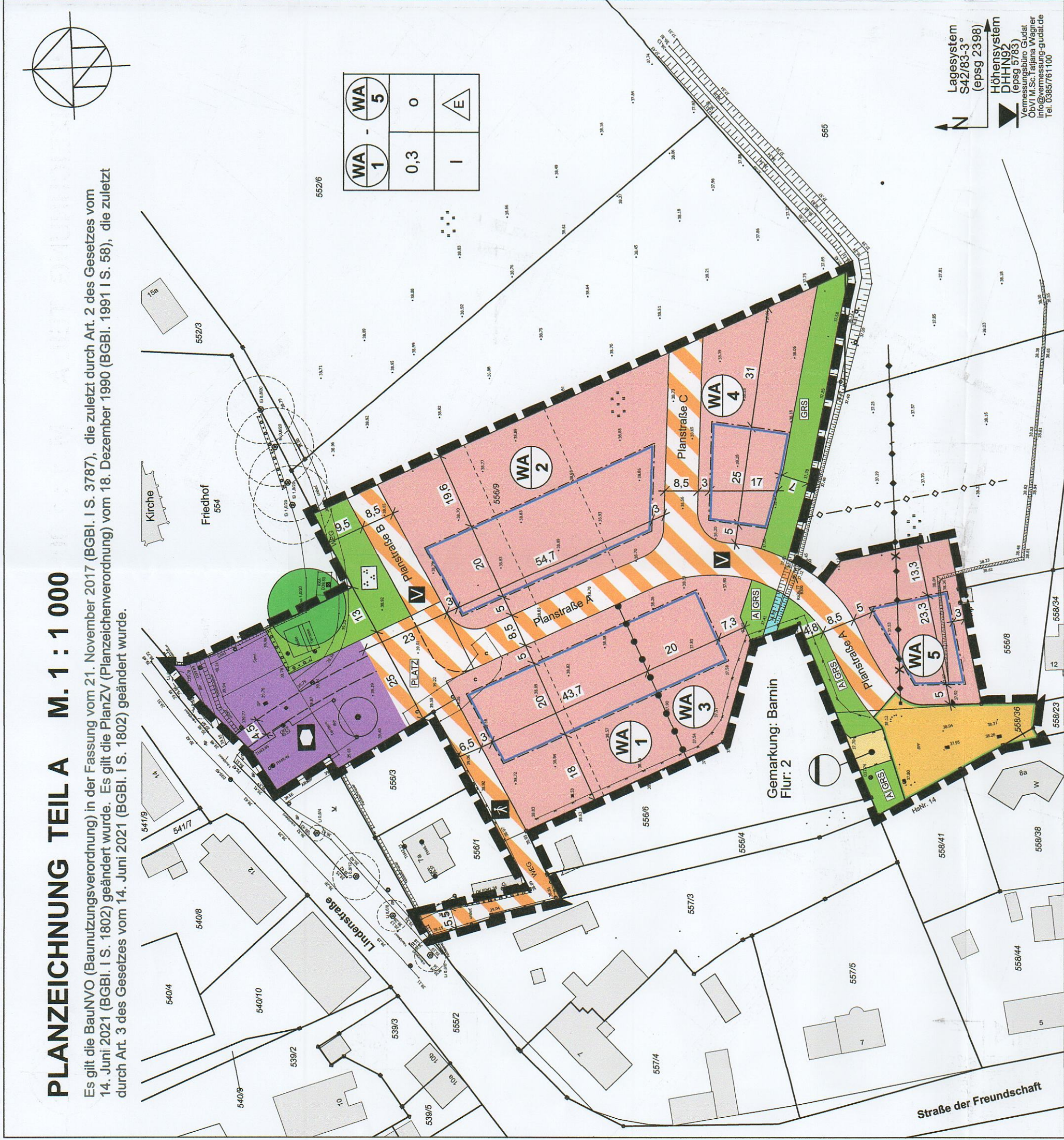


SATZUNG DER GEMEINDE BARNIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM DORFANGER"



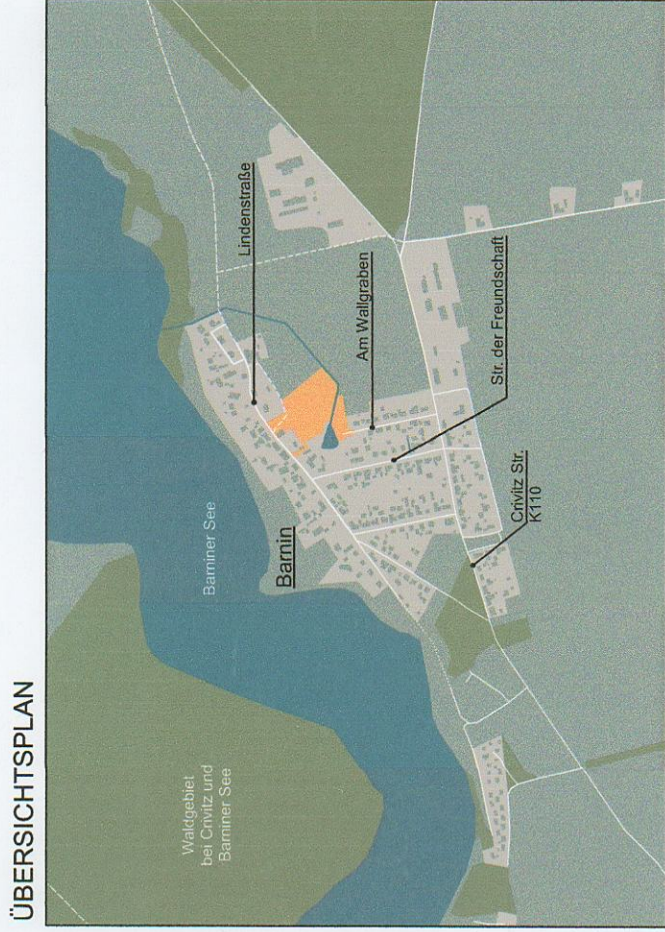
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Bauweise, Baugrenzen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
7. Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
9. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
11. Sonstige Planzeichen
12. Darstellung ohne Normcharakter

- TEXT TEIL B
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im Baugebiet sind nur folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:
- 1.3 Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Hauslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO), sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist eine Firsthöhe (FH) von 50,80 m ü. NHN gemäß DHHN2016 sowie eine Traufhöhe (TH) von 43,80 m ü. NHN gemäß DHHN2016 als jeweiliges Höchstmaß zulässig.
- 2.2 In den Teilgebieten WA 3 und WA 5 ist eine Firsthöhe (FH) von 49,80 m ü. NHN gemäß DHHN2016 sowie eine Traufhöhe (TH) von 42,30 m ü. NHN gemäß DHHN2016 als jeweiliges Höchstmaß zulässig.
- 2.3 In den Teilgebieten WA 4 ist eine Firsthöhe (FH) von 50,30 m ü. NHN gemäß DHHN2016 sowie eine Traufhöhe (TH) von 42,80 m ü. NHN gemäß DHHN2016 als jeweiliges Höchstmaß zulässig.
- 2.4 Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN).
- 2.5 Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt nicht für technisch erforderliche Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese die festgesetzte Höhe bis zu 2 m nicht überschreiten.
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, die die Anforderungen an die Verkehrsflächen nach § 14 Abs. 2 BauNVO erfüllen.
- 3.2 Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 12 BauNVO)
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 In Wohngebäuden ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.
5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite einer Grundstückszufahrt darf höchstens 5 m betragen.
6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 LWaG)
- 6.1 Das anfallende Wasser aus Niederschlägen ist auf den Flächen der jeweiligen Baugrundstücke zu versickern.
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten sowie Luft- und Wasserpumpen ist nur zulässig, wenn die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:
- | Spallleistungsgel nach Herstellerangaben in dB(A) | 36 | 39 | 42 | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 | 63 | 66 |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|
| Abstand in m | 0,1 | 0,5 | 0,9 | 1,4 | 2,2 | 3,4 | 5,2 | 7,6 | 10,9 | 15,6 | 22,2 |
8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
- 8.1 Der zu erhaltend festgesetzte Baum ist zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung (Qualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang: 16 cm - 18 cm) zu ersetzen.
- 8.2 Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 u. 5 LBauO M-V)
9. Fassadengestaltung
- 9.1 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden sind mit roten oder rotbraunen Farben zu gestalten. Die Fassadenoberflächen von Nebengebäuden sind mit hellen, glänzenden, reflektierenden oder gelblichen Fassadenoberflächen sind für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.
- 9.2 Putzfasaden von Hauptgebäuden sind mit den Farben weiß, gelb oder braunbeige zu gestalten. Der Hellbezugswert für die Farben gelb und braunbeige darf 70 nicht unterschreiten.
- 9.3 Holzfasaden von Hauptgebäuden sind mit einem transparenten, braunbeigen oder weißen Anstrich zu gestalten.
10. Dachgestaltung, Dachform und Dachneigung
- 10.1 Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach zulässig. Dachdeckung
- 10.2 Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten. Dachsteine sind ausschließlich als nicht spiegelnde, glänzende oder reflektierende Dachsteine zulässig.
- 10.3 Dachgauben und Zwerchgiebel
- 10.3.1 Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig.
- 10.3.2 Dachgauben sind nur als Einzeldachgauben mit Sattler- oder Putzdach mit einer Breite von 6 m als Höchstmaß zu gestalten.
- 10.3.3 Die Länge von Dachgauben darf in ihrer Summe maximal 50% der Dachlänge je Dachseite, die von Zwerchgiebeln, maximal 50% der Gebäudelänge betragen.

11. Solarmodule
- 11.1 Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig. Die Solarmodule sind so zu montieren, dass die Fassade nicht zulässig, jedoch nur parallel oder abgewinkelt zur Dach- und Fassadenfläche.
12. Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen
- 12.1 Je Wohnung sind zwei Stellplätze vorzuziehen, wobei Garagen auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.
- 12.2 Die Konstruktionen von überdachten Stellplätzen (Carports) sind in Holz zu gestalten. Diese sind mit einem transparenten, braunbeigen oder weißen Anstrich zu gestalten.
13. Hecken und Einfriedungen
- 13.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf strahlen- und gegenwärtig 2 m gemessen an der Oberkante der anliegenden Vorartenfläche, als natürliche Vegetationsfläche zu gestalten. Dies gilt nicht für den Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich) einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- 13.2 Im Bereich von Kurvenradien der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) sind Hecken und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m gemessen an der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche zulässig.
14. Freiflächen
- 14.1 Im Plangebiet ist die jeweilige Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche des Außenwands des jeweiligen Hauptgebäudes (hier: Vorartenfläche) als natürliche Vegetationsfläche zu gestalten. Dies gilt nicht für den Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich).
- III. Hinweise
1. Begriffsdefinition
- 1.1 Traufhöhe
- 1.2 Firsthöhe
- 1.3 Vollgeschosse
- 1.4 Hellbezugswert
- 1.5 Normalhöhennull - NHN
2. Boden
3. Artenschutzrechtliche Verordnungen
- 3.1 Eingriffsfrist
- 3.2 Beleuchtung

6. Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 27.9.22...
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.08.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.08.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss vom 28.08.2022 genehmigt.
9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.9.22...
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 am 27.9.22...



SATZUNG DER GEMEINDE BARNIN

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM DORFANGER"

für das Gebiet

im östlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Barnin, südlich der „Lindenstraße“, östlich der „Straße der Freundschaft“ und nördlich der Straße „Am Wallgraben“

NOVEMBER 2021

Beauftragt: A. Grundmann

Gezeichnet: M. Jürgens

Projekt Nr.: 2310

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

STADTPLANUNGSBÜRO

SCHWERN

BEIMS