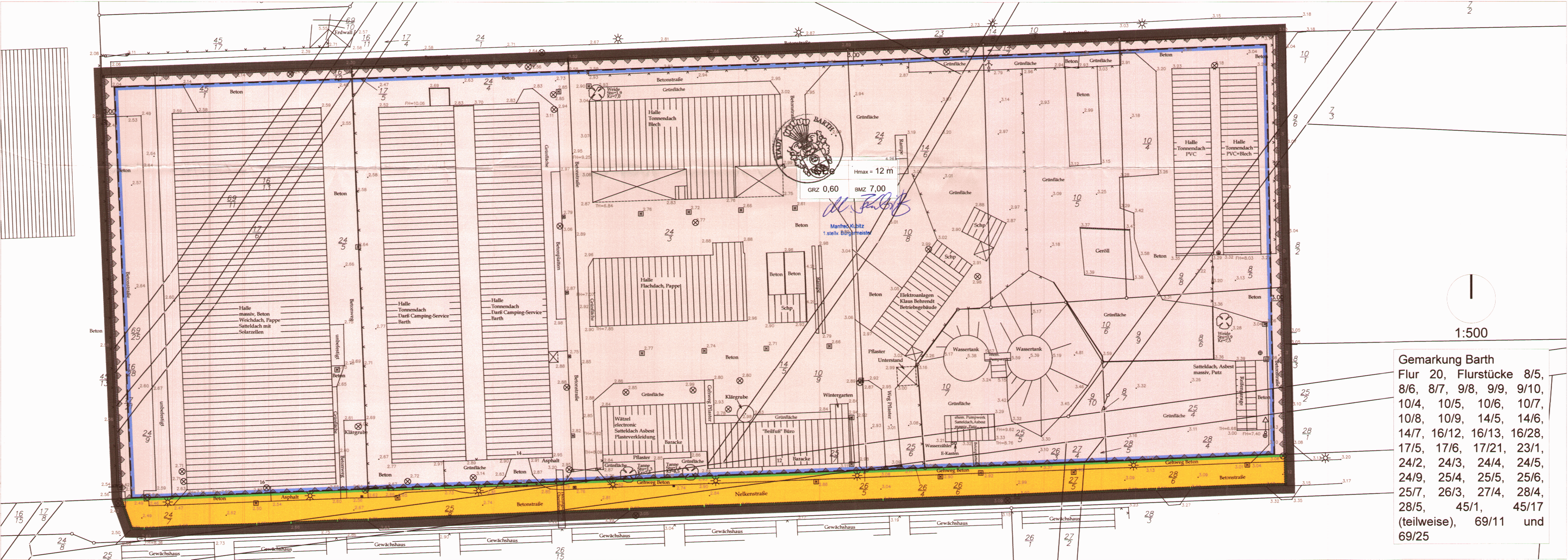


Stadt Barth - Bebauungsplan Nr. 34 "Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße"

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung	§ 8 BauNVO
	eingeschränktes Gewerbegebiet
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen	
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
H max.	max. zulässige Höhe baulicher Anlagen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Barth
Nachrichtliche Übernahme	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Schutzzone III
Planzeichen ohne Normcharakter	
	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Schacht
	Straßensinkkasten
	Wasserschieber
	Gasschieber
	Hydrant (oberirdisch)
	Hydrant (unterirdisch)
	Baum
	oberirdische Leitung des Fernmeldewesens
	Hecke
	Zaun

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.34 "Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße" der Stadt Barth, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüros Zeh am 23.+25.04.2012 gemessen, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 26.04.2012 des Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
OEo Eingeschränktes Gewerbebetrieb (§ 9 BauNVO)
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungststätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist das Straßenniveau der Nelkenstraße.
3. Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes Betriebe und Anlagen nur zulässig wenn die von den Betreibern und Anlagen ausgehenden Geräusche das festgesetzten Geräusch Emissionskontingente von tags maximal 60 dB(A) (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts von maximal 45 dB(A) (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Bei einer baulichen Erweiterung eines Gewerbebetriebes oder dem Neubau eines Betriebes der Nachweis auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) über die Einhaltung der Emissionskontingente geführt wird.

4. Festsetzung im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Je neuer Baumaßnahme (Neubau und grundlegenden Sanierungen) ist mindestens 1 Kasten für Hausperlring und Hausrotschwanz an dauerhaft zum Erhalt vorgesehenen baulichen Anlagen vorzusehen, je 1000m2 durch vorstehende Baumaßnahmen inanspruch genommene Grundstücksfläche ist ein zusätzlicher Kasten anzubringen. Bei der Auswahl der Nistkästen ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Arten zu achten. So müssen sich die Kästen hinsichtlich ihrer Größe und Einfluslochgröße unterscheiden. Vor Anbau der der Nistkästen sind die ausgewählten Örtlichkeiten auf eventuell schon vorhandene Ansiedlungen und ihrer generellen Eignung (z.B. Anflugmöglichkeiten, Windschutz u.a.) hinzu überprüfen. Folgende Modelle der Firma Hasselfeldt in folgenden Stückzahlen werden empfohlen:

- Nisthöhle U-Oval 30/45 oder Nischenbrüterhöhle NBH sowie Hausperlring Mehrfachquartier
- Nischenbrüterhöhle TYP 1N oder Nisthöhle 2GR sowie Sperlingskolonie 1 SP

Die Kästen sind an die Gebäudefassaden vorrangig an der Südseite im Geltungsbereich selbst oder der direkten Umgebung anzubringen.

M2: Der Abriss von Gebäuden und sämtliche Arbeiten zur Baufeldberäumung sind in der Zeit von April bis Oktober nicht zulässig. Eine Ausnahme von vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der abzureißenden Gebäude durch einen anerkannten Fachgutachter für Fledermäuse und Gebäudebrüter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

M3: Wenn die auf den einzelnen Grundstücken vorhandene Ruderalflächen im Geltungsbereich überbaut werden, sind 50% der überbauten Ruderalflächen zur Sicherung der Nahrungsgrundlage für im B-Plan-Geltungsbereich lebende Feld-Hausperlinge und Hausrotschwanz durch Dachbegrünung oder andere schattige Vegetation neu zu schaffen. Die Bereiche sind mit Anpflanzungen oder Ansaaten aus einheimischen Arten zu entwickeln und zu pflegen. Die Freiflächen dürfen nicht als Scherrasen gepflegt werden, sondern als Pflegemahd zur Erhaltung der Gehölzfreiheit. Die Mahd ist höchstens 2-mal jährlich durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist nicht zulässig.

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

Die genannten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

HINWEISE

Bodendenkmale

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Schutzmaßnahmen entsprechend § 39 BNatSchG

Die Rodung von Bäumen, Gebüsch und Gehölzen ist nach den allgemein gültigen Regelungen gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreteritzung vom 15.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Barth am 29.06.2012 erfolgt.

Barth, 04.09.2012. Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Barth, 04.09.2012. Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 15.03.2012 den Entwurf des Bebauungsplans Nr.34 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Barth, 04.09.2012. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.34, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 09.07.2012 bis zum 14.08.2012 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag von 08:00 - 18:00 Uhr, Dienstag von 08:00 - 18:00 Uhr, Mittwoch geschlossen, Donnerstag von 08:00 - 16:00 Uhr und Freitag von 08:00 - 12:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet auf der Homepage der Stadt Barth am 29.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barth, 04.09.2012. Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 26.04.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Barth, 04.09.2012. Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.08.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barth, 04.09.2012. Bürgermeister

Fortsetzung Verfahrensvermerke

7. Der Bebauungsplan Nr.34, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 30.08.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.08.2012 beschlossen.

Barth, 04.09.2012. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr.34, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird fertig ausgearbeitet.

Barth, 04.09.2012. Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr.34 sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.09.2012 im Internet auf der Homepage der Stadt Barth 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 § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.09.2012 in Kraft getreten.

Barth, 07.09.2012. Bürgermeister

