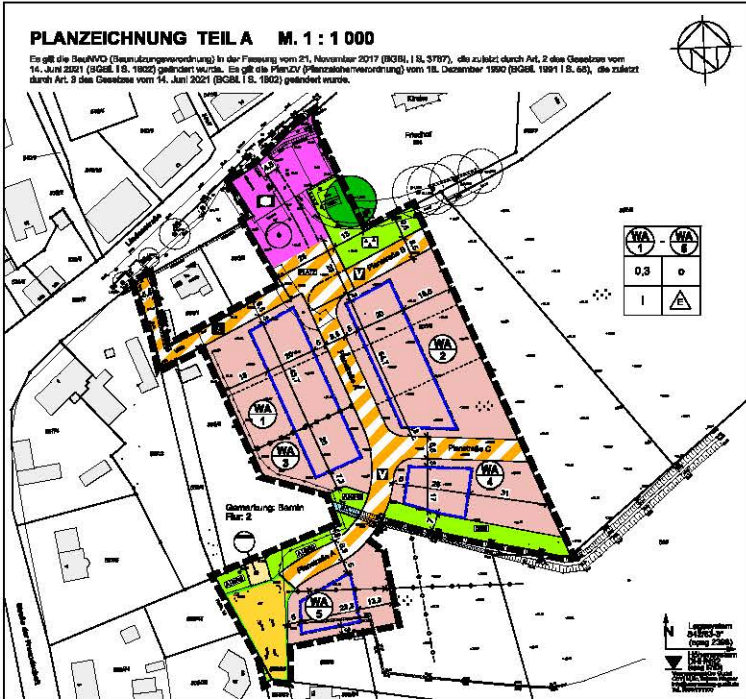


SATZUNG DER GEMEINDE BARNIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM DORFANGER"



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1. Art der beulichen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Z. Hundezwingeranlagen (§ 8 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	—X—X— betriebliche Leitung (Nier 20 KV) - künftig vorhanden
2. Maß der beulichen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9. Öffentliche Grünflächen (§ 8 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	Öffentliche Grünflächen
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	A Abzehrungsgrenze GRS Gewerbestandort
3. Bebauungs-, Bauflächen-, Bauweisen (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10. Wasserflächen (§ 8 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Wasserflächen (hier: Container 2. Ordnung)
o nur Einzeilbauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	11. Behälter von Säuren, Stoffsäuren und sonstigen Gefahrstoffen (§ 8 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
o Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	Bäume zu erhalten
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	11. Sonstige Flächenzeichen
Flächen für den Gemeinbedarf	—X—X— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 8 Nr. 7 BauGB)
5. Verkehrsflächen (§ 8 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	—X—X— Abgrenzung Maß der beulichen Nutzung (hier: Höhe beulicher Anlagen)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12. Darstellung ohne Normhöhenwert
Straßenbegrenzungslinie	o Flurstücksgrenzen
Vorbereitende besonderer Zweckbestimmung	o Flurstücknummer
Fußgängerbereich	o Mischung
Verschmutzter Bereich	o vorhandene Gebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
6. Flächen für Versorgungsflächen (§ 8 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	o Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes
Versorgungsflächen	o Höchstzulässige Nutzung
Abschaster	o Höchstzulässige Nutzung

TEXT TEIL B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der beulichen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- Wohngebäude
- die der Veranlagung des Gebietes dienenden Läden, Service- und Spielplatzbetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-6 BauNVO aufgeführten sonstigen zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Betriebsübergangsbereichs
- sonstige nicht störende Dienstleistungen
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbetriebe
- Tierbetriebe

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

1.3 Räume oder Gebäude, die einem öffentlich-rechtlichen Zweck dienen, sind im Geltungsbereich dieser Satzung genehmigungsfrei, wenn die Begründung oder der eigene Mittelhaushalt geeignet und bestimmt (Festsetzung im Sinne des § 13a BauNVO) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der beulichen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist eine Flächhöhe (FH) von 60,80 m ü. N.N. gemäß D-H-N-2016 sowie eine Traufhöhe (TH) von 49,80 m ü. N.N. gemäß D-H-N-2016 als jeweilige Höchstmaß zulässig.

2.2 In den Teilgebieten WA 3 und WA 5 ist eine Flächhöhe (FH) von 49,80 m ü. N.N. gemäß D-H-N-2016 sowie eine Traufhöhe (TH) von 42,30 m ü. N.N. gemäß D-H-N-2016 als jeweilige Höchstmaß zulässig.

2.3 In dem Teilgebiet WA 4 ist eine Flächhöhe (FH) von 60,30 m ü. N.N. gemäß D-H-N-2016 sowie eine Traufhöhe (TH) von 42,30 m ü. N.N. gemäß D-H-N-2016 als jeweilige Höchstmaß zulässig.

2.4 Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe beulicher Anlagen ist die Höhe über Normalhöhennull (ü. N.N.).

2.5 Die zulässige Flächhöhe (FH) soll nicht für technisch erforderliche Aufbauten und ungenutzte Dächer, wenn diese die festgesetzte Höhe bis zu 2 m nicht überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenbauten 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 herauszufallen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 12 BauNVO)

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) in Wohngebäuden ist je Einmehrwahl höchstens eine Wohnung zulässig.

3.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grundstücke sind nur eine Grundstücksfläche zulässig. Die Breite einer Grundstücksfläche darf höchstens 6 m betragen.

4. Veranlagung von Niederspannungsanlagen (§ 8 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 32 UffwG)

Das errichtende Wasser aus Niederspannungsanlagen ist den Flächen der jeweiligen Bauzweckfläche zu vermeiden.

5. Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Betrieb von Kälteanlagen, Kälteanlagen, Lüftungsanlagen sowie Luft- und Wassermitteln ist nur zulässig, wenn die folgenden Abstände zu nachgelagerten Immissionsorten eingehalten werden:

Stoffkategorie nach Immissionsrichtlinie in dB(A)	28	32	36	40	44	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	1,0	1,4	2,2	3,4	5,2	7,8	10,9	16,8	25,2	36,0

6. Erhaltung von Bäumen, Strauchwerk und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

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

7. Öffentliche Bauvorschriften (§ 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1, 4 u. 8 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 12 BauNVO)

8. Fassadengestaltung

8.1 Die Fassadengestaltung von Hauptgebäuden ist mit roten, braunen oder erdfarbenen Dacheisern, mit Holz- oder Holz zu gestalten. Eine Kombination ist zulässig. Glanzlack, reflektierende oder glänzende Fassadenoberflächen sind für alle beulichen Anlagen nicht zulässig.

8.2 Putzfasaden von Hauptgebäuden sind mit den Farben weiß, gelb oder braunbeige zu gestalten. Die Hilfsbauten für die Farben gelb und braunbeige darf 70 nicht überschreiten.

8.3 Holzfassaden von Hauptgebäuden sind mit einem transparenten, braunbeigen oder weissen Anstrich zu gestalten.

9. Darstellung ohne Normhöhenwert

9.1 Hauptgebäude sind nur als Stell-, Wohn- oder Körpermaßstab zulässig. Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, braunen oder erdfarbenen Dacheisern zu gestalten. Dacheisern sind ausschließlich als nicht spiegelfähig, glanzlos oder reflektierend darzustellen zulässig.

10. Dachformen und Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Stell-, Wohn- oder Körpermaßstab zulässig.

10.2. Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, braunen oder erdfarbenen Dacheisern zu gestalten. Dacheisern sind ausschließlich als nicht spiegelfähig, glanzlos oder reflektierend darzustellen zulässig.

10.3. Dachformen und Dachneigung

10.3.1 Dachformen und Dachneigung sind zulässig.

10.3.2 Dachformen sind nur als Einzelgebäude mit Stell- oder Putzhaus mit einer Breite von 6 m die Höchstmaß zu gestalten.

10.3.3 Die Länge von Dacheisern darf in ihrer Summe maximal 50% der Dachlänge je Dacheisern, die von Dacheisern, maximal 60% der Gebäudlänge betragen.

11. Schornsteine

Schornsteine sind ausschließlich als nicht speigelfähig und nicht reflektierende Schornsteine zulässig. Schornsteine auf dem Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder abgewinkelt zur Dach- und Fassadenfläche.

12. Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen und überbauten Stellplätzen

12.1 In Wohnanlagen sind zwei Stellplätze vorzusehen, wobei Garagen auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.

12.2 Die Konstruktion von überbauten Stellplätzen (Carports) sind in Höhe 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 auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf ein- und gegenüber 2 m - gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche - nicht überschreiten. Hecken müssen von der Straßengrenzungslinie sowie von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsfläche) Bereich und Fußgängerbereich) einen Abstand von mindestens 10 m einhalten.

13.2 In Bereich von Kanalarbeiten der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsfläche) sind Hecken und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

14. Freiflächen

Im Plangebiet ist die jeweilige Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der veranlagungsrechtlichen Außenwand der jeweiligen Hauptgebäude (hier: Vorgartenfläche) als nutzliche Freifläche zu gestalten. Diese gilt nicht für die jeweiligen Zonengrenze, Zäune und Straßengrenze.

III. Hinweise

1. Hinweise

1.1 Traufhöhe (TH) definiert den Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachkante in Bezug zur Normalhöhennull - N.N. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

1.2 Flächhöhe (FH) definiert den Schnittpunkt der Oberkante Dacheisern der jeweiligen Hauptgebäude in Bezug zur Normalhöhennull - N.N. Die festgesetzte Flächhöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

1.3 Vollgeschosse (§ 5 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe haben von mindestens 2,30 m haben.

1.4 Halbzugewand

Der Halbzugewand ist der Bereich zwischen einer Fassade zwischen Straße (S) und WEG (W). Der festgesetzte Wert gibt an, wie weit der Fassade vom Straßenschnitt entfernt ist.

1.5 Normalhöhennull - N.N.

Die Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugshöhe für das Maßniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

2. Boden

Werten bei Einzelbau Funde oder zufällige ungewöhnliche Bodenverfestigungen oder Verdichtungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, sollen die Bestimmungen des § 11 D-OrdN i.V.m. in diesem Fall ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege i.V.m. unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauarbeiten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verfestigung erfolgt 3 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zustehens verlängert werden.

3. Arbeitsrechtliche Vermittlungsmaßnahmen

In Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende arbeitsrechtliche Vermittlungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

3.1 Eingriffsfähige Baustelleneinrichtung: Bei Gehbehinderungen bzw. bei Vegetationsabweisung ist zur Vermeidung von Verbotsmaßnahmen gemäß § 44 BauNVO die gesetzliche Sperrierzeit gemäß § 39 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO von 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.

3.2 Baubereich

Flächenmännliche Lichtmanagement: Zulässig sind nur gestrichelte Flächen oder die Gebäude angedeutete Baubereiche. Schutzwälder oder sonstige Baubereiche in die Umgebung abgrenzen sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barnin hat am 28.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die örtliche Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnin hat am 28.10.2023 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 im öffentlichen Bauverfahren durch "virtuelle Anhörung" am 28.10.2023 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 130 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 28.10.2023 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 08.08.2023 bis 10.08.2023 während der Öffentlichen Auslegung des Amtes Cricke nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Hörsache" abgegeben werden können, am 08.08.2023 im öffentlichen Bauverfahren durch "virtuelle Anhörung" ordentlich bekannt gemacht.

5. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszustellenden Unterlagen wurden unter www.amt-cricke.de bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.10.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barnin, den 10.02.2023... (Bürgermeister)

6. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszustellenden Unterlagen wurden unter www.amt-cricke.de bekannt gemacht.

7. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplan nach der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.10.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.10.2023 die Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Barnin, den 10.02.2023... (Bürgermeister)

9. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde in der Sitzung der hiesigen Gemeindevertretung vom 10.02.2023... (Bürgermeister) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.02.2023... (Bürgermeister) die Hinweise sind beachtet.

Barnin, den 10.02.2023... (Bürgermeister)

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

Barnin, den 10.02.2023... (Bürgermeister)

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Internetadresse der Gemeinde und alle, bei der Plan mit Begründung auf Dauer während der Beschränkung von allen Interessierten angeordnet werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen, sind am 24.02.2023... (Bürgermeister) erstellt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gegenrichtung der Verteilung von Verteilern und Formverdrängen und von Anlagen der Abwässerung sowie auf die Hochlagen des § 219 Abs. 2 BauGB und des § 9 Abs. 6 Nr. 1 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 24.02.2023... in Kraft getreten.

Barnin, den 24.02.2023... (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und 13b des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des hiesigen Gemeindeforum, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Barnin vom 28.10.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfanger" für das Gebiet im öffentlichen Bauverfahren des Hauptortes Barnin, südlich der "Lindenstraße", südlich der "Straße der Freundschaft" und nördlich der Straße "Am Waldfänger", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG DER GEMEINDE BARNIN

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM DORFANGER"

für das Gebiet

im öffentlichen Bauverfahren des Hauptortes Barnin, südlich der "Lindenstraße", südlich der "Straße der Freundschaft" und nördlich der Straße "Am Waldfänger"

NOVEMBER 2021

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSGRÜNDE
SCHWERN

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