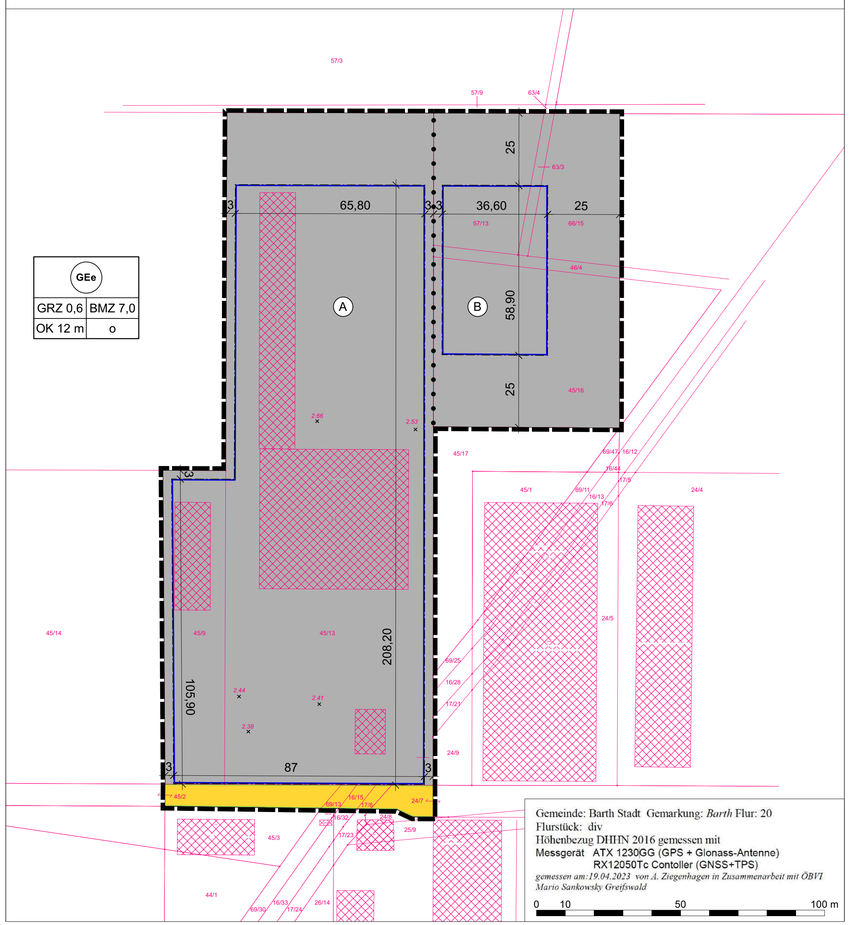
SATZUNG DER STADT BARTH ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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

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

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

BMZ 7,0 — Baumassenzahl (§ 21 Abs. BauNVO)

OK = 12 m — Oberkante (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung i.V.m. den Teilbereichen des Eingeschränkten Gewerbegebietes

6. Darstellung ohne Normcharakter

A — Kennzeichnung Teilbereich des Eingeschränkten Gewerbegebietes

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenzen

45/13 — Flurstücksnummer

Überhaken

3 — Bemaßung (Angaben in Meter)

TEXT TEIL B

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Das Eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2 In dem Teilbereich (A) des Gewerbegebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 In dem Teilbereich (B) des Gewerbegebietes sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.4 In dem Gewerbegebiet sind die unter der Textziffer 1.2 allgemein zulässigen Nutzungen sowie die unter der Textziffer 1.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn die von den Nutzungen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch Emissionskontingente von tags maximal 60 dB (A) (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts von maximal 45 dB (A) (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Bei einer baulichen Erweiterung eines Gewerbebetriebes oder dem Neubau eines Betriebes ist ein entsprechender Nachweis auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) über die Einhaltung der Emissionskontingente zu führen und dem Kreis Vorpommern - Rügen vorzulegen. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.5 In dem Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätte

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante gilt die Oberkante der grundstückserschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückserschließenden Straße zugewandt ist. (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundsstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

4.1 Schutz vor Blendwirkungen

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

4.2 Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintragung

Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig.

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

5. Gestaltung von Freiflächen auf Baugrundstücken

Im Plangebiet sind die jeweiligen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) als offene Vegetationsflächen zu gestalten. Dies gilt nicht für den jeweiligen Zuwegungs-, Zufahrts- und Stellplatzbereich.

III Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Barth (hier: WSG Nr. MV_WSG-1642-01 / ID 9779).

IV Hinweise

1. Bestandsschutz

Bestandsgebäude / bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss / Beseitigung Bestandsschutz. Anschließend gelten die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße".

2. Begriffsdefinition

Oberkante

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

3. Boden

3.1 Entdeckung archäologischer Kulturdenkmale

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3.2 Bodenschutz

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

3.3 Munitionsfunde

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.

4. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

VM1: Die Baufeldfreimachung ist unter Berücksichtigung des allgemeinen Brutvogelschutzes außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10. - 28.02. durchzuführen.

VM2: Die im Vorhabengebiet ggf. erforderlichen Baumfällungen und Gebüschentnahmen sind unter Berücksichtigung des allgemeinen Brutvogelschutzes außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10. - 28.02. durchzuführen.

VM3: Bei Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden sind über das Winterhalbjahr bis spätestens Ende Februar offene und kaputte Fenster und Türen sowie sonstige zur Brut geeignete Hohlräume in der Außenwand zu verschließen bzw. zu verbrettern.

Kompensationsmaßnahmen

KM 1 Innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an den Ost- oder Nord-Außenfassaden der Gebäude anzubringen. Die Nisthilfen sind instand zu halten und bei Abgang zu ersetzen.

KM 2 Innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft drei Nistkästen für Höhlenbrüter an den Ost- oder Nord-Außenfassaden der Gebäude anzubringen. Die Nisthilfen sind instand zu halten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Barth hat am **09.03.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang am **.....** 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 **.....** 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.

   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 **.....** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.aufgefordert.

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

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 34 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz-Damgarten, den ..... Siegel .....
   (ÖbVI)

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

7. 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 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

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

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

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

9. Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des BebauungsplanesNr. 34 durch die Stadtvertretung der Stadt Barth 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.

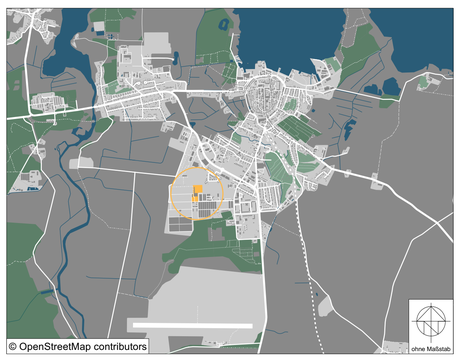
   Die Satzung ist mithin am **.....** in Kraft getreten.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER STADT BARTH

ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BAUUNGSPLANES NR. 34

"EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET AN DER NELKENSTRASSE"

ENTWURF
AUGUST 2023

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : A. Grundmann	Gezeichnet : A. Grundmann	Projekt Nr. : 2373