

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
 SO (Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO), hier „GesundheitsAkademie Rügen“
 Das SO „GesundheitsAkademie Rügen“ dient der Ansiedlung eines Bildungs- und Kongresszentrums. Zulässig sind:
 - Kongresszentrum, Bildungs- und Versammlungsstätten,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zur Versorgung des Gebiets,
 - PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter.

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. (§ 1(5) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16(6) BauNVO)
 Über das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß hinaus kann ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem / flach geneigtem Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mind 1,5 m zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.
 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16(6) BauNVO)
 Die zulässige Geschossflächenzahl darf mit Geschossflächen in Geschossen nach 1.2.1 um bis zu 0,25 überschritten werden.
 1.2.3 Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung darf im SO „GesundheitsAkademie Rügen“ mit den in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.3 überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

1.3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 a (25m) = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung. Es sind Gebäude bis 25 m Länge zulässig.
 1.3.2 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
 Baugrenzen dürfen mit unterirdischen Bauteilen und unterirdischen Stellplätzen/Tiefgaragen überschritten werden, sofern deren Dach als begehbare Aufenthaltsfläche gestaltet oder als intensiv begrüntes Flachdach ausgebildet wird (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm).

1.3.3 Ausnahmen für Bestandsgebäude

Für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben ausgeschlossen.

1.4 Grünordnungsmaßnahmen

1.4.1 Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
 A 1 Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebiets sind 13 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Baumarten sind der folgenden Auswahl zu entnehmen: *Acer campestre (Feld-Ahorn)*, *Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)*, *Acer platanoides (Spitzahorn)*, *Betula pendula (Hänge-Birke)*, *Carpinus betulus (Hainbuche)* in Sorten, *Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn)*, *Crataegus x lavalleyi „Carnierei“*, *Crataegus monogyna (Zweigriffeliger Weißdorn)*, *Fagus sylvatica (Rot- Buche)* in Sorten, *Malus sylvestris (Holz- Apfel)*, *Prunus avium (Vogel- Kirsche)*, *Pyrus communis (Wild- Birne)*, *Sorbus aucuparia (Eberesche)*, *Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)*, *Quercus robur (Stiel-Eiche)* in Sorten, *Quercus petraea (Trauben- Eiche)*, *Ulmus glabra (Berg- Ulme)*.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen an den Fassaden der Wohngebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile gemäß DIN 4109 entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen.
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauunterlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN nach § 9 (6) BauGB und HINWEISE

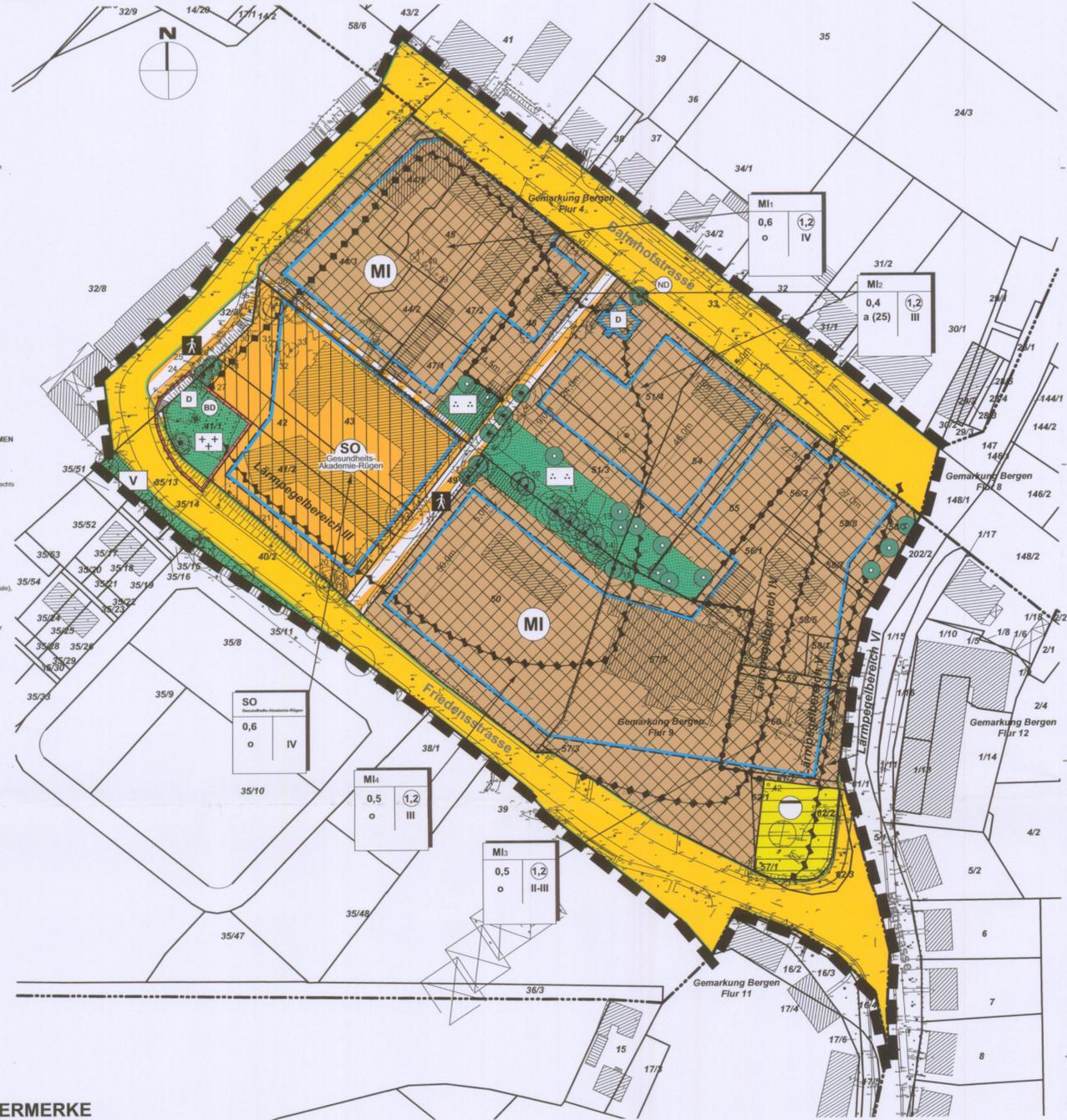
II.1 Bodendenkmäler (§ 11 DSchG M-V)
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 II.2 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
 Für das Plangebiet ist das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen. Dabei handelt es sich z.B. um Gebäude bewohnende Tierarten wie Fledermäuse oder Schwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden können. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen. Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.
 II.3 Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen
 Für den Baumbestand im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen in der seit dem 29. Juni 2001 geltenden Fassung. Abgängige Bäume sind gemäß § 8 der Satzung durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 II.4 Altlasten
 Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-11 BAUNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Kongresszentrum, Bildungs- und Versammlungsstätten
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 16 BAUNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,2 Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4 a (25) Zahl der Vollgeschosse als Mittel- und Hochmaß
 - 0,25 Geschossflächenzahl
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)
 - o Offene Bauweise
 - a (25) Abweichende Bauweise
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - o Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
- VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLETSORUNG, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 BAUGB)
 - o Flächen für Versorgungsanlagen hier: Abwasser
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
 - o Zweckbestimmung: Garten (privat)
 - o Freizeid (öffentlich)
 - o Verkehrsgrün (öffentlich)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20, 25 BAUGB; § 9(6) BAUGB)
 - o Untergrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Naturdenkmal
 - o Bäume
- STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 - o Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - o Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - o Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmpegelbereiche
 - o Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 25.04.2012. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsboten am 24.05.2012.
 Bergen auf Rügen, den 8 APR. 2013 Bürgermeisterin
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 LPiG am 09.05.2012 beteiligt.
 Bergen auf Rügen, den 8 APR. 2013 Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2012 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Bergen auf Rügen, den 8 APR. 2013 Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 25.04.2012 den Entwurf zur Auslegung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
 Bergen auf Rügen, den 8 APR. 2013 Bürgermeisterin
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung vom 08.10.2012 bis zum 08.11.2012 während folgender Zeiten montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsboten am 27.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 Bergen auf Rügen, den 8 APR. 2013 Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.02.2013 geprüft.
 Bergen auf Rügen, den 8 APR. 2013 Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 27.02.2013 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 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt.
 Bergen auf Rügen, den 19.03.2013
- Der Bebauungsplan wurde am 27.02.2013 von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Bergen auf Rügen, den 8 APR. 2013 Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Bergen auf Rügen, den 8 APR. 2013 Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der dieser auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.02.2013 im Amtsboten 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 28.02.2013 wirksam geworden.
 Bergen auf Rügen, den 21.05.2013 Bürgermeisterin

SATZUNG DER STADT BERGEN AUF RÜGEN

über den Bebauungsplan Nr. 44 "Bahnhofsquartier / GesundheitsAkademie Rügen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 27.02.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Bahnhofsquartier / GesundheitsAkademie Rügen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Arge Reimann Gonseth Kleiner Fährstraße 26, 18439 Stralsund mit

raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Stadt Bergen auf Rügen

Bebauungsplan

Nr. 44

"Bahnhofsquartier / Gesundheits-Akademie-Rügen" Satzungenexemplar