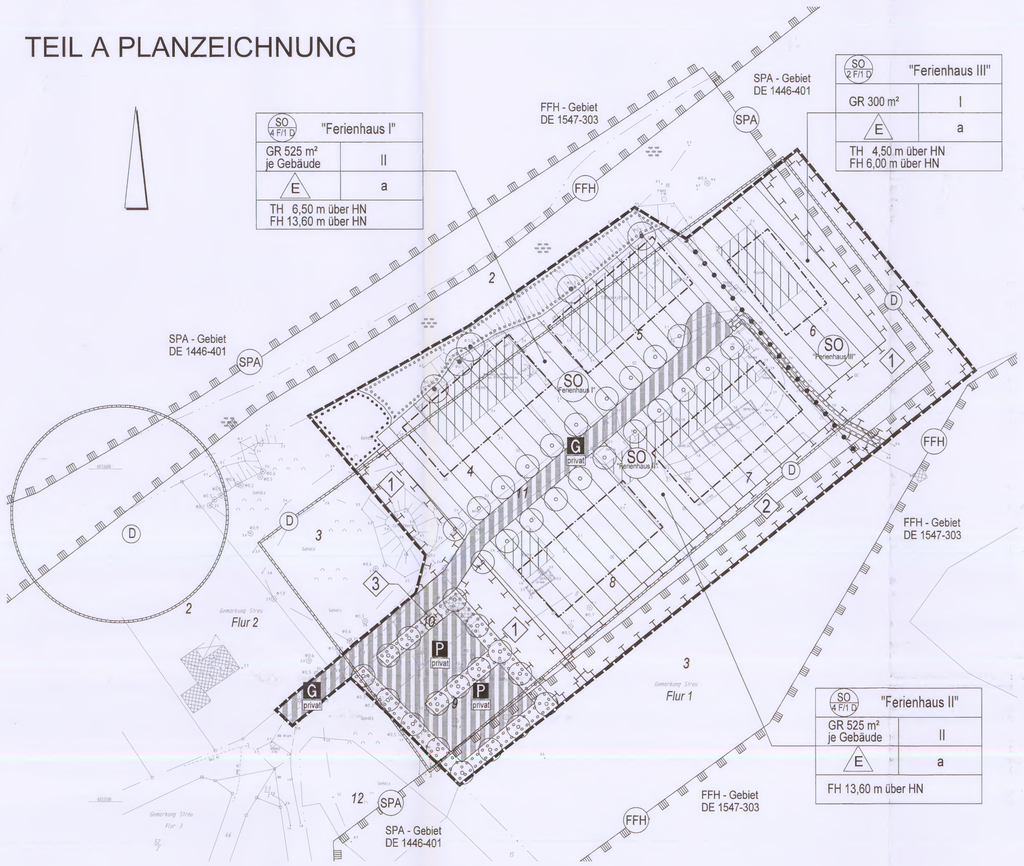
Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 42 "Gutsanlage Streu"

TEIL A PLANZEICHNUNG



Gemäß PlanzV für den B-Plan Nr. 42 „Gutsanlage Streu" der Stadt Bergen auf Rügen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4.2 Sonstiges Sondergebiet SO Ferienhausgebiet Streu (§ 11 BauNVO)
mit den Teilbereichen:
hier: "Ferienhaus I"
hier: "Ferienhaus II"
hier: "Ferienhaus III"

1.5 Beschränkung der Anzahl der Ferien-/Dauerwohnungen je Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GR 2.6 Grundfläche
II 2.7 Zahl der Vollgeschosse
FH 2.8 Firsthöhe in Meter über HN
TH Traufhöhe in Meter über HN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a, E 3.3 abweichende Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(öffentliche / private Verkehrsflächen durch Beschriftung gekennzeichnet)
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

P privat hier: Private Parkfläche

G privat hier: Private Zufahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Streuobstwiese
hier: Feuchtgrünland
hier: Fauna

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Sträuchern für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)

FFH - Gebiet DE 1547 - 303
"Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmaler Heide"

SPA - Gebiet DE 1446 - 401 *"Binnenbodden Rügen"*

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

14.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Wasser- und Bodenverband sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

SO: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier „Ferienhausgebiet Streu mit Dauerwohnen"
Das Sondergebiet dient Zwecken der Erholung im hochwertigen Beherbergungsbetrieb mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Sonstiges Sondergebiet mit den Teilbereichen:
„Ferienhaus I und Ferienhaus II" (bestehend aus jeweils 2 Gebäudekomplexen)
Zulässig sind:
- 4 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen für touristische Zwecke.

„Ferienhaus III"
Zulässig sind:
- 2 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen für touristische Zwecke,
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige „Einrichtungen zur Freizeitgestaltung."
- Schank- und Speisewirtschaften.

Unzulässig sind:
- Garagen und Carports (§ 12 Abs. 5 BauNVO)

I.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt und es gelten die Regeln der offenen Bauweise. Längen von bis zu 35 m sind zulässig.

I.3 Verkehrsfläche, privat (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Verkehrsfläche, privat
Zulässig sind:
- Die Errichtung einer Zu- und Ausfahrt. Diese Verkehrsfläche ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.

I.4 Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 22 BauGB, § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Stellplätze, privat
Zulässig sind:
- Die Errichtung von Stellplätzen in einer wasserdurchlässigen Bauweise.
- Die Stellplätze sind zu durchgrünen, wobei je 7 Stellplätze ein Baum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen ist.

I.5 Flächen für Abfall und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 14 BauGB)

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind auf ca. 100 m² versiegelter Fläche rd. 10 m² Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 22 cm anzulegen
und/oder das Wasser für Lösch-/Grauwasser zu speichern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels einer zentralen abflusslosen Sammelgrube aus Beton mit einem Fassungsvermögen von 30 m³. Bei Vollauslastung ist die Grube alle 2 Tage, bei eingeschränktem Betrieb alle 10 Tage zu leeren.
Die Lage der abflusslosen Sammelgrube ist im Zuge der Erschließungsplanung festzusetzen. Um die Anfahrbarkeit des Entleerungsstutzens zu gewährleisten, ist die Sammelgrube so weit wie möglich an den öffentlichen Raum bzw. die Erschließungsstraße zu legen und für das Saugfahrzeug befahrbar zu gestalten.

I.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.6.1 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung von heimischen und standorttypischen Einzelbäumen, Baumgruppen, Feldgehölzen und lineare Heckenstrukturen bis zu 30 % der Gesamtfläche zulässig.
Die Anlage von Versickerungsmulden, Senken, Rohbodenflächen und Moränensteinhaufen und/oder -tegeln ist zulässig. Diese Flächen sind entsprechend der naturschutzfachlichen Zielstellung mit einer artenreichen Ansaat aus standortheimischen Gräsern und Stauden zu begrünen und extensiv zu entwickeln.
Nebenanlagen gemäß §14 Abs.2 BauNVO, die für die zweckentsprechende Nutzung notwendig sind, sind zulässig. Wege innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.
Ausbau bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

I.6.2 Innerhalb der mit der Nr. 1 (Raute) gekennzeichneten Flächen, sind je 75 m² Fläche ein Obstbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen) einer regionaltypischen historischen Obstsorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Flächen sind dauerhaft durch eine 2 x jährliche Mahd (Juli und September) und/oder Beweidung (von Mai bis September) zu erhalten und zu entwickeln. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

I.6.3 Innerhalb der mit der Nr. 2 (Raute) gekennzeichneten Flächen, sind auf > 5 % der Fläche Kleingewässer und/oder temporäre Kleingewässer mit Tief- und Flachwasserbereichen in naturnaher Bauweise anzulegen. Uferbereiche sind mit standorttypischen Initialpflanzungen zu begrünen.
Die Flächen sind dauerhaft durch eine 2 x jährliche Mahd (Juli und September) und/oder Beweidung (von Mai bis September) zu erhalten und zu entwickeln. Die Böschungen der Kleingewässer sind auf der Nordseite als Flachböschungen mit bis 10 % Neigung auszubilden.

I.6.4 Das mit der Nr. 3 (Raute) gekennzeichnete Gebäude, ist entsprechend den artenschutzrecht- und -fachlichen Erfordernissen für die Artengruppe der Fledermäuse und für Schleiereulen umzugestalten und dauerhaft zu sichern.

I.7 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

I.7.1 Auf den gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung von heimischen und standorttypischen Gehölzen festgesetzt. Bestandteil der Pflanzung ist eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege. Eingegangene Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

I.7.2 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze, sind dauerhaft zu erhalten bzw. sind bei Verlust durch Neupflanzung von heimischen und standorttypischen Gehölzen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu ersetzen. Bestandteil der Nachpflanzung ist eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege.

I.7.3 Die im Plan gekennzeichneten Flächen, sind dauerhaft zu erhalten bzw. sind bei Verlust durch Neupflanzung von heimischen und standorttypischen Gehölzen zu ersetzen. Bestandteil der Nachpflanzung ist eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO MV)

II.1 Dächer

Dächer sind als reetgedeckte Krüppel-/ Krüppelwalmdächer für die Teilbereiche „Ferienhaus I" und „Ferienhaus III" mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen.
Dächer im Teilbereich "Ferienhaus II" sind als begrünte Flach-/ Pultdächer oder flache Satteldächer mit einer Dachneigung <= 30° auszuführen.

II.3 Einfriedungen

II.3.1 Einfriedungen mit Ausnahme von Wildschutzzäunen für Pflanzungen sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme

III.1 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG MV (GVBl. MV Nr. 23 vom 28.12.1993) 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätesten vier Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. Funde gemäß § 11 DSchG MV unverzüglich geborgen und dokumentiert werden können.

III.2 Küstenschutz

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.
Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land M-V gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

IV. Hinweise
Nachfolgende Hinweise sind durch den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

IV.1 Ausgleichsmaßnahmen

IV.1 Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

IV.2 Als externe Kompensationsmaßnahme wird die Anlage einer Streuobstwiese auf dem angrenzenden Grundstück (Flur 2) festgesetzt. Auf einer Fläche von 600 m² sind regionaltypische, historische Obstbaumarten zu pflanzen.
Die Streuobstwiese ist durch eine 2 mal jährliche Mahd oder durch Beweidung zu erhalten und auszuhagern.

IV.2 Vermeidungsmaßnahmen

IV.2.1 Zum Erhalt, Schutz und Sicherung der Artengruppe der Feldermäuse sind mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens bauliche und gestalterische Maßnahmen in bzw. an den Gebäuden zu ergreifen, die dies gewährleisten.

IV.2.2 Beschränkung der baulichen Aktivitäten auf die Tagesstunden, um Populationsverluste und Beunruhigungen an Tierarten zu reduzieren.

IV.2.3 Zu fällende Bäume sind vorher auf Baumhöhlen zu untersuchen. Befinden sich Bruthöhlen für Vögel, Hornissen oder Käferarten in dem zu fällenden Baum, so ist der Fällzeitpunkt der Tierart anzupassen
und ein Ersatzquartier zu schaffen.

IV.2.4 Im Plangebiet befindliche Findlinge oder Lesesteine sind innerhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu platzieren und der Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung zu stellen.

IV.2.5 Vor dem Roden von Gehölzen (Sträucher und Bäume), sind diese auf das Vorhandensein von genutzten Nestern zu untersuchen.
Die Beseitigung von genutzten Nestern hat außerhalb der Reproduktionszeit zu erfolgen.
Eine Umnutzung von Gehölzflächen oder Offenflächen der Bodenbrüter muss außerhalb der Brutzeit erfolgen.

IV.2.6 Die Beleuchtung der Außenanlagen hat mit Natriumdampflampen zu erfolgen, um eine Anlockung durch Licht und eine Erhöhung der Mortalität durch Schlag von Insektenarten zu verringern.

IV.2.7 In einem 3 m breiten Uferbereich dürfen gemäß. § 81 Abs. 3 Satz 3 LWaG vom 05.12.2007 keine Düngemittel, Bodenhilfsstoffe, Kultursubstrat, Pflanzenhilfsmittel verwendet werden.

IV.2.8 Die Vorratsteiche für Löschwasser sind aus gestalterischer und ökologischer Sicht mit artgerechter Bepflanzung des Beetkörpers (u.a mit Schilf, Binsen, Schwertlilien und Rohrkolben) auszustatten. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist in den Teichen als Löschwasser und zur Grundstücksbewässerung mit Pflanzbeeten gemäß dem Regelwerk ATV - Arbeitsblatt A 262, Ausgabe Juli 1998, zu reinigen.

IV.2.9 Die Bauausführung zur Umsetzung des B-Planes muss mit einer ökologischen Baubegleitung/Bauüberwachung erfolgen, um mögliche Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 10 des BauGB vom 23.September 2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V, S. 102, zuletzt geändert am 12. Juli 2010, GVOBl. M-V 366,379) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 21. März 2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 "Gutsanlage Streu" mit örtlichen Bauvorschriften,bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Textliche Festsetzungen), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 13.05.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck im Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen am 09.07.2009 erfolgt.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 05. Oktober 2009 bis 05. Novemeber 2009 durchgeführt worden.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 21.September 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch zum Umfang der Umweltprüfung, aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

5. Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 05.05.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

6. Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 06.Mai 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung hat in der Zeit vom 14. Juni 2010 bis zum 14. Juli 2010 während folgender Zeiten: montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr, zusätzlich dienstags von 13.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr in der Stadt von Bergen auf Rügen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03. Juni 2010 im Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen bekannt gemacht worden.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

8. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 27.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

9. Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 21.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

10. Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 21. März 2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Stadtvertretung gebilligt.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Bergen auf Rügen, den 4.6.2012 - Die Bürgermeisterin -

12. Die Satzung des Bebauungsplans 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 am 4.6.12 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) und weitere auf Fälligkeit Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am 4.6.12 in Kraft getreten.
Stadt Bergen auf Rügen, den 13.06.12 - Die Bürgermeisterin -

13. Der katastermäßige Bestand am 05.05.2012 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der geometrischen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.
Bergen auf Rügen, den 21.05.2012 - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

BÜRO für LANDSCHAFTS-& FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN BDLA
Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Bahnhofstraße 16 in 18528 Bergen auf Rügen
Telefon +49(0)3838 828520 Fax +49(0)3838 828550 eMail info@niessen-la.de

Stadt Bergen auf Rügen
Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 42 "Gutsanlage Streu"
Satzungsexemplar

Fassung vom 31.01.2012
Endstand vom Mai 2012

1 : 750