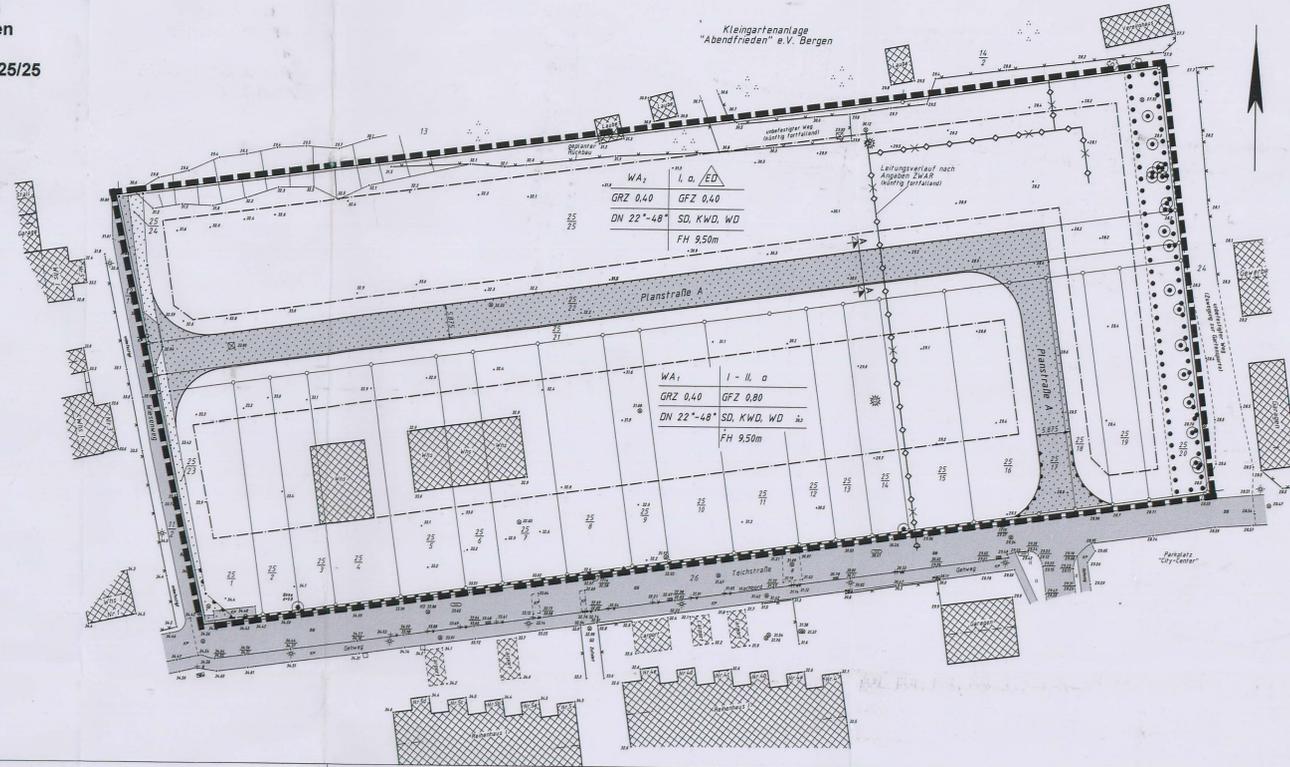


Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über den Bebauungsplan Nr. 29 „Wohnanlage Teichstraße“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Planzeichnung
Gemeinde Bergen
Gemarkung Bergen
Flur 11
Flurstücke 25/1 – 25/2
Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

- (entsprechend PlanV 90 vom 18. Dezember 1990)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 21a BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 21a BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - I, II, III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - FH 9,5m maximale Firsthöhe
 - Baugrenzen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - E Baugrenze
 - D nur Einzelhäuser zulässig
 - D nur Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 8 BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ an die Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 8 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 8 BauGB)
 - zu erhaltende Bäume
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Höhepunkt
 - Gebäudebestand
 - Trinkwasserleitung (künftig fortfallend)

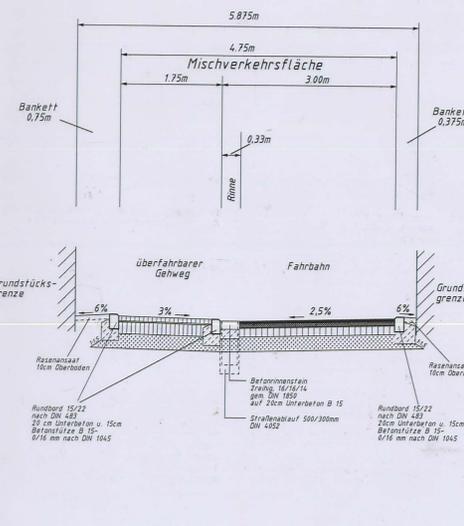
Planstraße A

(Darstellung ohne Normcharakter)

Schnitt A - A

Maßstab 1:50

Regelquerschnitt gem. EAE 85/95



Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. Januar 1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2003 (GLöVerfÄndG, veröffentlicht im BGBl. Teil 1, S. 2850), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998, zuletzt geändert durch das 2. Änderungsgesetz vom 16.12.2003, veröffentlicht im GVOBl. M-V S. 690, Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993, 1. Gesetz zum Naturschutz in MV vom 18.12.1991

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 - 14, 16 - 21 a BauNVO)
 - zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Einrichtungen und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung** gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Der Bezugspunkt aller festgesetzten Höhen ist das Straßeniveau der zugehörigen Erschließungsstraße (§ 18 BauNVO)
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4, S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens um 25 % überschritten werden.
- Erdgeschoßfußboden**
 - Gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront darf die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens max. 0,50 m über der Oberkante der Straßenmitte der Planstraße liegen.
- Firsthöhe**
 - Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossbodens. Die Firsthöhe der Gebäude darf nicht höher als 9,50 m sein.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Reihenhäuser zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und Abs. 23 BauNVO)
 - Gemessen an der Fläche der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie (Planstraße/Wiesweg) zulässig.

- Verkehrsfächen und Anschließ der Grundstücke an die Verkehrsfäche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Erschließung der Grundstücke als auch die Zufahrten zu den Grundstücken haben grundsätzlich über die Planstraße bzw. Wiesweg zu erfolgen.
- Die Verlegung der Versorgungsanlagen und -leitungen sowie der Leitungen für Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über die Planstraße.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - Die Laubbäume der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBauO M-V, § 9 Abs. 4 BauGB)

- Baugestalterische Festsetzungen**
 - Dachneigung**
 - Für die Wohngebäude sind nur Dächer als Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach mit einer Neigung von 22° - 48° zulässig. Zusammengehörige Doppel-, bzw. Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung erhalten.
 - Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Dachneigungen kleiner 22° zulässig.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen**
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12m² mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (siehe Pflanzliste 1, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60 - 100cm)
 - Abfallbehälter und -anlagen**
 - Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/oder Höhe von 1,5m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze pro 1,5m der Pflanzliste 1 (2x verpflanzt, Mindesthöhe 60 - 100cm) zu begrünen.
 - Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
 - Fünfzehn Prozent (15%) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der einzelnen Grundstücke sind mit mindestens 4 Laubsträucher/pro 10m² (Pflanzliste 2, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60 - 100cm) zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind diejenigen Grundstücke, auf denen Laubbäume zur Erhaltung festgesetzt sind.
- Es sind Arten der folgenden Listen und in natürlicher Wuchsforn (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden:

- Pflanzliste 1 - Kletterpflanzen**
- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| Gemeine Waldrebe | <i>Clematis vitalba</i> |
| Hopfen | <i>Humulus lupulus</i> |
| Kriechrich | <i>Polygonum spec.</i> |
| Pfeifenwinde | <i>Aristolochia spec.</i> |
| Rosa spec. | <i>Rosa spec.</i> |
| Waldrebe - Hybriden | <i>Clematis spec.</i> |
| Zaunreben - Hybriden | <i>Parthenocissus spec.</i> |
- Pflanzliste 2 - Sträucher**
- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Hasselnuß | <i>Corylus avellana</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Roter Hartleige | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Zweiggrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Rote Johannisbeere | <i>Ribes rubrum</i> |
| Gewöhnlicher Flieder | <i>Syringa vulgaris</i> |

- Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten einzelnen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige gestalterische Festsetzungen**
 - Warenautomaten sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Hinweise

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DöSch M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSch M-V (GVOBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 7 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreten von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 09. August 2002.
- Der Gründungsplan (GOP) einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung. Auf die Pflanzliste sowie die Ausgleichsbilanz wird verwiesen.
- Der durch die Baumaßnahme anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Verweidung und Verwitterung zu schützen (§ 202 BauGB). Die Gehaltsqualität müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen.
- Als Planungsgrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawatschke, Melßner, Schönemann, Königstraße 11 in 18528 Bergen vom 19.11.2002.
- Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend § 48 LBauO M-V i.V.m. Nr. 48.11 bis 48.15 der Verwaltungsverordnung zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VVLBAuO M-V) herzustellen und dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2003 (GLöVerfÄndG, veröffentlicht im BGBl. Teil 1, S. 2850 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998, zuletzt geändert durch das 2. Änderungsgesetz vom 16.12.2003, veröffentlicht im GVOBl. M-V S. 690 wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen am 21.04.2004 gemäß § 2, Abs. 1 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Wohngebiet Teichstraße“ für das Gebiet nördliche der Teichstraße und östlich des Wiesweges (Gemarkung Bergen, Flur 11, Flurstücke 25/1 bis 25/25) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.03.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen vom 13.04.2003 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.06.2003 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat am 03.12.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.12.2003 bis zum 23.01.2004 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:
 - Montag - Donnerstag von 08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
 - zusätzlich Dienstag von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
 - und Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.12.2003 „Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Der katastermäßige Bestand am 21.04.2004 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.04.2002, 04.12.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 29 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im „Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen“ 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) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist am ... in Kraft getreten.

Stadt Bergen Landkreis Rügen



Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über den BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „WOHNANLAGE TEICHSTRASSE“