Einfacher Bebauungsplan Nr. 37 „Ortsmitte“ Born a. Darß

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.2018. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde am 31.8.2018 erfolgt.

Gemeinde Born a. Darß, 24.08.2021 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 9.9.2020 beteiligt worden.

Gemeinde Born a. Darß, 24.08.2021 Bürgermeister

3. Eine informelle vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28.9.2020 bis zum 30.10.2020 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom 21.9.2020 bis 26.9.2020.

Gemeinde Born a. Darß, 24.08.2021 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.9.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Born a. Darß, 24.08.2021 Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.4.2021 bis zum 4.6.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich per Post oder E-Mail vorgebracht werden können, vom 14.4.2021 bis 29.4.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden; dies auch im Internet unter https://sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-6/.

Gemeinde Born a. Darß, 24.08.2021 Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.4.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Born a. Darß, 24.08.2021 Bürgermeister

7. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.7.2021 bis zum 11.8.2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich per Post oder E-Mail vorgebracht werden können, vom 12.7.2021 bis 27.7.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden; dies auch im Internet unter https://sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-6/.

Gemeinde Born a. Darß, 24.08.2021 Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.7.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.8.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.8.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.8.2021 gebilligt.

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

Gemeinde Born a. Darß, 24.08.2021 Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 3.3.2021 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: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, 23.8.2021 ÖbVI

13. 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 23.8.21 durch Veröffentlichung im Internet, auf der Seite https://sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-6/ 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 8.9.21 in Kraft getreten.

Gemeinde Born a. Darß, 23.8.21 Bürgermeister

Allgemeine Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nachfolgender Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kartengrundlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Liegenschaftskarte MV im Originalmaßstab 1: 1.000 (erstellt am 03.03.2021), Gemarkung: Born (132448), Flur 8, Gemeinde: Born a. Darß, Lage: Im Moor, Nordstraße; erstellt von: Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Vorpommern-Rügen, Tribseer Damm 1a, 18437 Stralsund

Textliche Festsetzungen

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

Als maximale Traufhöhe festgesetzt werden 3,7 m und als maximale Firsthöhe festgesetzt werden 9,0 m.
Hierbei jeweils unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Wandfläche mit der oberen Dachhaut.

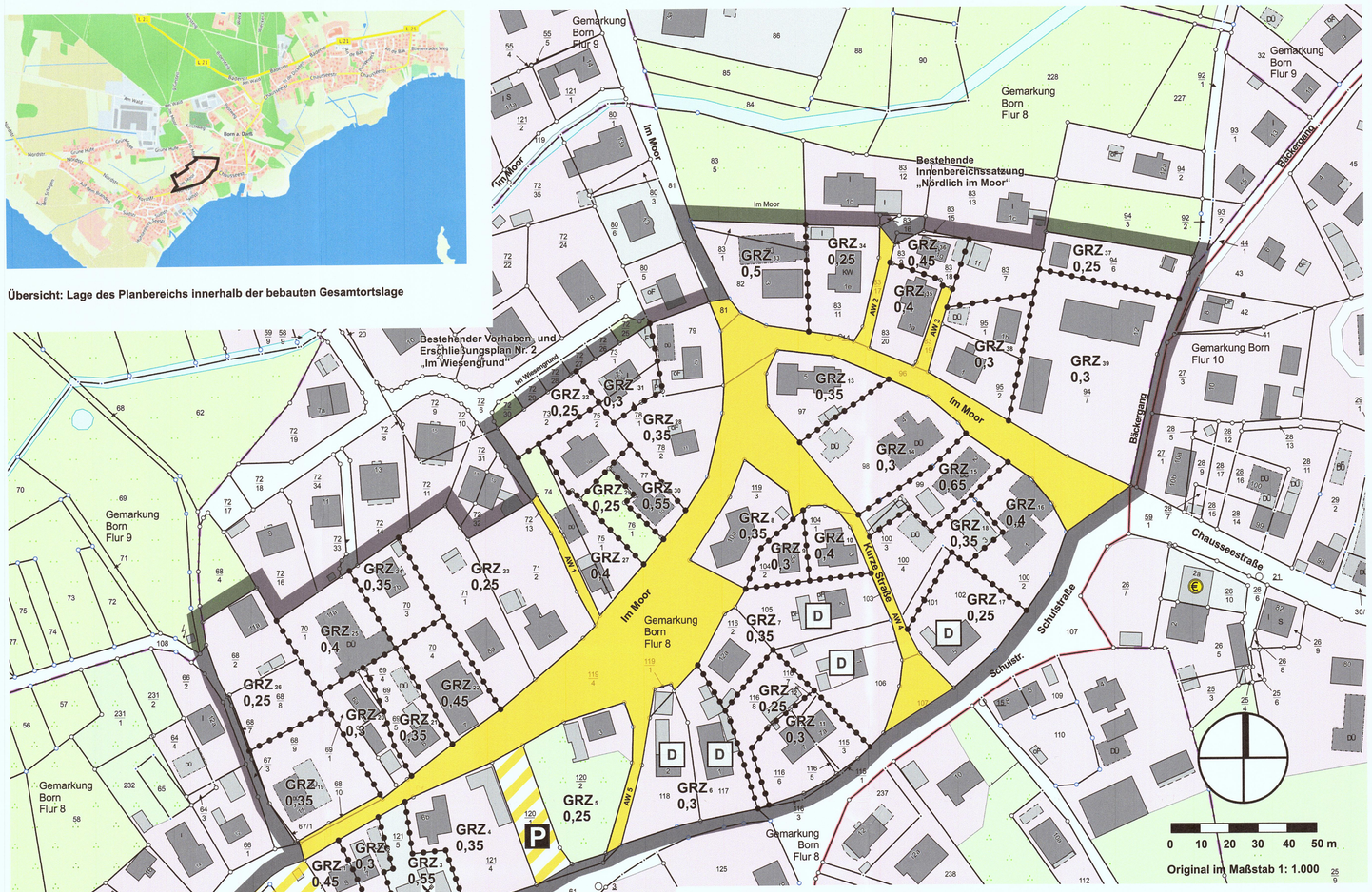
2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude haben einen Abstand von mindestens 6 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind bei Eckgrundstücken diejenigen Gebäudeseiten, welche an den in diesem Plan als Anliegerwege 1 bis 5 beschrifteten Verkehrsflächen oder an den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen.
Ausnahmsweise können bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe oder bei untergeordneten Bauteilen die 6 m Abstand bis auf 3 m unterschritten werden.

3. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bei Wohnneubauten hat die Oberkante Fußboden im Erdgeschoss mindestens 2,45 m NHN zu betragen. Unter 2,45 m NHN liegende Keller sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen und Nebengebäude haben standsicher gegen Wasserstände von 2,45 m NHN zu sein.

Übersicht: Lage des Planbereichs innerhalb der bebauten Gesamtortslage



4. Dachlandschaft (§ 86 LBauO M-V)

Die historische Dachlandschaft mit ihren dachgeprägten, einfachen und ruhig wirkenden Baukörpern, mittel- bis steilgeneigten Krüppelwalm-, Walm- und Satteldächern sowie ihren tiefliegenden, bodennahen Traufen ist auch bei neuen Bebauungen zu bewahren.

Kennzeichnungen

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Ein Teil der Flächen des Plangebietes liegt auf niedrigem Geländeniveau, welches bei Eintritt eines extremen Hochwasserereignisses überflutungsgefährdet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt Born beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ derzeit noch 1,95 m NHN. Aufgrund allerdings neuerlichen Beschlusses der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) vom 22.12.2020 ist ein erhöhtes Vorsorgemaß für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg zu beachten. Daraus resultiert nach aktuellem Stand eine Erhöhung von 0,5 m gegenüber dem bislang gültigen BHW.
Auch bei elektrotechnischen Anlagen und bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der BHW zu beachten. Auf die Überflutungsgefährdungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Hier auszugsweise wiedergegeben werden nachfolgende auf Grundlage des § 86 der Landesbauordnung M-V in Kraft getretene Vorschriften der „Gestaltungssatzung Born a. Darß“ (Beschlussfassung der GV Born vom 12.03.2015). Zu beachten ist, dass die Flurstücksnummern 70/3, 70/1, 68/2 und 68/8 nicht Teil des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung sind. Des Weiteren zu beachten ist, dass die in diesem Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen unter denen der Gestaltungssatzung liegen:
Die Traufhöhe, gemessen zwischen der Geländeoberfläche an der straßenseitigen Außenwand und der Unterkante der Dacheindeckung (Unterkante der Traufe) bzw. Unterseite der Dachrinne, darf bei Schilfrohrdächern 2,50 m, bei Ziegel- oder Betondachsteindächern 2,50 m und bei vorhandenen Pappdächern (Drempelhäuser mit flachem Satteldach) 4,00 m nicht überschreiten.
Das Dach ist als symmetrisches Krüppelwalmdach oder als Walmdach auszubilden. Bei der Rekonstruktion von Häusern mit Satteldach und beim Neubau eines Gebäudes zwischen Satteldachhäusern kann ein steiles Satteldach angewendet werden. Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf 45° nicht unterschreiten und 50° nicht überschreiten. Die Dachneigung von Nebendachflächen und Nebengebäuden darf 45° nicht unterschreiten und 53° nicht überschreiten. Die Neigung von Walmen muss gleich oder größer sein als die der Hauptdachflächen; sie darf bis zu 60° betragen. Die Dachneigung von Veranden und Carports darf hiervon abweichen. Beträgt die Dachneigung von Carports weniger als 10°, muss das Dach durch eine umlaufende waagerechte Blende verdeckt werden. Die Firsthöhen von Anbauten und von Nebengebäuden dürfen nicht über den First der Hauptdachflächen ragen.
Die Dachlänge, gemessen an der Traufe, darf 20,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge darf 18,00 m nicht überschreiten, die Gebäudebreite darf 11,00 m nicht überschreiten.
Zur Begrenzung der Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis 1,20 m Höhe, Feldstein-Trockenmauern bis 0,80 m Höhe oder Hecken aus einheimischen Gehölzen bis 2,0 m Höhe gestattet. Die Höhe einer Einfriedung darf jedoch an Straßenkreuzungen im Sichtdreieck auf einer Länge von 10 m, gerechnet vom Schnittpunkt der Straßengrenze, nicht höher als 80 cm sein. Der § 3 (1) der Amtsverordnung über öffentliche Sicherheit und Ordnung des Amtes Darß/Fischland ist in jedem Fall zu beachten und bleibt von dieser Satzung unberührt.
Baumreihen sind als Einfriedung nicht zulässig. Sonstige einheimische Hölzer sind zulässig bis zu einer Höhe von 3,50 m. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.
Die Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind mit Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster, mit kleinformatigen Naturstein- oder Betonplatten oder mit landgeschlämmtem Schotter zu befestigen. Versiegelungen in Asphalt-, Bitumen- und Ortsbeton-Bauweise sind nicht gestattet. Terrassenoberflächen können auch aus Holz hergestellt werden. Parkflächen und Pkw-Stellplätze sind nur hinter der verlängerten Linie der straßenseitigen Hauswand zulässig. Bei Bestandsgrundstücken, auf denen dies nicht möglich ist, sind Abweichungen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 3,50 m nicht überschreiten.
Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung können in begründeten Fällen gemäß § 67 Landesbauordnung M-V zugelassen werden.

2. Hier auszugsweise wiedergegeben werden nachfolgende Vorschriften der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Born“ (kurz „Baumschutzsatzung“, Beschlussfassung der GV Born vom 06.12.2001):
Geschützte Bäume sind Bäume mit einem Stammumfang ab 40 cm in 1,30 m Höhe; bei Rot- und Weißdorn (Crategus spec.), Eibe (Taxus baccata), Wacholder (Juniperus communis) und Ilex (Ilex aquifolium) ab 30 cm in 1,30 m Höhe. Für Obstbäume gilt ein Stammumfang von 50 cm. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von 50 cm aufweisen. Diese Satzung gilt auch für Bäume, die nach dieser Satzung oder anderen Rechtsvorschriften als Ersatzpflanzungen oder als Ausgleichsmaßnahme vorgenommen wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen. Geschützt sind alle Großsträucher mit einer Höhe von mindestens 3 m sowie alle freiwachsenden Hecken; freiwachsende Hecken sind naturnahe, vielfältig strukturierte und bandartige Vegetationsgürtel.

3. Hier auszugsweise wiedergegeben werden nachfolgende Vorschriften der „Satzung der Gemeinde Born a. Darß über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ (kurz „Stellplatzsatzung“, Beschlussfassung der GV Born vom 06.12.2006):
Grundsätzlich nachzuweisen sind nachfolgende Stellplätze: Bei Einfamilienhaus-Wohngebäuden 2 Stellplätze je Wohnung, bei Mehrfamilienhaus-Wohngebäuden 1,5 Stellplätze je Wohnung, bei Büro- und Verwaltungsräumen 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche, bei Läden 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze, bei Gaststätten von örtlicher Bedeutung 1 Stellplatz je 8 bis 12 Sitzplätze, bei Beherbergungsbetrieben 1 Stellplatz je 2 bis 4 Betten, sowie bei Handwerksbetrieben 1 Stellplatz je 50 bis 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte.

4. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V: Für die Einzeldenkmale Nordstraße 1 und 2, Kurze Straße 1 und 2 sowie Schulstraße 5 besteht ein baudenkmalpflegerischer Genehmigungsvorbehalt. Bei den genannten Objekten handelt es sich um typische Bauten der Darßer Seeleute des 19. Jahrhunderts, die z.T. unverändert erhalten sind und Zeugnisse der Orts- und Regionalgeschichte abbilden. Gerade die Kurze Straße 1 und 2 prägt zusammen mit der Schulstraße 5 als Auftakt zur Kurzen Straße nachhaltig das Dorfbild. Bei den Gebäuden handelt es sich um eingeschossige Fachwerkbauter, die teilweise über Schuppen, Anbauten oder Ställe verfügen. Der Spielraum, die Parzellen nachzuverdichten, ohne die Denkmale erheblich zu beeinträchtigen ist gering. Da es sich um Baudenkmale handelt, sind jegliche Veränderungen und Baumaßnahmen am Objekt selbst gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Dazu gehört auch die Umgebung des Baudenkmals, wenn durch Maßnahmen das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

5. Denkmalschutz: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Arbeiten Denkmale, Teile von Denkmalen oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Naturschutz: Angrenzend an die Nordstraße im Süden des Geltungsbereichs und auf der Parkplatzfläche im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Kompensationsfläche. Über einen städtebaulichen Vertrag sind dort 604 m² Strauchpflanzung und 10 Bäume, als Kompensation für den B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Born, rechtlich gesichert. Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau und Sanierung wird hingewiesen.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
Sonstige gesetzliche Regelungen, Satzungen und Rechte Dritter bleiben von diesem Bebauungsplan unberührt. In dieser Hinsicht wird insbesondere auf die Landesbauordnung M-V und das Denkmalschutzgesetz M-V sowie auf die sonstigen Bestimmungen der örtlichen Gestaltungssatzung, der Baumschutzsatzung und der Stellplatzsatzung hingewiesen. Insoweit sind die in diesem Plan nachrichtlich von diesen Satzungen wiedergegebenen Vorschriften nicht abschließend.
2. Im Falle eines Konfliktes zwischen diesen Bebauungsplan und der Gestaltungssatzung gilt der Bebauungsplan.
3. Bestehende genehmigte Gebäude, genemigte Nutzungen und genehmigte sonstige Anlagen genießen grundsätzlichen Bestandsschutz.
4. Hinweis Wasserwirtschaft: Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Darß. Das häusliche Abwasser ist der öffentlichen Schmutzwasserleitung nach deren Maßgabe zu übergeben. Regenwasser muss auf den Grundstücken, wo es anfällt, versickert werden. Hierzu ist eine Versickerungsanlage gemäß DWA-A 138 zu errichten und zu betreiben. Der Nachweis der schadlosen Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ins Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz und nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies betrifft insbesondere Bohrungen für Baugrunduntersuchung, Erdwärmenutzung, Gründungen. Sofern für die Gründung eine Grundwasserabsenkung oder Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, ist dies eine Gewässerbenutzung und bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.
Für Einleitungen in Gewässer ist eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Neue Bauwerke im Zusammenhang mit Gewässern sind gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Änderung an bestehenden Bauwerken ebenfalls. Für bestehende Gräben und Durchlässe ist ggfs. die Dimensionierung zu prüfen und nachzuweisen. Das geltende Regelwerk für die qualitative und quantitative Beurteilung ist anzuwenden (DWA Merkblatt M 153 bzw. DWA-Arbeitsblatt A 102-2/BWK-A 3-2).
Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Neu zu errichtende Anlagen sind je nach Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen. Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Hochwasserschutz sowie die diesbezüglich geltenden Einschränkungen zu berücksichtigen.
Hochwasserrisikogebiet: Das Planvorhabenliegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet, außerhalb von Überschwemmungsgebieten. § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.
5. Hinweis Brand- und Katastrophenschutz: Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.); Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.
6. Hinweis Kataster und Vermessung: Im Geltungsbereich sind für Flurstücke Liegenschaftsvermessungen vorbereitet worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern. Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Born-Dorf“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.
7. Hinweis Verkehrssicherung und -lenkung: Bei der Planung und Anlage von Plätzen für den ruhenden Verkehr sind die Festlegungen der Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91, ergänzter und berichtigter Nachdruck 1995) zu beachten. Bei weiteren Straßenentwurfsplanungen sollte die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig einbezogen werden. Verkehrsregelnde und leitende Maßnahmen sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen und unterliegen einer Genehmigungspflicht.
8. Hinweis Tiefbau: Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes M-V ist eine Genehmigung nach § 10 des Straßen- und Wegegesetzes M-V einzuholen.
9. Hinweis Abfallwirtschaft: In Born. a. Darß wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der „Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.
10. Hinweise sonstiger Träger: Sonstige allgemeine Hinweise der Gas- und Telekommunikationsanbieter befinden sich in der Begründung dieses Bebauungsplans.
11. Das Plangebiet „Ortsmitte“ wird durch Außenränder oder Teile nachfolgender auf der Flur 8 der Gemarkung Born gelegenen Flurstücksnummern und Verkehrsflächen begrenzt: Nordwest-Bereich: 68/2, 70/1, 70/3, 71/1, 71/2, 72/13 (Teil Verkehrsfläche), 74, 73/2, 73/1, 79, 81 (Teil Verkehrsfläche), 82, 83/1; Nord-Bereich: 83/1, 83/11, 83/17 (Teil Verkehrsfläche), 83/18, 83/15, 83/7, 94/6; Nordost- und Süd-Bereich: 94/6, 94/7, 96 (Verkehrsfläche), 100/2, 102, 107 (Teil Verkehrsfläche), 106, 115/3, 116/5, 116/6, 116/8, 117, 118, 119/4 (Teil Verkehrsfläche), 120/2, 120/1 (Teil Verkehrsfläche), 121/4, 121/5, 121/2, 121/3, 61 (Teil Verkehrsfläche); Ost-Bereich: 61 (Teil Verkehrsfläche), 119/4 (Teil Verkehrsfläche), 68/10 (Verkehrsfläche), 67/1 (Teil), 68/9, 68/8, 68/2.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Festsetzungen

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

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (hier z.B. GRZ 0,3)

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung Maß der Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

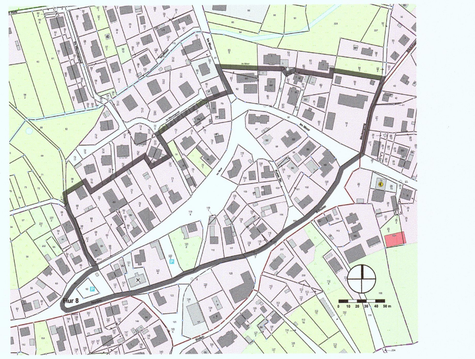
Planzeichen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenze

112/5 — Flurstücks-bezeichnung

Gebäude

AW — Anliegerweg-Bezeichnung



Planunterlage: Verkleinerter Auszug aus dem Liegenschaftkataster mit hier hinzugefügtem Geltungsbereich und Maßstabsband, Maßstab 1: circa 3.500

Plan: Einfacher Bebauungsplan Nr. 37 „Ortsmitte“ Born a. Darß im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
Phase: Phase III von III

Auftraggeber: Gemeinde Born a. Darß
Chausseestraße 68 a, 18375 Born a. Darß
Tel. 038234-503-54

Betreuung: Raum und Umwelt.
Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung, Projekte
Krabbenweg 2, 18181 Graal-Müritz
Tel. 01577-2958417, info@fuchs-pb.de

Dipl.-Ing. Stefan Fuchs
Freischaffender Stadtplaner AKMV /
Raum- und Umweltplaner

Graal-Müritz, 23. August 2021