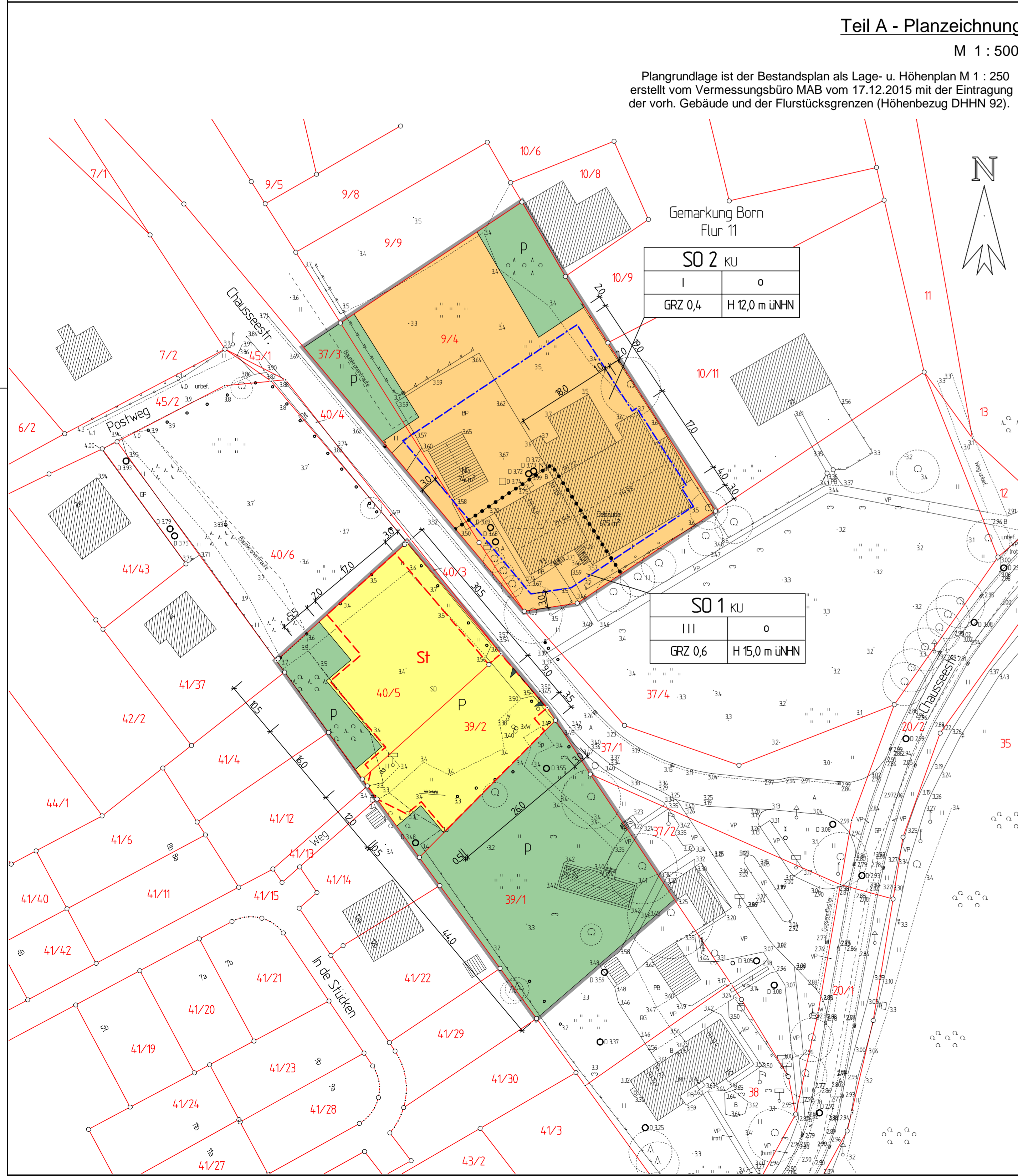


ENTWURF der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born"

der Gemeinde Born a. Darß für das Plangebiet in der Ortslage Born, südlich vom Postweg, nördlich der Kurverwaltung, westlich der Chausseestr. auf den Flurstücken 39/1 (teilweise), 39/2 und 40/5 sowie östlich der Chausseestr. auf den Flurstücken 9/4 und 37/3 (teilweise) der Flur 11 der Gemarkung Born.

Auf der Grundlage des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und nach §86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



Teil A - Planzeichnung
M 1 : 500

Plangrundlage ist der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1 : 250 erstellt vom Vermessungsbüro MAB vom 17.12.2015 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug DHHN 92).

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
	Sonstiges Sondergebiet „Kultur“	gem. §11 Abs. 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
H 15,0 m üNN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NNH	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise und Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		
o	offene Bauweise	gem. §22 Abs. 2 BauNVO
--- ---	Baugrenze	gem. §23 Abs. 3 BauNVO
6. Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	Straßenverkehrsfläche P - Ruhender Verkehr	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Ein-uns Ausfahrtbereich	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
	private Grünflächen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
15. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 27.1	gem. §9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Zweckbestimmung: Stellplätze)	gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	gem. §16 Abs. 5 BauNVO
16. Darstellungen ohne Normcharakter		
Born	Gemarkung	Flurstücksgrenze
Flur 11	Flurbezeichnung	abgemarkter Grenzpunkt
9/4	Flurstücksbezeichnung	nicht abgemarkter Grenzpunkt
- 2100 m -	Umringungsmaße in m	Gebäudebestand
FH	Firshöhe	vorh. Böschungen
TH	Traufhöhe	Geländehöhe in m über NNH

Hinweise

Wenn während der 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB

Für den Planbereich gelten der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V und die „Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung)“ in der Gemeinde Born a. Darß“ in der jeweils aktuellsten Fassung.

Die Satzung der Gemeinde Born a. Darß über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

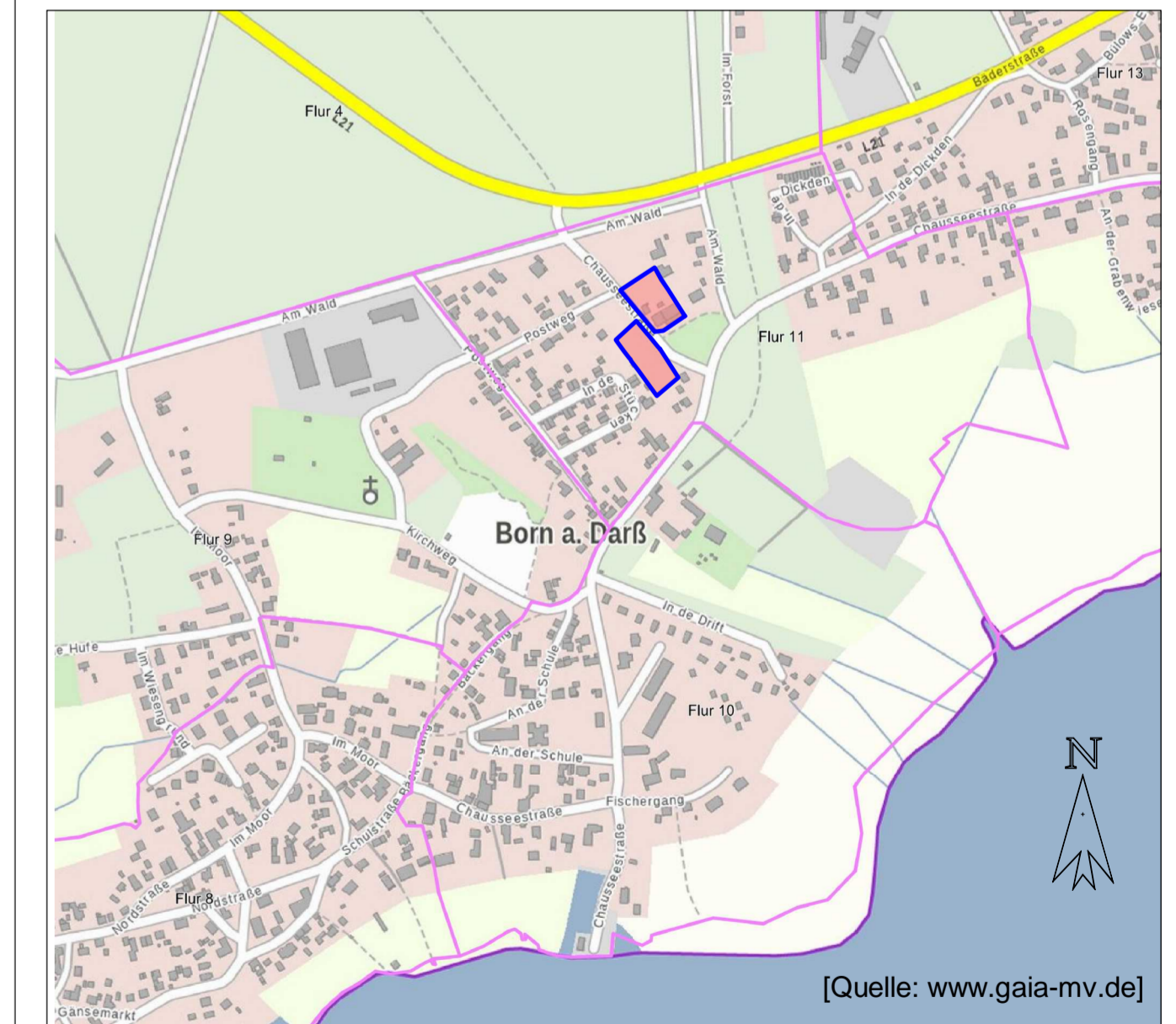
Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 07.06.2007 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 28.08.2007 bis zum 10.09.2007.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPiG M-V mit Schreiben vom 18.01.2023 beteiligt worden. Am 06.03.2023 erfolgte die landesplanerische Stellungnahme.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 07.02.2023 bis zum 10.03.2023 (während folgender Zeiten: Mo., Di., Do. und Fr. von 09:00 bis 12:00 Uhr, Di. von 13:00 bis 18:00 Uhr sowie Do. von 13:00 bis 18:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 1 öffentlich im Amt Darß/Fischland (Chausseestr. 68a, 18375 Born a. Darß) durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich vom 23.01.2023 bis zum 07.02.2023 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und am 23.01.2023 auf der Homepage der Gemeinde Born a. Darß unter <https://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/nis/hi-darss-6/> (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) erfolgt.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2023 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am . 2024 den Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom . 2024 bis zum . 2024 (während folgender Zeiten: Mo., Di., Do. und Fr. von 09:00 bis 12:00 Uhr, Di. von 13:00 bis 18:00 Uhr sowie Do. von 13:00 bis 18:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 öffentlich im Amt Darß/Fischland (Chausseestr. 68a, 18375 Born a. Darß) ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich vom . 2024 bis zum . 2024 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und auf der Homepage der Gemeinde Born a. Darß unter <https://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/nis/hi-darss-6/> (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) am . 2024 bekannt gemacht worden. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> möglich.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom . 2024 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . 2024 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom . 2024 mitgeteilt worden.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am . 2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . 2024 gebilligt.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am . 2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Greifswald, . 2024 ÖbVI Frank
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am . 2024 ausgefertigt.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister
- Nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom . 2024 bis zum . 2024 in den amtlichen Bekanntmachungskästen und ab dem . 2024 im Internet unter <https://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/nis/hi-darss-6/> (Bauleitplanung) tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des . 2024 in Kraft. Darüber hinaus ist die Einsichtnahme im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> möglich. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
Born a. Darß, . 2024 Der Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Kultur“ (SO KU) der Betreibung einer Kultureinrichtung.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2 Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Kultur“ zulässig sind:
1. Gebäude, Räume und Anlagen für den Betrieb einer Kultureinrichtung;
2. maximal eine Wohnung für das Personal;
3. Stellplätze und Garagen;
4. Anlagen für die Eigenverwaltung der Kultureinrichtung;
5. Gebäude / Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger, soweit diese Tätigkeit der Nutzung der Kultureinrichtung zuzuordnen ist;
6. weitere untergeordnete Nebenanlagen und Werbeanlagen, die der Eigenart des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes entsprechen.
- Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) sind nur Stellplätze zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im SO 1 KU auf III und im SO 2 KU auf I festgesetzt.
2.2 Gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im SO 1 KU auf max. 15,0 m über NNH und im SO 2 KU auf max. 12,0 m über NNH festgesetzt.
- Bauweise** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Im SO KU wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften** (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
4.1 Die Satzung der Gemeinde Born a. Darß über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - in der jeweils gültigen Fassung) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)
5.1 Auf den Grünflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
5.2 Ausgleichsmaßnahme - Ökoko: Der Kompensationsbedarf von 983 m² KFÄ wird durch das Ökoko VR-040 in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen.
- Artenschutz** (gem. §9 Abs. 1a BauGB i. V. m. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG)
6.1 Vermeidungsmaßnahmen:
FM-VM1: Am Umbau sind fünf selbstreinigende Unterputz-Fledermauskästen aus Holzbeton anzubringen. Diese sind in einer Höhe von mindestens 4 m und an einer nach Osten, Süden oder Westen ausgerichteten Wand anzubringen.
BV-VM1: Die Entnahme von Gehölzen ist zwischen dem 01.09. und dem 28.02. durchzuführen. Bei einer Entnahme zwischen dem 01.03. und dem 31.08. eines Jahres ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung erforderlich. Bei einer Beseidelung der Gehölze sind unter Einbezug der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
BV-VM2: Bei Fensterscheiben über 8 m² und Glaskonstruktionen über Eck sind undurchsichtige Glasmaterialien, Fenster mit geeigneten Winkeln oder die Verwendung von Aufdrucken und Markierungen zu verwenden.
BV-VM4: Am Umbau sind fünf Unterputz-Nistkästen anzubringen. Diese sind in einer Höhe von mindestens 2,5 m an einer möglichst nach Osten ausgerichteten Wand anzubringen.
6.2 Bauzeitenregelung:
FM-VM1 und BV-VM3: Rückbauarbeiten an Gebäuden sind zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen. Bei Rückbauarbeiten zwischen dem 01.03. und dem 30.09. ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung erforderlich. Bei Beseidelung durch Brutvogel oder Fledermäuse sind unter Einbezug der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Übersichtskarte M 1 : 7.500



Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born" der Gemeinde Born a. Darß (ENTWURF)