

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

## PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen

Abwasser

### 7. Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdische Leitung (hier: 20 KV) - künftig fortfallend

### 8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Abschirmungsgrün

### 9. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (hier: Gewässer 2. Ordnung)

### 10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume zu erhalten

### 11. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung (hier: Höhe baulicher Anlagen)

### 12. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Böschung

vorhandene Gebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes

Wegführung auf Gemeinbedarfsfläche zugunsten von Feuerwehr, Rettungsdienst sowie Ver- und Entsorgungsträger

## TEXT TEIL B

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Bebauungsplan sind nur folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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 eigenen Häuslichkeit 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 42,30 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 dem Teilgebiete 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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ab einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

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)

In Wohngebäuden ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

#### 5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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)

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)

Der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten sowie Luft- und Wasserpumpen ist nur zulässig, wenn die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

Schallemissionspegel 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. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Der zu erhaltende festgesetzte Baum ist zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung (Qualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang: 16 cm - 18 cm) zu ersetzen.

#### II. Örtliche 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 rotm oder rotbraunem Sichtmauerwerk, mit Putz oder Holz zu gestalten. Eine Kombination ist zulässig. Glänzende, reflektierende oder grellfarbene Fassadenoberflächen sind für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

9.2 Putzfassaden 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 Holzfassaden von Hauptgebäuden sind mit einem transparenten, braunbeigen oder weißen Anstrich zu gestalten.

##### 10. Dachgestaltung

###### 10.1 Dachform und Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach zulässig.

###### 10.2 Dachneigung

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 Sattel- oder Pultdach 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

Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig. Solarmodule auf dem Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebeneleich zur Dach- und Fassadenfläche.

##### 12. Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen

12.1 Je Wohnung sind zwei Stellplätze vorzuzahlen, 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 straßen- und gehwegseitig 2 m gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Hecken müssen von der Straßenbegrenzungslinie sowie von 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 ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche zulässig.

##### 14. Freiflächen

Im Plangebiet ist die jeweilige Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der verkehrsfächenseitigen Außenwand des jeweiligen Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) als natürliche Vegetationsfläche zu gestalten. Dies gilt nicht für den jeweiligen Zuwegungs-, Zufahrts- und Stellplatzbereich.

### III. Hinweise

#### 1. Begriffsdefinition

##### 1.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) definiert den Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut in Bezug zur Normalhöhennull - NHN. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

##### 1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) definiert den Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche in Bezug zur Normalhöhennull - NHN. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

##### 1.3 Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V)

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

##### 1.4 Hellbezugswert

Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

##### 1.5 Normalhöhennull - NHN

Das Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meerespiegel.

#### 2. Boden

Werden bei Erarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

#### 3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

##### 3.1 Eingriffsfrist

Baufeldfreimachung: Bei Gehölzentnahmen bzw. bei Vegetationsdeckenentfernung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.

##### 3.2 Beleuchtung

Fledermausfreundliches Lichtmanagement: Zulässig sind nur gezielt auf die Fläche oder das Gebäude ausgerichtete Beleuchtungen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die in die Umgebung abstrahlen sind unzulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barnin hat am 28.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crvitzzer Amtsbote" am 20.12.2019 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 während der Öffnungszeiten des Amtes Crvitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.07.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crvitzzer Amtsbote" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-crvitz.de](http://www.amt-crvitz.de) ins Internet gestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 28.07.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barnin, den 18.10.2022



(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 29.02.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Schwerin, den 27.02.22



(öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.08.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.08.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Barnin, den 18.10.2022



(Bürgermeister)

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.11.2022, Az. 37.2100.32, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.02.2023 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Barnin, den 10.02.2023



(Bürgermeister)

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

Barnin, den 10.02.2023



(Bürgermeister)

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 29.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB und des § 5 Abs. 5 KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mittin am 29.08.2022 in Kraft getreten.

Barnin, den 29.08.2022



(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Barnin vom 29.08.2022 folgende Satzung 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“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ÜBERSICHTSPLAN



## 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“

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS  
SCHWERIN

NOVEMBER 2021

Bearbeitet : A. Grundmann Gezeichnet : M. Jürgens Projekt Nr. : 2310