

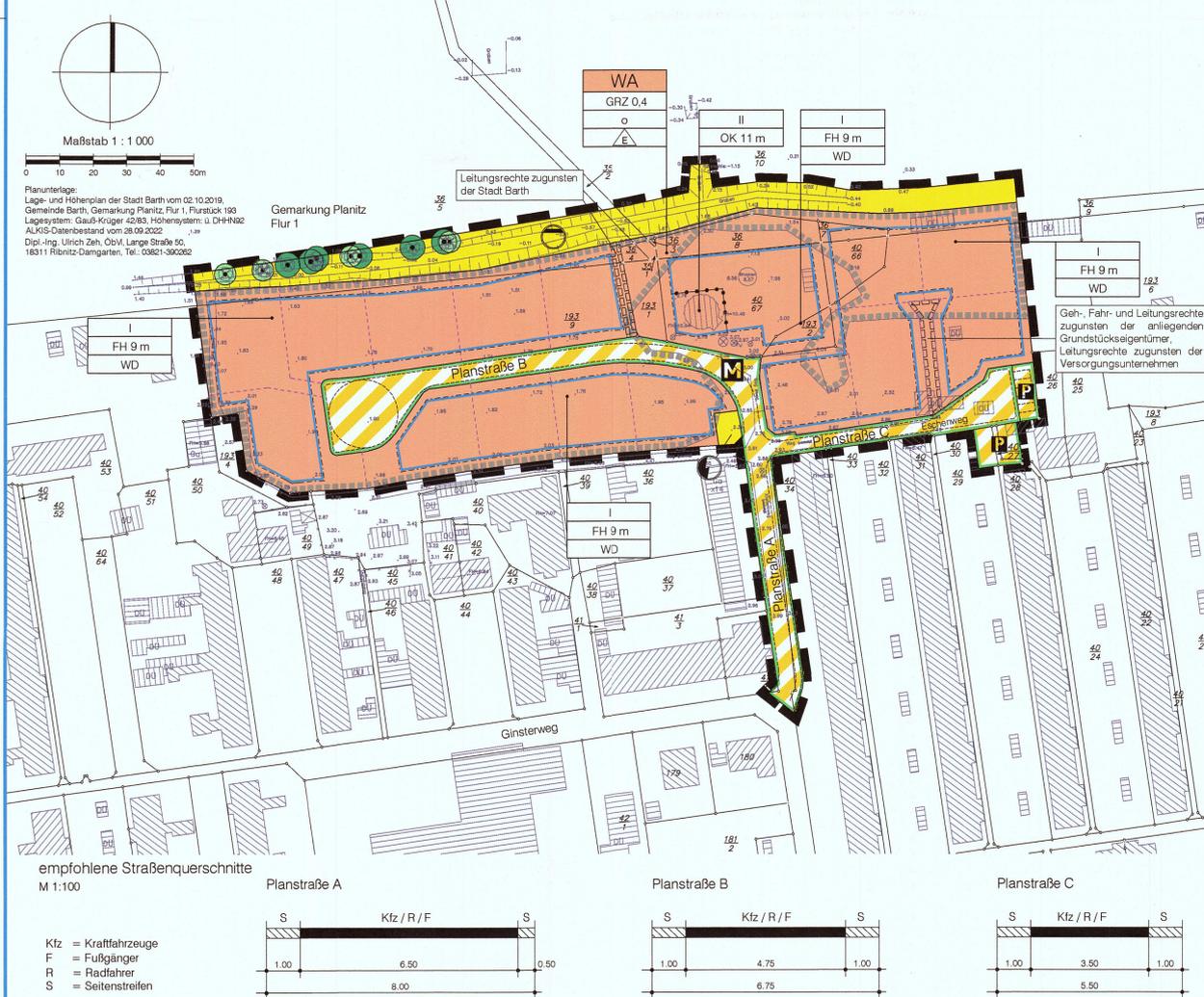
# SATZUNG DER STADT BARTH

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



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), die durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08.09.2022 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



- Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
4.1 Zur Vermeidung von Hochwasserschäden an Gebäuden sind die Fußbodenoberkanten von Aufenthaltsräumen mindestens in einer Höhe von 2,20 m über NHN anzuordnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c) i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
  - 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:
- 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.
  - Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind ggf. Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.
  - Es wird darauf hingewiesen, dass ordnungswidrig handelt, wer gegen die unter 5.1 bis 5.3 festgesetzten Bauvorschriften verstößt (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 84 Abs. 3 LBauO M-V).
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.05.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.11.2017 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 11.12.2017 bis zum 22.01.2018 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 29.11.2017 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger“ 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 02.08.2018 bis zum 05.09.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Barth sowie durch Einstellung in das Internet unter [www.stadt-barth.de](http://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 25.07.2018 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger“ sowie am 01.08.2018 im Internet unter [www.stadt-barth.de](http://www.stadt-barth.de) ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 4) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.11.2019 bis zum 16.12.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut 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 06.11.2019 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger“ sowie am 06.11.2019 auf der Internetseite der Stadt Barth unter [www.stadt-barth.de](http://www.stadt-barth.de) ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.09.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.09.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.09.2022 gebilligt.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 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 im DHHN92	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über NHN im DHHN92	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
—	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	
M	Mischverkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)		
☐	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
☐	Trafostation	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
☐	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 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)

<b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB)	
WD	Walmdach (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)
<b>III. KENNZEICHNUNGEN</b>	
☐	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: überflutungsgefährdeter Bereich, Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,20 m NHN zuzügl. Wellenaufauf. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
<b>IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
●	gesetzlich geschützter Baum (§ 18 NatSchAG M-V)
●	durch Baumschutzsatzung geschützter Baum (§ 3 Abs. 1 der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Barth“)
<b>V. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
—	vorhandene Höhe über NHN
—	vorhandene Flurstücksgrenze vermarktet
—	vorhandene Flurstücksgrenze unvermarktet
—	Flurstücksbezeichnung
☐	vorhandene hochbauliche Anlage
—	Fahrbahnbegrenzung / Abgrenzung von Stellplatzflächen
—	vorgesehene Grundstücksteilung

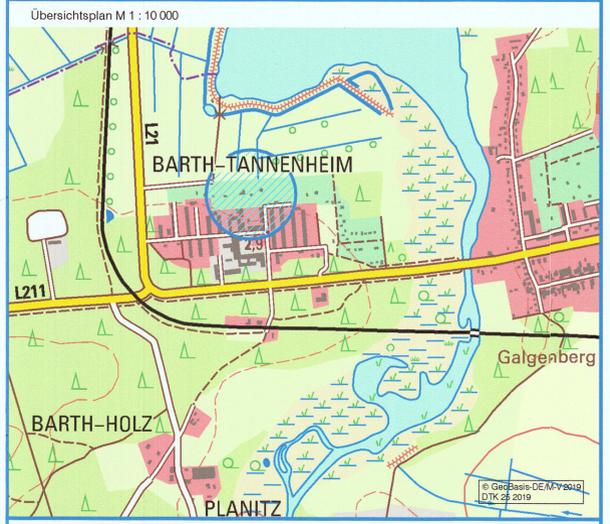
### TEIL B: TEXT

- 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.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind offene und geschlossene Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Windkraftanlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen ist das Höhenbezugs-system NHN (Normalhöhennull) im Deutschen Haupthöhennetz 92 (DHHN92), (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
3.1 In Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

### Satzung der Stadt Barth

Landkreis Vorpommern-Rügen  
über den Bebauungsplan Nr. 40  
für das Wohngebiet "Tannenheim"  
nördlich des Eschenweges und  
der Bebauung am Ginsterweg

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 28.09.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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 05.10.2022, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ostsee-Anzeiger“ sowie am 04.10.2022, im Internet unter [www.stadt-barth.de](http://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 05.10.2022 in Kraft getreten.



Übersichtsplan M 1:10.000  
BARTH-TANNENHEIM  
BARTH-HOLZ  
GALGENBERG  
PLANITZ  
Barth, 25.10.2022  
F.-C. Hellwig  
Bürgermeister