SATZUNG DER STADT BERGEN AUF RÜGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26

"WOHNANLAGE RUGARD"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet "nördlich der Rugardstraße und westlich der feuerwehrtechnischen Zentrale, für die Flurstücke 24, 20/8 und 21, Flur 6, Gemarkung Bergen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO von 1990.

TEIL A - PLANZEICHNUNG
M. 1 : 500

Planzeichenerklärung

Festsetzungen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 BauNVO
74.0	Höhenbezugspunkte ü. HN	§ 16 Abs. 2 BauNVO
	3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO
	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
P	Öffentliche Parkfläche	
	5. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Trafostation	
	6. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
	Abschirmungsgrün	
	Straßenbegleitgrün	
	7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Maßnahmen zum Schutz von Natur (Versickerungsfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	8. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9 Abs. 7 BauGB
SD, PD, WD	Satteldach, Pultdach, Walmdach	
25° - 55°	Dachneigung	
GST/CA	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Gemeinschaftsstellplätze -Carports	
Abfall	Flächen für Abfallbehälter	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G, F, L	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	
G, F ③	Geh-/Fahrrecht zugunsten Parzelle 3	
	9. Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
	unterirdische Trinkwasserleitung künftig fortfallend	§ 38 LWaG
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Waldschutzstreifen)	§ 20 LWaldG
	10. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Grundstücksgrenzen	
20/5	vorhandene Flurstücksbezeichnungen	
	zukünftige Grundstücksgrenzen	
	künftig fortfallende Gebäude	
	vorhandene Böschung	
	Böschungsfuß	
③	Parzellennummer	

TEIL B - TEXT

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinkinderspielplätze, Abstellanlagen für Fahrräder und Terrassen.
Diese Ausnahme erstreckt sich nicht auf den Waldschutzstreifen.

Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage in den Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 16 qm nicht überschreiten.

3. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf bis zu 50 cm über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Die Geländeoberfläche ist der geometrische Schwerpunkt aller Eckpunkte des jeweiligen Baugrundstücks. Auf den Grundstücken 1 - 6 gilt im nordöstlichen Bereich der Böschungsfuß als Maß für die Höhe der nördlichen Höhenmaßpunkte. Für die Grundstücke, die sich aus den zukünftigen Plangrundstücksgrenzen ergeben, gelten die nach der vorliegenden Berechnungsvorschrift ermittelten Höhenbezugspunkte für die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens verbindlich. Bei Änderung der Grundstücksgrenzen sind die Höhenpunkte entsprechend der vorgenannten Berechnungsvorschrift neu zu ermitteln.
Pro Baufeld ist als höchste Bezugshöhe bei einer Neuberechnung die höchste in der Planzeichnung - Teil A im jeweiligen Baufeld dargestellte Höhe zulässig.

4. Äußere Gestaltung (§ 86 LBauO M-V)

Innerhalb eines Baufeldes ist die Gestaltung baulicher Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind mit Ausnahme der Dachform in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen sind Carports.

Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung mit geneigten Dächern zu versehen. Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.

Dachdeckungen sind in roten bis braunen und anthrazit bis schwarzen Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien ausgeschlossen. Sonnenkollektoren sind zugelassen.

Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen und bekiest oder begrünt werden. Carports können mit Lichtwellplatten versehen werden.

Drempel sind nur bis 60 cm, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.

Dachgauben und Loggien müssen mindestens 0,50 m vom Ortgang entfernt sein.

Lagerbehälter (z. B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden. Heizöl als Brennstoff ist nicht zulässig.

Für das Baugrundstück 17 gilt: Drempel sind bis 1,00 m über der Decke des 2. Vollgeschosses zulässig. Soweit sich aus der Dachneigung in Verbindung mit der Festsetzung der Drempelhöhe geometrisch eine Überschreitung der Grundfläche über 2/3 des darunterliegenden Geschosses ergibt, ist dies zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den für Bäume festgesetzten Standorten ist je ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den mit Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen ist je qm eine bodendeckende Pflanze zu setzen, dauerhaft zu unterhalten und auf eine maximale Höhe von 70 cm zu begrenzen.

Auf den mit Abschirmungsgrün festgesetzten Flächen ist je qm ein heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht schädliches Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Parkfläche ist im Bereich der Fläche zum Schutz von Natur (Versickerungsfläche) zu versickern.

7. Nachrichtliche Hinweise

a. § 11 Denkmalschutzgesetz

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 Mitarbeiten oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG 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 gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

b. § 136 Landeswassergesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb der TWSZ III der Wasserfassung Bergen-Industriegebiet.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 13.10.1999 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Amtsboten" am 25.11.1999 erfolgt.

Bergen auf Rügen, den 2001-10-15 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPlG beteiligt worden.

Bergen auf Rügen, den 2001-10-15 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.12.1999 durchgeführt.

Bergen auf Rügen, den 2001-10-15 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2000-12-11 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bergen auf Rügen, den 2001-10-15 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 2001-05-16 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bergen auf Rügen, den 2001-10-15 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 2001-07-09 bis zum 2001-08-10, während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
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 Uhr - 12.00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 2001-06-28 im "Amtsboten" ortsüblich bekanntgemacht.

Bergen auf Rügen, den 2001-10-15 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

7. Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Anregungensowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2001-09-19 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bergen auf Rügen, den 2001-10-15 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (nicht) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen:
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 Uhr - 12.00 Uhr.
(Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im "Amtsboten" der Stadt Bergen auf Rügen ortsüblich bekanntgemacht.
oder:
Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

gestrichen

Bergen auf Rügen, den ..... Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

9. Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 2001-09-19 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Bergen auf Rügen, den 2001-10-15 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am 16.06.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

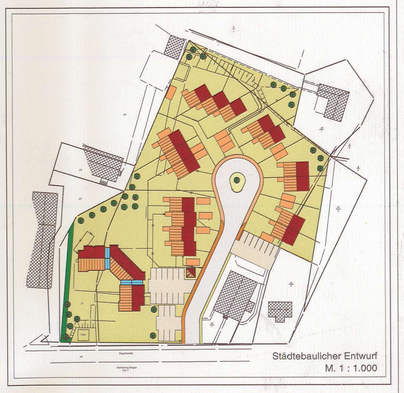
Bergen auf Rügen, den 11.10.2001 Öff. best. Vermessungsingenieur

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

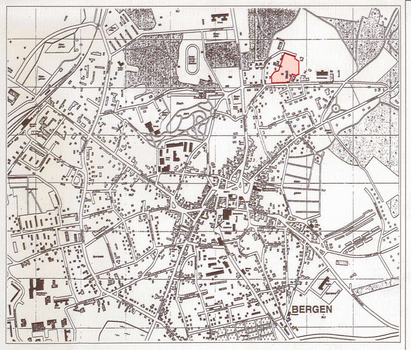
Bergen auf Rügen, den 2001-10-15 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin

12. Der Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Stelle, bei der der rechtskräftig gewordene Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2001-11-01 im "Amtsboten" der Stadt Bergen auf Rügen ortsüblich bekanntgemacht 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 weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 2001-11-02 in Kraft getreten.

Bergen auf Rügen, den 2001-11-02 Stadt Bergen auf Rügen Bürgermeisterin



Städtebaulicher Entwurf
M. 1 : 1.000



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Vorhabenbezogener B-Plan 26 der Stadt Bergen auf Rügen

Stand des Bauleitplanverfahrens:

01.11.2000	26.03.2001	
30.11.2000	19.09.2001	
05.12.2000		

Pr. Nr. PB04

jacobsen, drews & wuttig stralsund

H/B = 580.0 / 1135.0 (0.66m²)