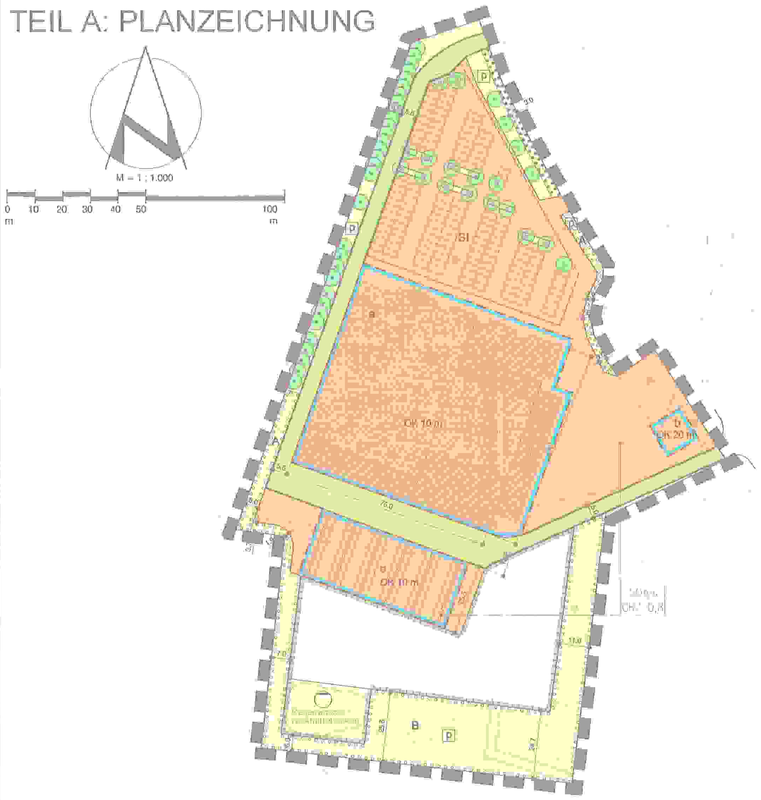
SATZUNG DER STADT BARTH

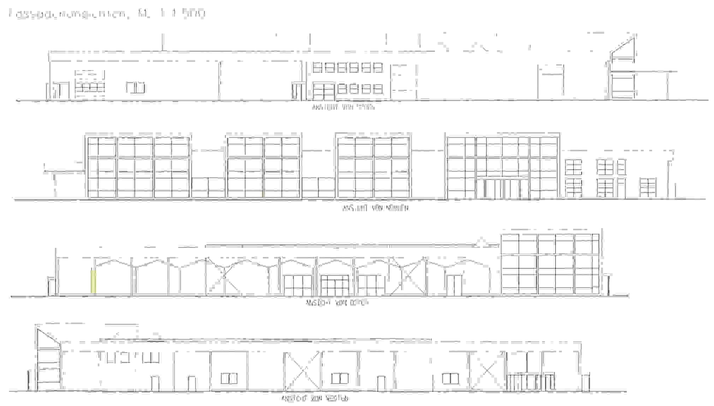
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10
„ERWEITERUNG HAGEBAUMARKT"

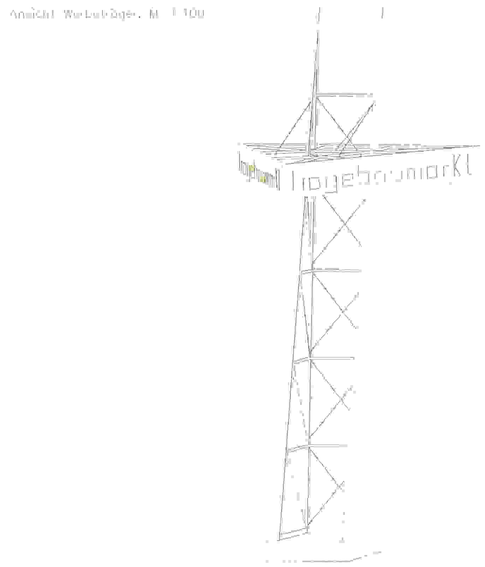
NÖRDLICH DES BAUGEBIETES „BLAUE WIESE", WESTLICH DER STRASSE „GEWERBEGEBIET AM MASTWEG", SÜDLICH DES EHEMALIGEN HEIZKRAFTWERKES UND ÖSTLICH DER GEWÄCHSHAUSANLAGE IN BARTH

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. 05. 1998 (GVO Bl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretерversammlung Barth vom ... und mit Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, „Erweiterung Hagebaumarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG







PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 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 BauGB, §§ 3 und 4 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt	(§ 11 BauNVO)
a, b, c	überbaubare Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 - 1.3)	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
OK	Oberkante baulicher Anlagen	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	private Lieferstraße	
	Straßenbegrenzungslinie	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser hier: Regenrückhaltebecken	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
P	private Grünflächen	
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)
	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	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 b BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
A, B	grünordnerische Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.2 und 4.3)	

Planzeichen	Erläuterung
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:	
St	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
10,0	Bemaßung (z. B. 10,0 m)
	vorhandene hochbauliche Anlage
	geplante hochbauliche Anlage
	Stellplatzflächen
	Hochregallager

TEIL B: TEXT

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

Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO ...)

1.1 Das sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO...) dient der Unterbringung eines Bau- und Gartenmarktes einschließlich der zugehörigen Freiverkaufsflächen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

1.2 Zulässig ist der Verkauf branchenüblicher Sortimente für den Bau- und Gartenbedarf an Endverbraucher. Eine Verkaufsfläche von 7.500 m² einschließlich Freiverkaufsfläche, darf in der Summe nicht überschritten werden. Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von 500 m² ergänzende branchenübliche Sortimente gehandelt werden. Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

a) Nahrungs- und Genussmittel
b) Drogerie- und Parfümeriearikel
c) Textilien mit Ausnahme von Arbeitsbekleidung
d) Schuhe, Lederwaren mit Ausnahme von Arbeitsschuhen
e) Uhren, Schmuck
f) Foto, Optik
g) Spielwaren, Sportartikel
h) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
i) Kunstgewerbeartikel
h) Hi Fi Artikel
j) Glas, Porzellan

1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „b" ist die Errichtung eines Werbeträgers mit einer maximalen Höhe von 20 m über OK Straße zulässig (siehe Ansicht).

1.4 Auf der überbaubaren Grundstücksfläche „c" ist die Errichtung eines Hochregallagers mit einer maximalen Höhe von 10 m über OK Straße zulässig.

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

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

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

3.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Ruderalfläche zu erhalten. Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mähen, jedoch nicht vor dem 15. Juli eines jeden Jahres. Das Mähgut ist abzutransportieren.

3.2 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern. Überschusswasser ist in das festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten.

3.3 Das festgesetzte Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise anzulegen, so dass es Biotopfunktion als Kleingewässer annehmen kann. Hierzu sind die Böschungen mit einer Neigung von 1:3 auszubilden.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Auf den festgesetzten Standorten für das Pflanzen von Einzelbäumen, innerhalb der Stellplatzfläche sowie innerhalb der festgesetzten Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes, sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste unter Punkt 4.4 als Hochstamm, mit einem Stammumfang von 18-20 cm, 4 mal verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen. Die festgesetzten Grünflächen innerhalb der Stellplatzfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

4.2 Innerhalb der mit Buchstabe A bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind Hecken in einer Breite von 3 bis 5 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1 m² ist eine Pflanze der Pflanzliste unter Punkt 4.4 zu pflanzen. Jede Pflanzenart ist höchstens zu 5 % zu verwenden.

4.3 Innerhalb der mit Buchstabe B bezeichneten Pflanzgebotsflächen sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter Punkt 4.4 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil von Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Prunus spinosa und Rosa canina soll zusammen 50 % betragen.

4.4 **Pflanzliste Bäume:**

Einzelstandorte:		Pflanzgebotsfläche:	
Stieleiche	Quercus robur	Erle	Alnus glutinosa
Spitzahorn	Acer platanoides	Sandbirke	Betula pendula
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum	Esche	Fraxinus excelsior
		Weide	Salix alba

Pflanzliste Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre	Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea	Grauweide	Salix cinerea
Haselnuß	Corylus avellana	Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna	Purpurweide	Salix purpurea
Weißdorn	Crataegus laevigata	Korbweide	Salix viminalis
Wildapfel	Malus sylvestris	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa	Schneeball	Viburnum opulus

4.5 Die am westlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene Pappelreihe ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen.

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

5.1 Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 10 Grad auszuführen.

5.2 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Höhe der Einfriedung darf 3,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen mit einem optisch geschlossenen Erscheinungsbild sind unzulässig.

HINWEISE:

A. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06. 01. 1998 (GVOBl. M-V S. 13), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie, atypischer Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16. 12. 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ostseezeitung, Ausgabe Ribnitz-Damgarten, am 26. 02. 1999 erfolgt.

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04. 05. 1999, 07. 05. 1999, 03. 08. 2000 und 21. 09. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 16. 12. 1998 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

6. Der Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06. 03. 1999 bis zum 16. 04. 1999 während der Dienst- bzw. Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, durch Abdruck in der Ostseezeitung, Ausgabe Ribnitz-Damgarten, am 26. 02. 1999 bekanntgemacht worden.

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

7. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Der Katasternachweis (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Stand vom 26. 04. 1999.
Der katastermäßige Bestand am 26. 04. 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kölkenshagen, 26. 04. 1999 (Siegel) öbVI Zirk
öbVI

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. 02. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

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

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministers für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ... Az: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordvorpommern vom ... Az: ... bestätigt.

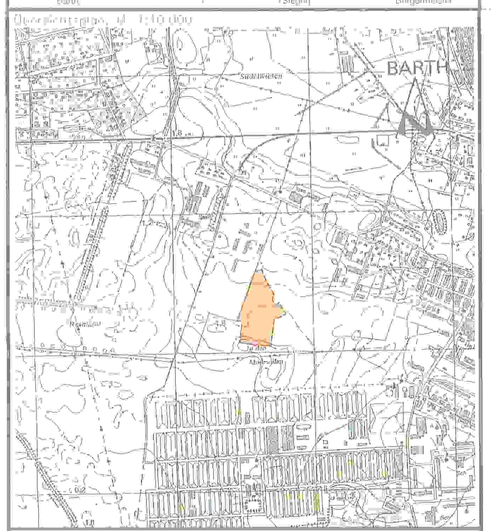
Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

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

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen 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 in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang 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 i) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Barth, (Siegel) Lotge
Bürgermeister



BARTH

Landkreis Nordvorpommern
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 10

„Erweiterung Hagebaumarkt"

nördlich des Baugebietes „Blaue Wiese", westlich der Straße „Gewerbegebiet am Mastweg", südlich des ehemaligen Heizkraftwerkes und östlich der Gewächshausanlage in Barth

Entwurf

Barth, 13. 12. 2000

Lotge
Bürgermeister