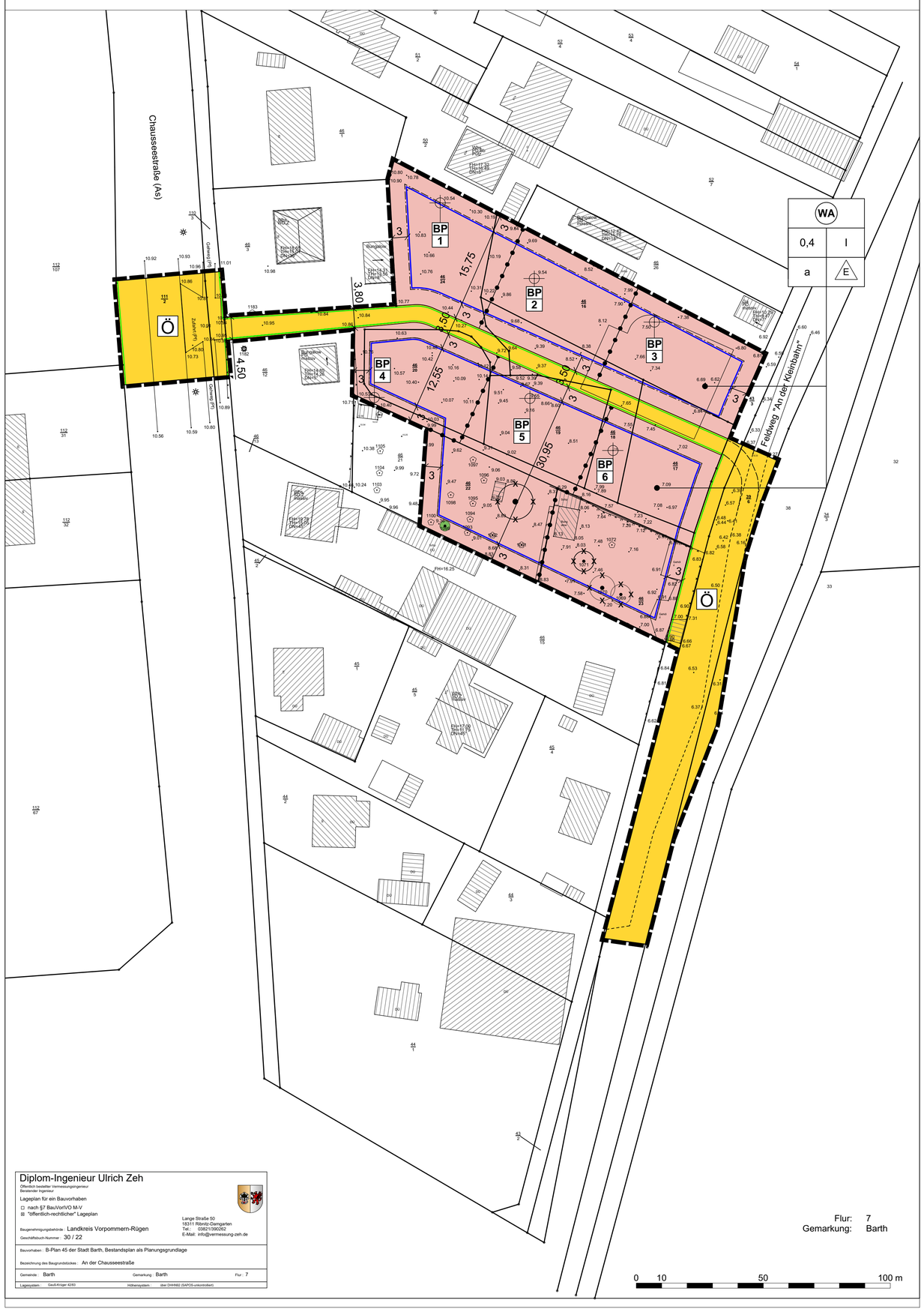
SATZUNG DER STADT BARTH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "AM IHLENPFUHL AN DER CHAUSSEESTRAßE"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 500

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (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 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 (LBauO M-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.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

BP 1 — Bezugspunktkennzeichnung für die Festsetzung Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull

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

Ö — Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB sowie § 18 NatSchAG M-V)

Bäume, zu erhalten (Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V sowie Baumschutzsatzung der Stadt Barth)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Nr. 7 BauGB

6. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

46/24 — Flurstücksnummer

Flur: 7 — Flurnummer

3,50 — Bemaßung, alle Angaben in Meter

künftige Schleppkurve für Müllfahrzeuge (hier: 3-achsig mit Nachlaufachse) gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (hier: RASt 06)

Verlauf Feldweg "An der Kleinbahn" innerhalb des Plangebietes

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.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind 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 nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.3 In dem 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 In dem 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 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf folgende 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 geneigten Dächern ist eine Firsthöhe von höchstens 8 m, jeweils über dem bestimmten Bezugspunkt, zulässig

- bei Pult- und Flachdächern ist eine Oberkante von höchstens 4,50 m über dem bestimmten Bezugspunkt, zulässig

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

2.3 Die jeweiligen Bezugspunkte (BP) für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe sowie Oberkante) sind der folgenden Tabelle zu entnehmen und als solche festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

- BP 1	10,54 m über NHHN92
- BP 2	9,54 m über NHHN92
- BP 3	7,50 m über NHHN92
- BP 4	10,53 m über NHHN92
- BP 5	9,55 m über NHHN92
- BP 6	7,90 m über NHHN92

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

In dem allgemeinen Wohngebiet darf die Länge von Einzelhäusern -abweichend von der offenen Bauweise- höchstens 15 m betragen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 BauNVO)

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

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

Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

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

Für das allgemeine Wohngebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

6.1 Für Außenbauteile von Hauptgebäuden ist ein Schalldämm-Maß von R'_{w*ges} = 30 dB gemäß der DIN 4109* vorzusehen.

6.2 Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, die einen äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 35 dB(A) im Raum gewährleisten.

---

* Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB sowie § 18 NatSchAG M-V)

Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

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

8. Dachgestaltung

Geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab 20° Grad Dachneigung sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Alternativ können Dächer begrünt werden.

9 Solarmodule

9.1 Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.

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

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

10. Gestaltung von Freiflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche sowie privaten Verkehrsfläche und der jeweils verkehrsflächigseitige Baugrenze (hier: Vorgarten) sind die Freiflächen als offene Vegetationsfläche zu gestalten. Dies gilt nicht für Zuwegungs- und Zufahrtsbereiche.

III Hinweise

11. Begriffsdefinition

11.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer 2.3 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

11.2 Oberkante

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.3 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

11.3 Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V)

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

11.4 Normalhöhennull - NHN

Das Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

12. Bodendenkmalfunde

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

13. Planung und Ausführung von Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen

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 Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die RAST-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.

14. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

14.1 Eingriffsfrist

Bei Gehölzmaßnahmen (Rodungs-, Fäll- und Abbrucharbeiten) 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 unabhänig kurz vor Beginn der Fällarbeiten zu erfolgen.

14.2 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.

- weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen möglich -

15. Städtebaulicher Vertrag

Die o.g. artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am **09.12.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang am ..... erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 ..... bekannt gemacht.

7. 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.

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

Barth, den ..... Siegel .....
(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 am **10.02.2022** 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 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden..

Ribnitz-Damgarten, den .....

.....
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

10. Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Barth, den ..... Siegel .....
(Bürgermeister)

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

Barth, den ..... Siegel .....
(Bürgermeister)

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt 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 vom ..... bis ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen 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 ..... in Kraft getreten.

Barth, den ..... Siegel .....
(Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Barth vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet "Am Ihlenpfuhl an der Chausseestraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG DER STADT BARTH

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 45

FÜR DAS GEBIET

AM IHLENPFUHL AN DER CHAUSSEESTRAßE

VORENTWURF
OKTOBER 2022

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : A. Grundmann	Gezeichnet : A. Grundmann	Projekt Nr. : 2336