollzuges der Planung sind durch eine ökologische Baubegleitung, ein Wurzelprotokoll und eine Fotodokumentation nachzuweisen. Die Dokumente sind an die untere Naturschutzbehörde zu übergeben.

20. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

20.1 Eingriffsfrist

Bei Gehölzentnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 30. September einzuhalten. Vor Beginn der Fällarbeiten sind alle Gehölze mit entsprechendem Quartierpotenzial durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren. Die erste Kontrolle ist mit zweiwöchigem Vorlauf durchzuführen und muss je nach Witterung und Zeitraum angemessene Erfassungsmethoden beinhalten. Somit kann auch auf größere Befunde in Abstimmung mit der UNB behandelt werden. Die zweite Kontrolle hat dann unabhängig kurz vor Beginn der Fällarbeiten zu erfolgen.

20.2 Baufeldberäumung

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

20.3 Beleuchtung

Fledermausfreundliches Lichtmanagement; Zulässig sind nur gezielt auf die Fläche oder das Gebäude ausgerichtete Beleuchtungen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die in die Umgebung abstrahlen sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal hat am **23.02.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang am **06.10.2021** erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **25.10.2021** bis **29.11.2021** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich durch Aushang am **06.10.2021** bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.stadt-barth.de ins Internet gestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **26.10.2021** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Saal, den Siegel
(Bürgermeister)

Ribnitz-Deißgarten, den
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 am **12.02.2021** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Saal, den Siegel
(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **21.12.2021** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am **21.12.2021** als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Saal, den Siegel
(Bürgermeister)

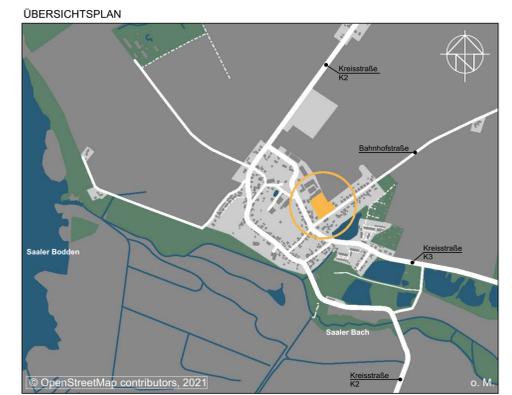
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Saal, den Siegel
(Bürgermeister)

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen, sind ortsüblich durch Aushang am **19.01.2022** bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am **19.01.2022** in Kraft getreten.

Saal, den Siegel
(Bürgermeister)



SATZUNG DER GEMEINDE SAAL
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 12
"NEUBAU KITA UND WOHNEN"
FÜR DAS GEBIET:
IM SIEDLUNGSBEREICH SAAL, ÖSTLICH DER STRASSE
"NEUE STRASSE"
UND NÖRDLICH DER STRASSE BAHNHOFSTRASSE
DEZEMBER 2021
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN
Bearbeiter : A. Grundmann Gezeichnet : A. Grundmann Projekt Nr. : 2315