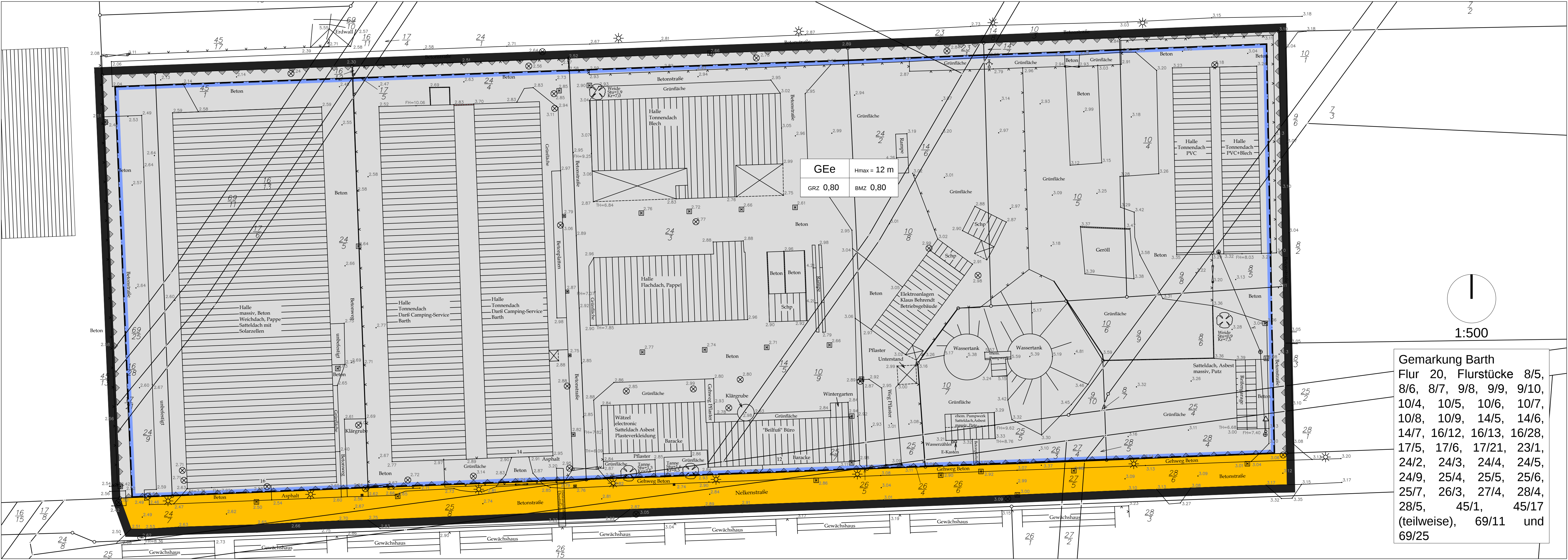


Stadt Barth - Bebauungsplan Nr. 34 "Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Nelkenstraße"

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	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 BauNVO
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	

Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Umgrünzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Barth	§ 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter	
 vorhandene bauliche Anlagen	 Flurstückbezeichnung
 vorhandene Flurgrenzen	 Geländehöhe über NN
 vorhandene Flurstücksgrenzen	 Grenzpunkte
 Schacht	 Stromverteilerkasten
 Straßensinkkasten	 Stromkabelkasten
 Wasserschieber	 Holzmast
 Gasschieber	 Straßenbeleuchtung
 Hydrant (oberirdisch)	 Schild
 Hydrant (unterirdisch)	 Grünfläche
 Baum	 Tor
 oberirdische Leitung des Fernmeldewesens	 Mauer
 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 Bauutzungsverordnung (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 Katasteramtes Landkreis Nordvorpommern (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
GEE Eingeschränktes Gewerbebetrieb (§ 8 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
- Ausnahme: Ausnahmen 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
 - Vergnügungsstätten
- 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. Festsetzung im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- M1: Es sind insgesamt 12 Nisthilfen für Haussperling und Hausrotschwanz anzubringen. Bei der Auswahl der Nistkästen ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Arten zu achten. So müssen sich die Kästen hinsichtlich ihrer Größe und Einflugslochgröße unterscheiden. Vor Anbau 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 Hassefeldt in folgenden Stückzahlen werden empfohlen:
- Nisthöhle U-Oval 30/45 (= 3 Stück) oder Nischenbrüterhöhle NBH (= 3 Stück) sowie Haussperlings Mehrfachquartier (= 3 Stück)
- und folgende Modelle der Firma Schwegler werden empfohlen:
- Nischenbrüterhöhle TYP 1N oder Nisthöhle 2GR (= 3 Stück) sowie Sperlingskolonie 1 SP (= 3 Stück)
- Die Kästen sind an die Gebädefassaden 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 vorhandenen Ruderalflächen im Geltungsbereich überbaut werden, sind 50% der überbauten Ruderalflächen zur Sicherung der Nahrungsgrundlage für im B-Plan-Geltungsbereich lebende Feld-Haussperlinge und Hausrotschwanz durch Dachbegrünung oder andere schütter 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.

Die genannten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen. Die Kosten für die Erstellung der Maßnahmen entsprechend M1 werden auf die zugeordneten Grundstücke entsprechend § 135 b nach der zulässigen Grundfläche verteilt.

- 4. Immissionsschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zur Sicherstellung des vorübergehenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes Betriebe und Anlagen nur zulässig wenn die von den Betreiben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch Emissionskontingente von tags maximal 60 dB(A) und nachts von maximal 45 dB(A) nicht überschreiten.

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 Stadtvertreterversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis zum / durch Abdruck im am erfolgt.
- Barth, Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Barth, Bürgermeister
3. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr.34 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Barth, 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 bis zum während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt: Montag - Donnerstag von bis Freitag von bis Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in / in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Barth, Bürgermeister
5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.
- Vermesser (ÖbV)
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Barth, Bürgermeister

Fortsetzung Verfahrensvermerke

7. Der Bebauungsplan Nr.34, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Barth, Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan Nr.34, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
- Barth, Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan Nr.34 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 / 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 § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Barth, Bürgermeister

