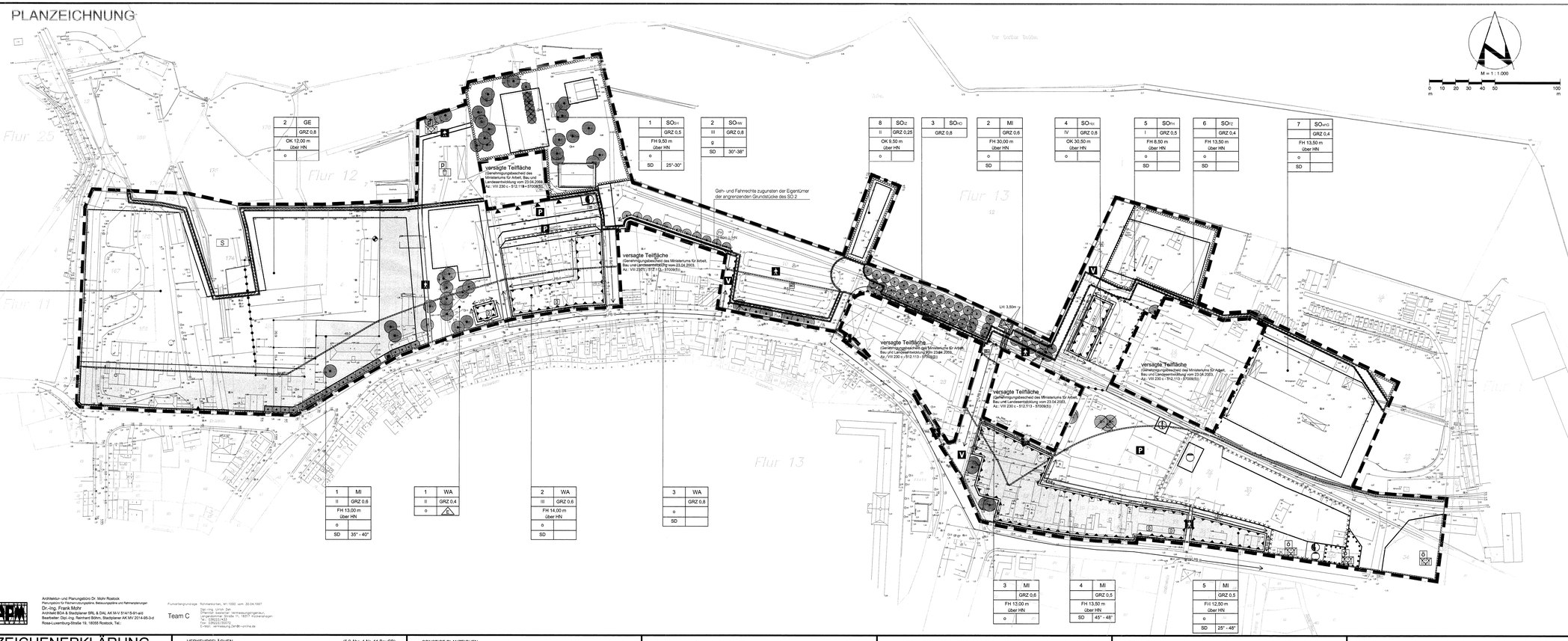
SATZUNG DER STADT BARTH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.5

FÜR DAS WOHN-, MISCH-, UND GEWERBEGEBIET "HAFENBEREICH"

NÖRDLICH DES TREBIN, DER HAFEN- UND WERFTSTRASSE, ÖSTLICH DES BORGWALLS, WESTLICH DES GELÄNDES DER EHEMALIGEN ZUCKERFABRIK

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) ber. BGBl.1998 I S. 137, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2013) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. 05. 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468 u. 612), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2000, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Barth vom 20.03.2002 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Hafenbereich", nördlich des Trebin, der Hafen- und der Werftstraße, östlich des Borgwalls und westlich des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planverfasser: Bauleitplanung:

APM

Architekten und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Raumordnungspläne, Bebauungspläne und Nahverkehrsplan
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner BRL & DIL AK M-V 514/15-91-a/c
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Stadtplaner AK MV 2014-95-3-d
Rose-Luxemburg-Straße 18, 18055 Rostock, Tel.:

Team C

Planstandgrundlage: Rahmenkarten, M:1:1000 vom 30.04.1997
Dipl.-Ing. Lorch Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Jungfernstieg Straße 11, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 038232/433
Fax: 038232/20
E-Mail: vermessung.ZeH@t-online.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.04.1992.

   Barth, 26.06.2002 (Siegel) Lötige Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 17 LPlG beteiligt worden.

   Barth, 26.06.2002 (Siegel) Lötige Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan diente der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Deshalb ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG von der Anwendung des § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen worden. Den Bürgern wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 03.05.1995 bis zum 18.05.1995 Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

   Barth, 26.06.2002 (Siegel) Lötige Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.1995, 11.12.1995, 26.02.1999, 04.05.2000 sowie 01.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Barth, 26.06.2002 (Siegel) Lötige Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 14.12.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Barth, 26.06.2002 (Siegel) Lötige Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.05.1995 bis zum 18.05.1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21. 04. 1995 durch Abdruck in der Gebietsausgabe Ribnitz-Damgarten der Ostseezeitung sowie in der Zeit vom 20.04.1995 bis zum 19.05.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Barth, 26.06.2002 (Siegel) Lötige Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 30.04.1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Unterlagen im Maßstab 1: 500, 1: 1.000 sowie 1: 2.000 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz-Damgarten, 20.06.2002 (Siegel) Zeh ÖbVI

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 16.09.1997 bis zum 20.10.1997, vom 15.02.1999 bis zum 16.03.1999, vom 02.05.2000 bis zum 02.06.2000 sowie vom 01.10.2001 bis zum 02.11.2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.09.1997, 04.02.1999, 22.04.2000 und 20.09.2001 durch Abdruck in der Gebietsausgabe Ribnitz-Damgarten der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Barth, 26.06.2002 (Siegel) Lötige Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.03.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Barth, 26.06.2002 (Siegel) Lötige Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.03.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 20.03.2002 gebilligt.

    Barth, 26.06.2002 (Siegel) Lötige Bürgermeister

11. Die Teilgenehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 23.04.2003 Az: VII 230 c - 512.113 -3709(5) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Barth, 10.07.2003 (Siegel) Lötige Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

    Barth, 10.07.2003 (Siegel) Lötige Bürgermeister

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

    Barth, 10.07.2003 (Siegel) Lötige Bürgermeister

14. Die Erteilung der Teilgenehmigung des Bebauungsplans 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 26/27.07.2003 durch Abdruck in der Gebietsausgabe Ribnitz-Damgarten der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Satzung 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 am 26.07.2003 in Kraft getreten.

    Barth, 31.07.2003 (Siegel) Lötige Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- Allgemeine Wohngebiete WA — (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete MI — (§ 6 BauNVO)
- Mischgebiete über Straßenverkehrsfläche MI — (§ 6 BauNVO)
- LH lichte Höhe
- Gewerbegebiete GE — (§ 8 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete SO — (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
SO_{SH} Seglerhafen
SO_{HW} Hafenpromenade West
SO_{HO} Hafenpromenade Ost
SO_{KW} Speicherhofost
SO_{KST} Kaistreifenallee
SO_{FZ} Freizeitzentrum
SO_{WKO} wissen- und kulturorientiertes Gewerbe
SO_{IZ} Informationszentrum

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG — (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, hier: 0,6
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
- FH 13,00 m (zwei HN) Firsthöhe in m über HN
- FH 9,50 m (eine HN) Firsthöhe in m über HN, zwingend
- OK 17,00 m (zwei HN) Oberkante in m über HN
- OK 9,50 m (eine HN) Oberkante in m über HN, zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- 35° - 40° zulässige Dachneigung, hier: 35 bis 40 Grad
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich, Fußweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Mobilfunk

GRÜNFLÄCHEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen

Zweckbestimmung:
- G öffentliche Grünflächen
- P private Grünflächen

Zweckbestimmung:
- KGA Kleingartenanlagen
- FH Friedhöfe

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZ ANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen

Zweckbestimmung:
- S Stiparalge

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Künftig entfallende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf schmalen Flächen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauG)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
- St Stellplätze (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung — (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- LPB BW Lärmpegelbereiche

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- vorhandene Höhe nach HN
- 2 Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- 15,0 Bemaßung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME — (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes (siehe Liste Monitoring Vorpommern (Vermaßung vom 21.juli 1992, GVOBl. M-V S. 390)
- (D) Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 3 DSchG M-V)
- Bodendenkmale (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Fläche für Hochwasserschutzwände/ -wälle — (§ 72 LWaG)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

IV. KENNZEICHNUNGEN
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen | Rechtsgrundlage

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten - **WA 1 bis WA 3** - sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten allgemein zulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Im allgemeinen Mischgebiet **MI 1** sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten *nicht zulässig*:
- Tankstellen

1.3 In den Mischgebieten **MI 2** und **MI 3** sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.4 Im Mischgebiet **MI 4** sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind auch außerhalb des in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebietes unzulässig.

1.5 Im Mischgebiet **MI 5** sind von den nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig:
- Tankstellen

1.6 In den Gewerbegebieten **GE 1 und GE 2** sind von den nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig:
- Tankstellen, mit Ausnahme von Wassertankstellen

1.7 Das Sondergebiet **SO 1 „Seglerhafen"** dient der Unterbringung von Beherbergungs- und Schulungseinrichtungen, der Unterbringung von Sportbooten im Freien und in Gebäuden und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:
1. Vereinsgebäude
2. Schaub- und Spielwerkstätten
3. Beherbergungsbetriebe
4. Stiparalge mit Werft und Slipanlage
5. Stand- und Liegeplätze für Boote im Freien
6. Unterkünfte für Gastgeber und Gastschiffer — (§ 11 BauNVO)

1.8 Das Sondergebiet **SO 2 „Hafenpromenade West"** und **SO 3 „Hafenpromenade Ost"** dienen der Unterbringung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungseinrichtungen und Wohnungen.

Zulässig sind in den Erdgeschossen:
1. Läden mit Ausnahme von:
   a) Waffenhandel und army-shops
   b) Sonderpostenmärkte
   c) Gebrauchtwarenläden
2. Galerien
3. Kunsthandwerkerbetriebe
4. Charterbüros für Segel- und Motorboote
5. Sanitär- und Versorgungseinrichtungen für Bootsanlieger
6. Bräunungsstudios
7. Schank- und Speisewirtschaften
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

zusätzlich sind in den Ober- und Dachgeschossen zulässig:
9. Beherbergungseinrichtungen
10. Wohnungen

Das gilt auch für die Erdgeschosse innerhalb der durch Baulinien umgrenzten Teilfläche im Westen des Baugebietes SO 3.

In den Sondergebieten **SO 2 und SO 3** sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. (§ 11 BauNVO)

1.9 Das Sondergebiet **SO 4 „Speicherhofost"** dient der Fremdenbeherbergung, als Kongreßzentrum und der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind:
1. Hotel
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
4. Nebenanlagen — (§ 11 BauNVO)

1.10 Das Sondergebiet **SO 5 „Fischereihafen"** dient der Anlandung, Vermarktung und dem Umschlag von Fischen, verbunden mit Verkauf und Gastronomie.

Zulässig sind:
1. Anlagen der Fischereiwirtschaft
2. Lager- und Kühleinrichtungen
3. Schank- und Speisewirtschaften — (§ 11 BauNVO)

1.11 Das Sondergebiet **SO 6 „wasserbezogener Tourismus"** dient der Unterbringung von Sport- und Freizeit- sowie Beherbergungseinrichtungen.

Zulässig sind:
1. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke
2. Beherbergungseinrichtungen
3. Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung des Gebietes
4. Nebenanlagen — (§ 11 BauNVO)

1.12 Das Sondergebiet **SO 7 „wasser- und hafenbezogenes Gewerbe"** dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen und Anlagen zur Instandhaltung der Häfen- und Wasseranlagen, der Lagerhaltung, der Unterbringung von Reparatur-, Wartungs- und Ausbesserungsmöglichkeiten für Wasersportgeräte und Wasserfahrzeuge.

Zulässig sind:
1. Stand- und Liegeplätze für Boote
2. Werkstätten für maritimen Bedarf
3. Sanitäreinrichtungen
4. Lagerflächen
5. Bootslagerhallen und Schuppen
6. Slipanlagen mit Winden und Gleisanlagen
7. Nebenanlagen
8. Stellplätze für Fahrzeuge für den durch die Nutzung verursachten Bedarf — (§ 11 BauNVO)

1.13 Das Sondergebiet **SO 8 „Informationszentrum"** dienen der Information und gastronomischen Betreuung von Urlaubern.

Zulässig sind:
1. Informationszentrum
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Sanitäreinrichtungen — (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Innerhalb des Baugebietes SO 3 darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in den Baugebieten WA 1, SO 1, SO 5, SO 6 und SO 7 unzulässig.

2.3 Die als Höchstmaß festgesetzten Höhen baulicher Anlagen in den Baugebieten GE 1, GE 2, SO 1, SO 5, und SO 7 dürfen durch technologisch bedingte Anlagen, Verladeeinrichtungen, Flaggenmasten sowie ähnliche Anlagen überschritten werden.

2.4 Von der zwingend festgesetzten Höhe baulicher Anlagen können geringfügige Abweichungen zugelassen werden. (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

3. Stellplätze: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Die innerhalb des Baugebietes SO 1 festgesetzten Stellplätze dienen zur Erfüllung von Verpflichtungen nach § 48 LBauO M-V im Baugebiet SO 2 sowie von Baugrundstücken in zumutbarer Entfernung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

4. Versorgungsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4.1 Auf der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Mobilfunkturm ist die Errichtung eines Mobilfunkturmes bis zu einer Höhe von 38 m sowie von Sanitäreinrichtungen zulässig.

5. Flächen für Hochwasserschutzanlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche für Hochwasserschutzanlagen sind Hochwasserschutzwände/-wälle mit einer Oberkante bis zu 2,20 m über HN zulässig.

6. Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird festgesetzt:

1. Soweit Wohnungen im jeweiligen Gebiet zulässig sind, sind deren Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Wohnaufthaltsräume, vorrangig auf der Gebäudeseite anzuordnen, die dem nächtigeren Lärmpegelbereich zugewandt ist.
2. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die sich aus Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) ergebenden Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB

7.1 Als Ersatz für das Entfernen von Einzelbäumen, sind auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz, nördlich des Mischgebietes MI 4 und südlich des sonstigen Sondergebietes SO 6, Bäume zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden bis zu 100 cm, so ist als Ersatz ein Baum der Arten Betula, Acer oder Prunus, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Beträgt der Umfang des entfernten Baumes mehr als 100 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein weiterer Baum der o.a. Arten in gleicher Qualität zu pflanzen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nördlich des Baugebietes WA 2, sind Straßenbäume als Kleinbäume in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Die Nutzung der Baumzwischenräume für Grundstückszufahrten ist zulässig.

7.3 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern östlich des Baugebietes MI 5 ist der vorhandene Feldahornbestand zu erhalten, und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

8. Grünes Baumdach: (§ 9 Abs. 4 Satzung LVwG § 86 LBauO M-V

8.1 Die Satteldächer mit einer Neigung ab 25° sind mit Dachziegeln in naturroter Farbe zu decken.

8.2 Mülll-, Abfall- und Recyclebehälter sind vom öffentlichen Raum nicht sichtbar abzuordnen.

9.0 Fenster: Innerhalb der Baugebiete GG 2, WA 3, MI 4 und MI 5 müssen stehende Formate haben. Rahmen und Sprossen von Fenstern, Türen und sonstigen vergleichbaren Bauteilen sind zu profilieren.

8.4 Die Brüstungen von Schaufenstern sind in gleicher Höhe mit dem Sockel des Gebäudes auszubilden. Als Mindestmaß gilt eine Höhe von 0,50 m über dem unmittelbar angrenzenden Gelände.

8.5 Gebäude innerhalb des Sondergebietes SO 2 dürfen auf der Nordseite keine Gauben, keine Dachflächenfenster und keine Dacheinschnitte haben. Die Ausbildung von Zwerchgiebeln ist zulässig.

8.6 Die Gebäudefassaden innerhalb des Baugebietes WA 1 sind als Putzfassaden mit einer glatten Putzstruktur auszubilden.

8.7 Die Vorgärten sowie die Flächen auf der Südseite des SO 2 sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen oder Stellplätze für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Stellflächen für MÜll- und Abfallbehälter sind einzuhausen.

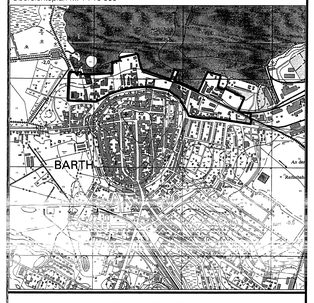
HINWEISE:

A Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Es handelt sich hierbei um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Auf der gekennzeichneten Fläche des festgesetzten Parkplatzes zwischen der Baugebiet MI 5 und SO 7 sind Kontaminationen des Bodens und des oberflächennahen Grundwassers nachgewiesen worden. Es handelt sich hierbei um Einträge von Gaswerksteilen- und Mineralölprodukten des ehemaligen Gaswerkes Barth. Eine unmittelbare Gefährdung des Schutzgutes Mensch besteht nicht. Bei Flächenversiegelung im Rahmen des Baus des Parkplatzes sind keine Sofortmaßnahmen erforderlich. Ggfs. sind jedoch weitere Untersuchungen (z.B. Detail- und Sanierungsuntersuchung) gemäß der BBodSchV durchzuführen, um den Lastkörper eindeutig abzugrenzen sowie evtl. vorhandene Abproduktrohrleitungssysteme aufzufinden.

C Innerhalb der Baugebiete WA 3 und GE 2 befinden sich Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es handelt sich hierbei um Mauerbolzen, in einer Höhe von 0,4 m bzw. 0,45 m über Gelände.
Die Höhenfestpunkte sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.
Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.Juli 1992 (GVOBl. M-V S.390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionaleform vom 05. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt.
Sie dürfen in ihrer Lage nicht unbefugt verändert oder entfernt werden. Soweit ein Festpunkt durch Baumaßnahmen gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Baubeginn) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Übersichtsplan M. 1 : 10 000



BARTH

Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 5

Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet "Hafenbereich"

nördlich des Trebin, der Hafen- und Werftstraße, östlich des Borgwalls, westlich des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik

Barth, 20.03.2002

Lötige Bürgermeister