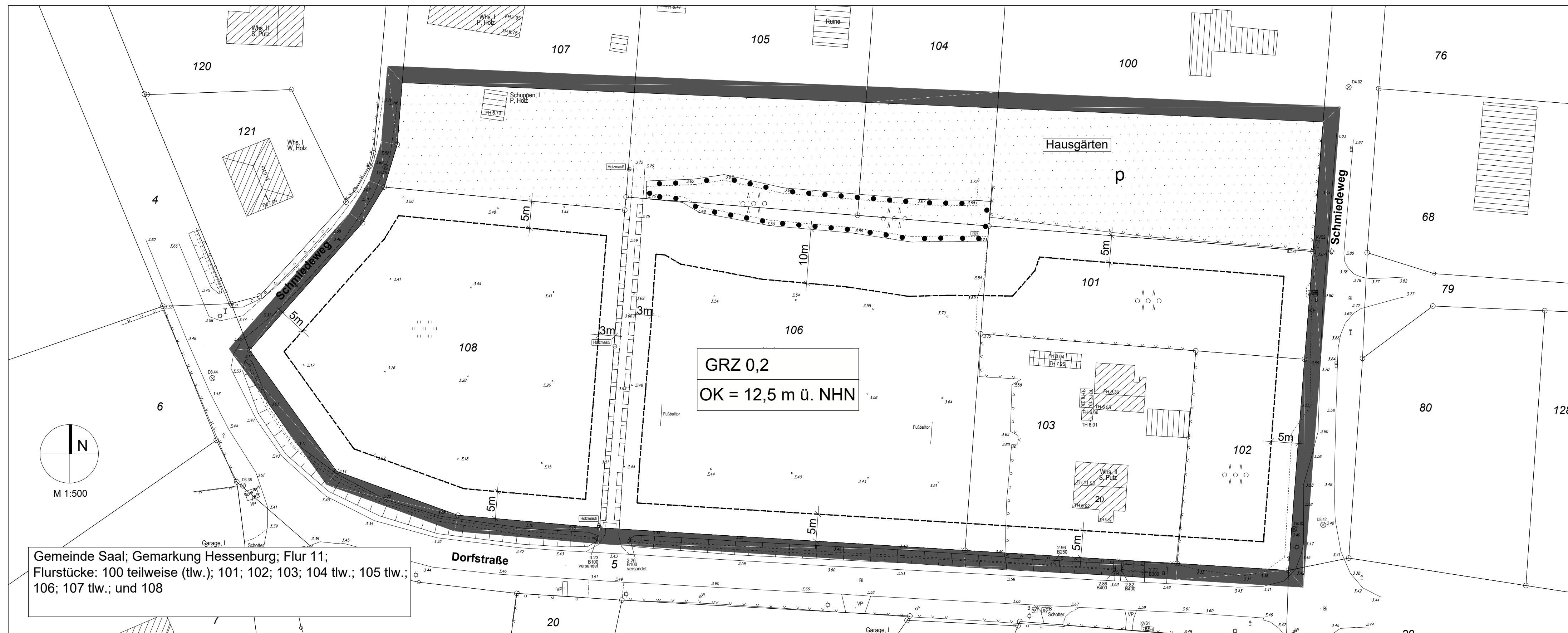


Gemeinde Saal

Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich "nördlich Dorfstraße/westlich Schmiedeweg" des Ortsteils Hessenburg



PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	
i Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
OK = 12,5 m ü. NHN max. zulässige Höhe der baulichen Anlage über Höhenbezug DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)	
Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
Baugrenze	
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Grünflächen, privat	
Hausgärten Zweckbestimmung: Hausgärten (privat)	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche; hier: mit Geh und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 105	§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung	§ 9 Abs.7 BauGB i.V.m. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen		Grünland/Grünfläche
	Flurgrenze		Gehölz
	Flurstücksgrenze unvermarkert		Hecke
	Flurstücksgrenze vermarkert		Böschung
	Flurstückbezeichnung		Schacht
	Geländehöhe über NHN		Zaun
	Wasserschieber		Schaltkasten
	Verkehrsschild		Maßkette

PRÄAMBEL

Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich "nördlich Dorfstraße/westlich Schmiedeweg" des Ortsteils Hessenburg, der Gemeinde Saal, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B) und wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, gemessen am 11.06.2021, verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen.

Katasternachweis: Stand vom 27.05.2021
Lagebezug: ETRS89 / UTM Z33N (zE-N)
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter ü. NHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Höhe baulicher Anlagen	§ 18 BauNVO
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, bzw. die festgesetzten Oberkante für bauliche Anlagen beziehen sich auf die Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN).	
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
In den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist eine gärtnerische Nutzung zulässig. Es ist zulässig, maximal 5 % der Grundstücksfläche für bauliche Nebenanlagen zu verriegeln, die dem Zweck der Gartennutzung dienen.	
Erhaltungsfestsetzung	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

E1: Der entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölzpflanzungen ersetzen. Eine ausschließlich einreihige Nachpflanzung entlang der südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 104 und 105 ist zulässig. Zum Nachpflanzen sind Sträucher und Bäume zulässig. Im Kronen- und Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe + 1,5 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Form- und Pflegeschnitte sind zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - Fortsetzung

Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
AF1: Bauzeitenbeschränkung für Gehölzrodung	
Die Gehölzrodung ist ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 01. Februar bis 30. November eines jeden Jahres zulässig. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenregelung ist nur mit gutachterlichem Nachweis durch einen anerkannten Fachgutachter, dass kein Besatz eines Brutvogels vorliegt und keine Beeinträchtigung erfolgt sowie mit vorheriger Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde statthaft.	
AF2: Schutz von Amphibien und Reptilien im Straßenraum	
Bei Herstellung zusätzlicher Infrastruktur für die Erschließung (zum Beispiel private Zufahrten) sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen zu versehen, die ein Herausklettern ermöglichen. Dazu sind entsprechend präparierte Drainagematten, Lochblechschienen, Ausstiegsrohre oder Ausstiegssysteme (zum Beispiel SYTEC Terramat oder vergleichbar) zu verwenden. Alternativ ist die Verwendung eines Verschlusses der Kleintierfallen, mit dem ein Hineinfallen verhindert wird, statthaft. Hierzu sind engmaschige Siebeinsätze oder Gitterroste mit möglichst schmalen Schlitz (Breite maximal 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite maximal 5 mm) zu verwenden.	
AF3: Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen:	
Der Außenreflexionsgrad von Glasflächen ab 1 m ² ist auf maximal 15 % zu beschränken. Eckverglasungen sind maximal bis zur Größe von 1 m ² je Fassade zulässig. Glasflächen, die größer als 1,5 m ² sind, sind durch bauliche Elemente so zu unterteilen, dass die einzelnen Teilflächen nicht größer als 1,5 m ² sind.	
AF4: Ersatzquartiere vor Gehölzrodung (in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)	
Vor Rodung von Gehölzflächen im Geltungsbereich auf den Flurstücken 101, 102 und 103 sind unter Aufsicht einer fachkundigen Person 1 Koloniebrüterkasten für Haussperlinge an einem geeigneten Gebäude im Ortsteil Hessenburg der Gemeinde Saal anzubringen sowie 2 Nischenbrüter- oder Halbhöhlenkästen für den Gartenrotschwanz und 4 Höhlenbrüterkästen für Meisen an geeigneten Bäumen im Ortsteil Hessenburg der Gemeinde Saal anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.	

HINWEISE

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Barth am erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beauftragt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr.14 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Barth am ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

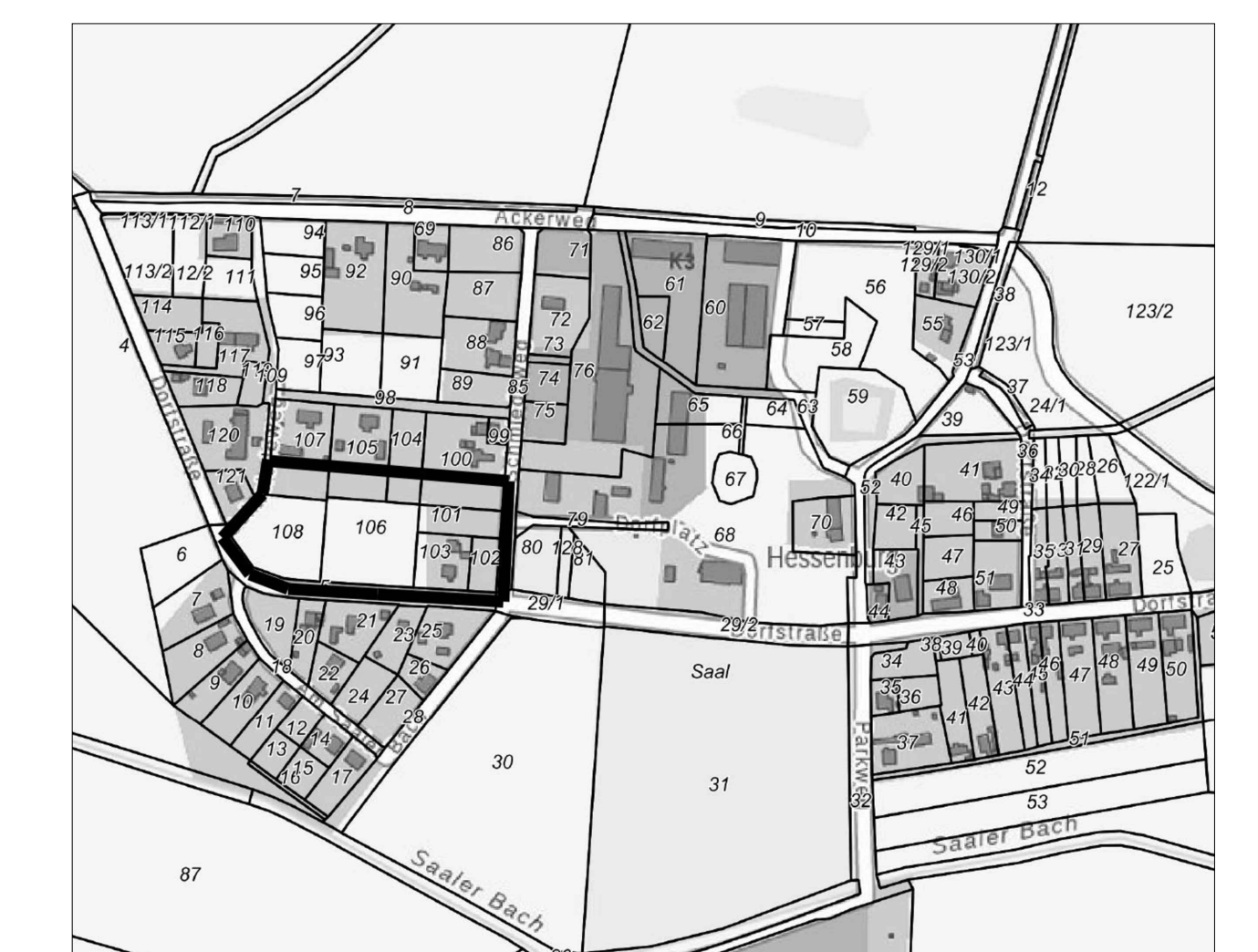
Ort, Datum Siegel ÖbVI

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
 - Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.
- Ort, Datum Siegel Bürgermeister

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

Gemeinde Saal



PROJEKTNAMEN
Gemeinde Saal Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich "nördlich Dorfstraße/westlich Schmiedeweg" des Ortsteils Hessenburg

PLANBEZEICHNUNG Entwurf	PLANNUMMER 1.0
MASSSTAB 1 : 500	DATUM 16.04.2024
AUFTRAGGEBER Gemeinde Saal über Amt Barth Teergang 2 18356 Barth	BEARBEITUNG Schmidt
PLANVERFASSER Fischerbruch 8 18055 Rostock Tel.: 0381 377069-40 Fax: 0381 377069-49 info@wagner-planungsgesellschaft.de	GEPRÜFT Wagner

Stadterwicklung · Tourismus · Projektmanagement