SATZUNG DER STADT BARTH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 FÜR DAS WOHNGEBIET "TANNENHEIM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344) die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V 2017 S. 106, 107) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Wohngebiet „Tannenheim", nördlich des Eschenweges und der Bebauung am Ginsterweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

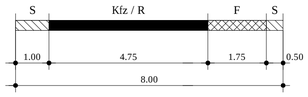
TEIL A: PLANZEICHNUNG

empfohlene Straßenquerschnitte

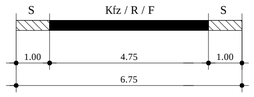
M 1:100

Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
S = Seitenstreifen

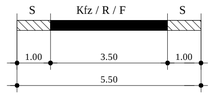
Planstraße A



Planstraße B



Planstraße C



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
OK	Oberkante als Höchstmaß über NHN	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über NHN	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
Ö	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Entwässerungsgraben	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN		(§ 9 Abs.4 BauGB)
WD	Walmdach	(§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
210	vorhandene Höhe über NHN	
	vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt	
	vorhandene Flurstücksgrenze unvermarkt	
193	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	Fahrbahnbegrenzung / Abgrenzung von Stellplatzflächen	
	vorgesehene Grundstücksteilung	

TEIL B: TEXT

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene und geschlossene Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Windkraftanlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

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

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen ist das amtliche Höhenbezugssystem NHN (Normalhöhennull), bezogen auf den Pegel Amsterdam. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

3.1 In Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

4.1 Am Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Entwässerungsgraben" sind vor Abriss der Gebäude im Plangebiet aus Vorsorgegründen für den Verlust von Brutplätzen von Vögeln und Fledermäusen folgende Ersatzquartiere zu schaffen:
- 5 Halbhöhlen (für z.B. Hausrotschwanz, Rotkehlchen) in unterschiedlichen Höhen, zum Schutz vor Prädatoren jedoch mindestens 3 m hoch,
- 5 Höhlen-Nistkästen (für z.B. Haussperling, Meisen) in unterschiedlichen Höhen, zum Schutz vor Prädatoren jedoch mindestens 3 m hoch,
- 2 Fledermauskästen (z.B. Schwegler) als Sommerquartiere

Der vorhandene Graben ist von Unrat zu beräumen, der Gehölzbestand ist zu erhalten.

5. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 86 LBauO M-V)

5.1 Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun, oder Anthrazit verwendet werden.

5.2 Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 0,8 m blickdurchlässig (z.B. Maschendraht) auszuführen.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Hinweise:

A Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Danach ist die Rodung von Gehölzen während der Brutzeit von Vögeln vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

B Zum Schutz der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln und Fledermäusen sollte der Abriss von Gebäuden möglichst in der Zeit vom 01.November bis zum 28.Februar erfolgen. Ein Gebäudeabriss außerhalb dieses Zeitraumes oder eine Gehölzbeseitigung außerhalb des in Hinweis A genannten Zeitraums ist nur dann möglich, wenn unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der Nachweis erbracht und dokumentiert wird, dass am/im jeweils betroffenen Gebäude oder Gehölz weder Fledermäuse ruhen noch Vögel brüten.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger" sowie vom ..... bis zum ..... im Internet unter www.stadt-barth.de ortsübliche bekanntgemacht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom ..... ….. bis zum .... im Amt Barth während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger" sowie vom ..... bis zum ..... im Internet unter www.stadt-barth.de ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Barth sowie durch Einstellung in das Internet unter www.stadt-barth.de öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger" sowie vom ..... bis zum ..... im Internet unter www.stadt-barth.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Ziff. 5 im Internet eingesehen werden können, am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1: ..... (aus dem ursprünglichen Maßstab 1: ..... abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Zeh ÖbVI

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Barth, (Siegel) Dr. Kerth Bürgermeister

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

Barth, (Siegel) Dr. Kerth Bürgermeister

11. 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 Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger" sowie vom ..... bis zum ..... im Internet unter www.stadt-barth.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Barth, (Siegel) Dr. Kerth Bürgermeister

Satzung der Stadt Barth

Landkreis Vorpommern-Rügen

über den Bebauungsplan Nr. 40

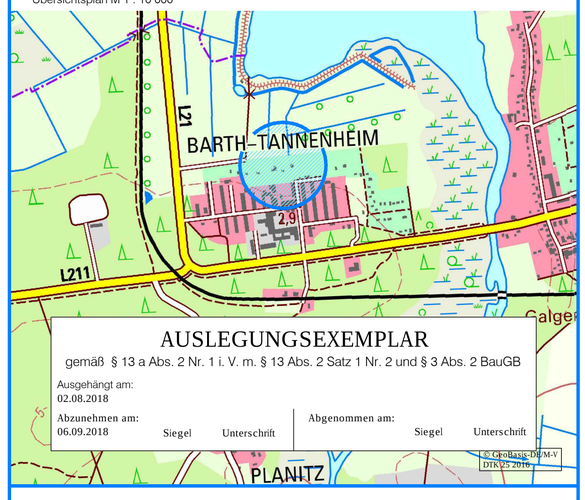
für das Wohngebiet "Tannenheim"

nördlich des Eschenweges und der Bebauung am Ginsterweg

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 01.08.2018

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Barth, (Siegel) Dr. Kerth Bürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d

bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59

Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung bsd Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Dipl.-Ing. Ute Hoffmann Dipl.-Ing. Wilfried Mikalke