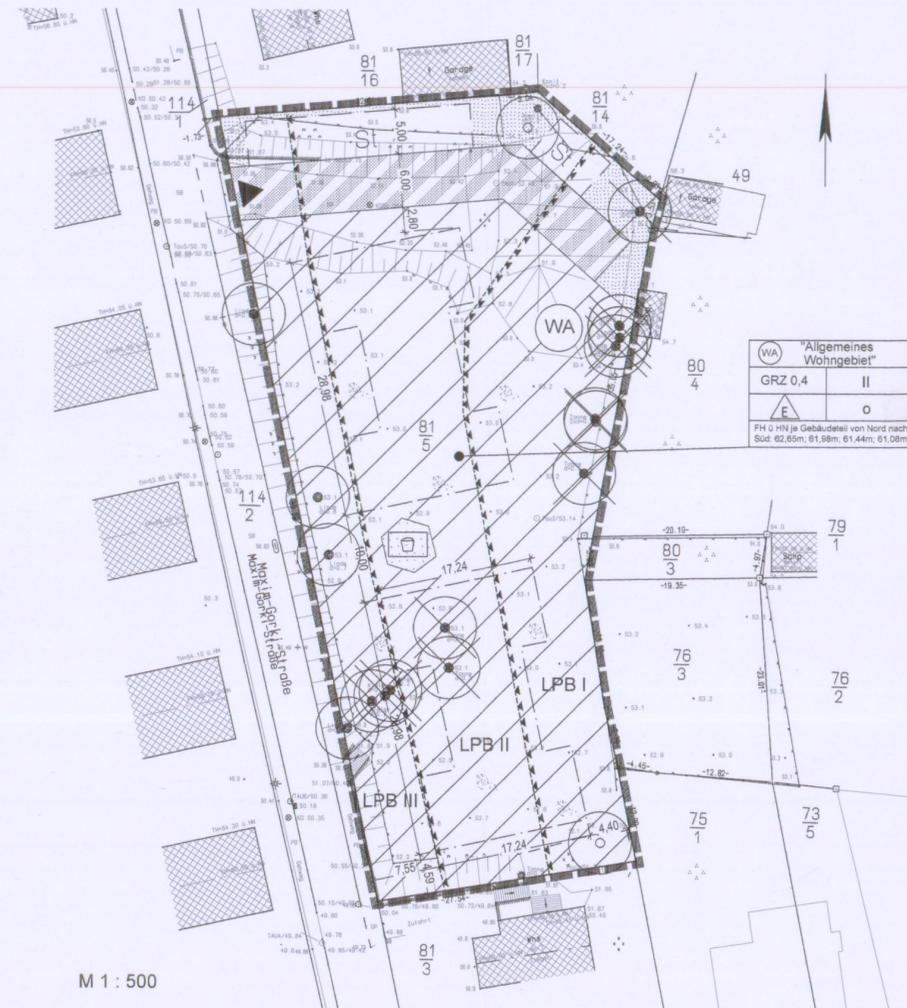


Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46  
 "Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße" einschließlich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V



**Planzeichenerklärung**  
 Gemäß PlanZV für den vb B-Plan Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“

|  |  |
|--|--|
|  | <b>1. Art der Baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 10 BauNVO)  |
|  | 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  |
|  | <b>2. Maß der Baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)   |
|  | 2.5 Grundflächenzahl   |
|  | 2.7 Zahl der Vollgeschosse   |
|  | 2.8 Firsthöhe in Meter über HN (Höhennormal)   |
|  | <b>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)  |
|  | 3.1 Offene Bauweise  |
|  | 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig  |
|  | 3.5 Baugrenze  |
|  | <b>6. Verkehrsflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  |
|  | 6.2 Straßenbegrenzungslinie  |
|  | 6.3 private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung<br>Erschließungsstraße  |
|  | <b>9. Grünflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  |
|  | Private Grünflächen, hier: Rasen   |
|  | Zweckbestimmung: Spielplatz  |
|  | <b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>  |
|  | 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) |
|  | Anpflanzen Bäume   |
|  | Erhaltung Bäume  |
|  | Fällung Bäume  |
|  | <b>15. Sonstige Planzeichen</b>  |
|  | 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)<br>Zweckbestimmung: Stellplätze  |
|  | 15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)<br>Lärmpegelbereiche I bis III                              |
|  | 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |

**Textliche Festsetzungen – Teil B**

**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; §§ 4, 12 BauNVO)**  
 I.1.1 Art der baulichen Nutzung  
 WA: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind:  
 - Wohngebäude.  
 Unzulässig sind: die in § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen:  
 - Versorgungseinrichtungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO: 0,4  
 Zahl der Vollgeschosse: II  
 Höhe baulicher Anlagen: § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO:  
 Firsthöhe üHN je Gebäudeteil von Nord nach Süd: 62,65m; 61,98m; 61,44 m; 61,08m.  
 Die neue Oberkante Gelände nach Bodenabtrag beträgt von 53,18 m üHN im Norden bis 51,05 m üHN im Süden.

I.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)  
 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

I.3 Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 22 BauGB, § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO M-V)  
 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen in der seit dem 9. März 2007 geltenden Fassung.

I.4 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 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. Die baulichen Anlagen sind zu begrünen.

I.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 In den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) sind mind. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände, Dächer ausgebauter Dachgeschosse) gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tab. 8, zu stellen.  
 Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der LPB I und II sind mit dem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w, res} = 30$  dB zu realisieren.  
 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.  
 An der nördlichen Baugrenze des nördlichen Baufeldes sind Schlaf- bzw. Übernachtungsräumen auf der dem Parkplatz zugewandten Seite nicht zulässig.

**II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**

**II.1 Hauskonstruktion**  
 Es entstehen 2 Gebäudekomplexe, die jeweils aus 2 zusammengehörigen Wohngebäuden bestehen. Sie werden durch ein Mittelgebäude (Zugang, Abstell-, Technikraum mit Laubengang) geringerer Höhe zusammengehalten.

**II.2 Dächer**  
 Die Dachkonstruktion fügt sich aus 2 gegenüberliegenden Pultdächern mit unterschiedlichen Dacheigungen zusammen. Die Dachneigung sowie die Materialien und Farben der Dachhaut müssen gleich sein. Als Material sind rote Dachsteine zulässig.

**II.3 Materialien & Farben Fassaden**  
 Die Materialien und Farben der Außenwände müssen gleich sein. Als Fassaden sind Klinkerfassaden und/oder Wärmedämmsysteme vorgesehen.

**II.4 Kinderspielplatz**  
 Es soll ein Kinderspielplatz mit Sandspielmöglichkeit und mind. 2 verschiedene Spielgeräte zwischen den Gebäudekomplexen entstehen.

**III. Nachrichtliche Übernahme**

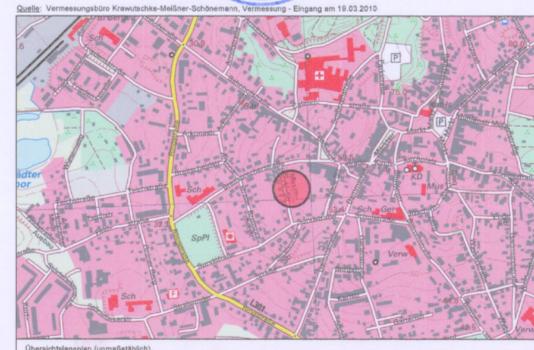
**III.1 Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG MV (GVBl. MV Nr. 23 vom 28.12.1993) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückeigentümer 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 spätestens 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 Hinweise zum Bodenschutz, Abtragung**  
 Soweit es zur Profilierung der Wohngebäude nötig ist, wird Oberboden abgetragen. Der durch die Baumaßnahme ggf. anfallende humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsort zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.

**IV. Sonstige Hinweise**  
 Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung im Plangebiet ist die innere Erschließungsstraße gleichzeitig Geh- und Radweg. Eine gesonderte Unterteilung wird nicht vorgenommen. Eine Löschwasserentnahmestelle (Hydranten) wird in Näherungslage gemäß der technischen Vorschriften bereitgehalten.

- Präambel**  
 Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt durch Gesetz geändert am 31.07.2009 BGBl. I, S. 2858) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.02.2011 die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vb B-Plan) Nr. 46 "Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- 01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.05.2010 für einen vb B-Plan gemäß § 10 BauGB i.V.m § 12 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit dem Hinweis, dass der vb B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll durch Abdruck im Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen am 03.06.2010 erfolgt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB.  
 1.4.2011  
 Bergen auf Rügen, den .....  
 -Die Bürgermeisterin A. Köster-
- 02 Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.  
 1.4.2011  
 Bergen auf Rügen, den .....  
 -Die Bürgermeisterin A. Köster-
- 03 Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat den Entwurf des vb B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
 1.4.2011  
 Bergen auf Rügen, den .....  
 -Die Bürgermeisterin A. Köster-
- 04 Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vb B-Plans mit Begründung vom 02.08.2010 bis zum 03.09.2010 während folgender Zeiten in der Stadtvertretung von Bergen auf Rügen montags bis donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, zusätzlich dienstags von 13.00-18.00 Uhr und freitags von 8.00-12.00 Uhr durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung am 22.07.2010 im Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen bekannt gemacht.  
 1.4.2011  
 Bergen auf Rügen, den .....  
 -Die Bürgermeisterin A. Köster-
- 05 Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 1.4.2011  
 Bergen auf Rügen, den .....  
 -Die Bürgermeisterin A. Köster-
- 06 Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 23.02.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 1.4.2011  
 Bergen auf Rügen, den .....  
 -Die Bürgermeisterin A. Köster-
- 07 Der vb B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 23.02.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Stadtvertretung gebilligt. Der vb B-Plan ist gem. § 10 (3) BauGB nicht genehmigungspflichtig.  
 1.4.2011  
 Bergen auf Rügen, den .....  
 -Die Bürgermeisterin A. Köster-

- 08 Der vb B-Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 1.4.2011  
 Bergen auf Rügen, den .....  
 -Die Bürgermeisterin A. Köster-
- 09 Die Satzung des vb B-Plans sowie die Stelle, bei der der vb B-Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2.4.2011 durch Abdruck im Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vb B-Plan ist gem. § 10 (3) BauGB nicht genehmigungspflichtig. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weitere auf Fälligkeit Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Der vb B-Plan ist am 8.4.2011 in Kraft getreten.  
 8.4.2011  
 Bergen auf Rügen, den .....  
 -Die Bürgermeisterin A. Köster-
- 10 Der katastermäßige Bestand am ..... entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.  
 H. W. ...  
 Bergen auf Rügen, den 25.11  
 - 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

**Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über den vorhabenbezogenen B - Plan Nr. 46 "Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße" nach § 13 a BauGB**  
 Fassung vom 25.11.2010 M 1 : 500