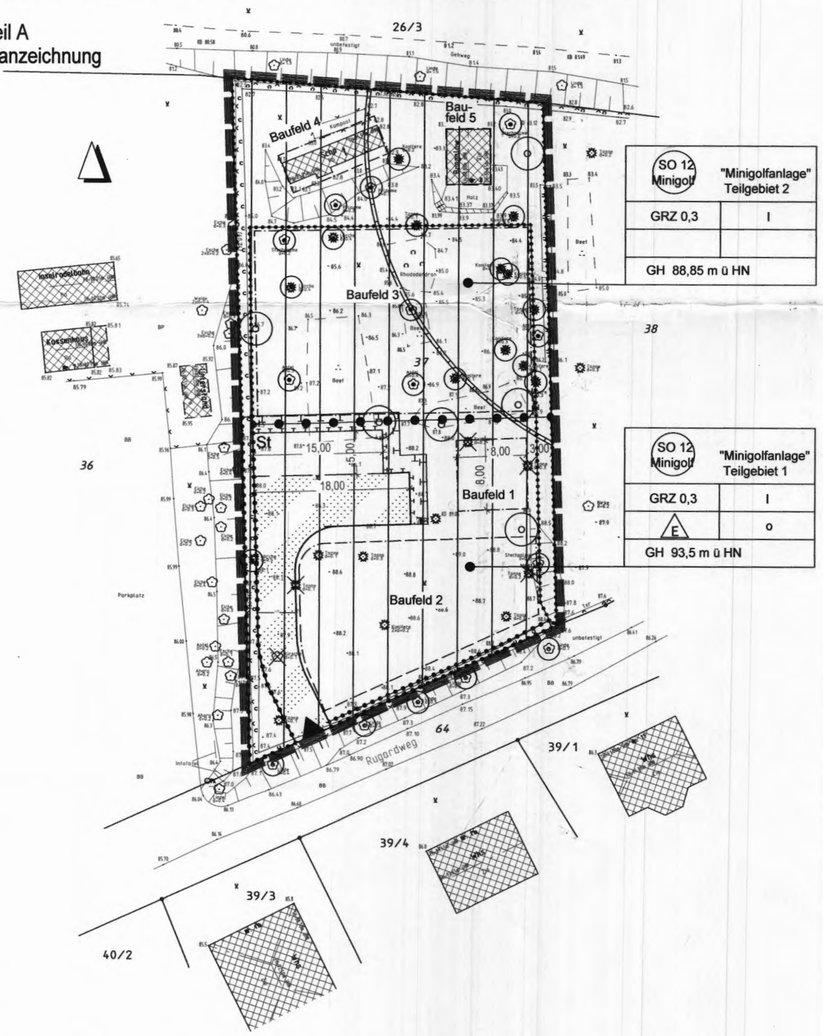
Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Minigolfanlage"

einschließlich örtlicher Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

Teil A
Planzeichnung



Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl., M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 20.06.2012 die Satzung der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 "Minigolfanlage" (vb B-Plan), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlasse

Teil B: Textliche Festsetzungen
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -23 BauNVO)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11BauNVO)

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den im vb B-Plan Nr. 47 „Minigolfanlage" gekennzeichneten Vorhabensbereich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Sonstiges Sondergebiet, SO 12 Zweckbestimmung "Minigolf" nach § 11 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Minigolfanlage mit dazu gehörigen Anlagen und Errichtungen. Es wird unterteilt in Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2.

Zulässig sind:
im Baufeld 1: Gebäude mit Ausleihservice, Kiosk, Lager, Sanitärbereich
im Baufeld 2: Anlagen und Errichtungen der Minigolfanlage
im Baufeld 3: Anlagen und Errichtungen der Minigolfanlage
im Baufeld 4 und 5: Wirtschaftsgebäude, Lagerräume

2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen: (als Obergrenze)
Teilgebiet 1: GH 93,50 m ü. HN
Teilgebiet 2: GH 88,85 m ü. HN
GRZ = Grundflächenzahl: 0,3
Zahl der Vollgeschosse: I

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

Gebäude, die sich innerhalb des 30 m Waldabstandes befinden, dürfen nur der Lagerung von Materialien dienen. Menschen dürfen sich nur kurzfristig darin aufhalten. Der vorübergehende oder längere Aufenthalt von Menschen in diesen Gebäuden ist nicht erlaubt.

4. Verkehrsflächen/ Stellplätze (§ 9 Abs. 11, 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Es sind 6 Stellplätze zulässig. Die Verkehrsflächen und Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise anzulegen. Die Errichtung einer Zu- und Ausfahrt ist zulässig.

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

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind unmittelbar neben den Verkehrsflächen bzw. im Traufbereich des neu zu errichtenden Gebäudes (Baufeld 1) Rigolen zur Versickerung anzuordnen. Die Breite der Rigolen entspricht entsprechend der Hinweise der Baugrunduntersuchung 0,30 m, die Tiefe 0,80 m.
Die Rigolenlänge für die Verkehrsflächen beträgt insgesamt 17,3 m. Sie ist unmittelbar im Tiefpunktbereich anzuordnen bzw. auf mehrere Rigolen aufzuteilen. Die Rigole zur Versickerung des Niederschlagswasser von der Dachfläche des Gebäudes in Baufeld 1 beträgt 6,4 m. Sie ist im Traufbereich des neu zu errichtenden Gebäudes anzuordnen. Alternativ kann das Fallrohr der Dachentwässerung über der Rigole münden.

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

6.1 Im Bereich der Stellplätze wird eine Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern mit der Pflanqualität h 125/150 festgesetzt. Bestandteil der Pflanzung ist eine mindestens 3 jährige Entwicklungspflege. Eingegangene Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

6.2 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baufelder 2 und 3 wird durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen begrünt.

6.3 Der zur Fällung angezeigte Baumbestand unterliegt zum Teil den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen. Entsprechend den Maßgaben des § 8 sind für die dargestellten Baumfällungen 5 Ersatzbaumpflanzungen mit einer Pflanzqualität 3xmv, StU 18-18 cm vorzunehmen.

6.4 Neben den Ersatzpflanzungen für die zur Fällung angezeigten Bäume sind innerhalb des Plangebietes 6 kleinkronige Einzelbäume (z.B. als Übernhälter innerhalb der Heckenpflanzung) mit einer Pflanzqualität 3xmv, StU 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumarten müssen standortgerecht und heimisch sein.

6.5 Das Flachdach des zu errichtenden Gebäudes im Baufeld 1 mit einer Ausdehnung von 64 m² ist extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen und zu pflegen.

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

Die Dachkonstruktion des Gebäudes im Baufeld 1 ist als Flachdach mit Dachbegrünung auszuführen.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde o. auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern o. Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Artenschutz
Aus Gründen des Artenschutzes und entsprechend dem § 39 BNatSchG sind in der Zeit vom 01. März- 30. September Einzelbäume und sonstige Gehölze nicht zu fällen, zu roden oder zurück zuschneiden.
Befinden sich temporär genutzt Niststätten in den zu fällenden Bäumen, so sind sie außerhalb der artrelevanten Brutzeit zu fällen. Dauerhaft genutzte Höhlenbäume sind prinzipiell zu erhalten. Bei zwingender Nichterhaltung dieser Bäume ist vorab eine Fledermausuntersuchung in Auftrag zu geben und ggf. ein Befreiungsverfahren vom Artenschutz beim LUNG M-V zu beantragen und ggf. vor der Fällung Ersatzquartiere zu schaffen.
Vorhandener Baum- bzw. Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920 (Wurzel, Kronen und Stammschutz) zu schützen.
Während der Baumaßnahmen aufgefundene Lesesteine oder Totholz sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Haufen zu platzieren und der Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung zu stellen.
Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hat eine Konzentration im Bereich vorbelasteter voll- und teilversiegelter Flächen zu erfolgen. Baubedingt verdichtete Böden sind nach der Bauausführung wieder zu lockern und zu begrünen. Zur Lagerung von Baumaterialien während der Bauphase sind zur Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung vorhandenen Straßen, Wege und sonstigen befestigten Flächen zu nutzen.

VERFAHRENSVERMERKE

01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 23.02.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen vom 07.04.2012 erfolgt.
06. Sep. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

02 Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben am 07.03.2011 beteiligt worden.
06. SEP. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

03 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 22.07.2011 bis zum 22.08.2011durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsboten am 14.07.2012.
06. Sep. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

04 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 13.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch zum Umfang der Umweltprüfung, aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)
06. SEP. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

05 Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
06. SEP. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

06 Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 14.12.2011 den Entwurf des vb B-Plans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
06. SEP. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

07 Der Entwurf des vb B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung hat in der Zeit vom 23.01.2012 bis 23.02.2012 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 vorgebracht werden können, am 12.01.2012 im Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen öffentlich bekannt gemacht worden.
06. SEP. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

08 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 16.01.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
06. SEP. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

09 Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 20.06.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
06. Sep. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

10 Der vb B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 20.06.2012 von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen gebilligt.
06. SEP. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

11 Der vb B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
06. SEP. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

12 Die Satzung des vb B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.07.2012 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 (2) BauGB) und weitere auf Fälligkeit, Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der vb B-Plan ist am 25.07.2012 in Kraft getreten.
06. SEP. 2012
Bergen auf Rügen, den — Andrea Köster, Bürgermeisterin

13 Der katastermäßige Bestand am 27.12 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der geometrischen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.
27.7.12
Bergen auf Rügen, den — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Teil B - Planzeichenerklärung
zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 47 „Minigolfanlage"

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 - 11 BauNVO)
1.4.2 Sonstiges Sondergebiet SO 12 (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Minigolfanlage
bestehend aus Teilgebiet 1 und 2

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
GRZ 2.5 Grundflächenzahl
I 2.7 Zahl der Vollgeschosse
GH 2.8 Gebäudehöhe in Meter über Höhennormal

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
o 3.1 Offene Bauweise
E 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
3.4 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Erschließungsweg
6.4 Ein- bzw. Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, 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
13.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: randseitig Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b), Abs. 6 BauGB)
nördliches Plangebiet: Erhaltung der bestehenden Biotopstrukturen
Anpflanzen von Bäumen
Erhalt von Bäumen
Fällung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen
15.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St Zweckbestimmung: Stellplätze
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

10/25 Flurstücksnummer
88.1 Geländehöhe
Nadelbaum
Laubbaum
V Grünfläche
o Gehölz, Gebüsch
Gebäude Bestand
Flurstücksgrenze
Grenze Baugrundstk.
Hecke
Zaun
Firstlinie Bestand

Übersichtslageplan o. M.

BÜRO für LANDSCHAFTS-& FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN BDLA
Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Bilthotstraße 20c in 18528 Bergen auf Rügen
Telefon +49(0)3838 628520 Fax +49(0)3838 628550 eMail info@niessen-la.de

STANDORTANGABEN: Flurstück 37, Flur 7, Gemarkung Bergen, Stadt Bergen auf Rügen
PLANGRUNDLAGE: Entwurfsvermessung Krawutschke, Meißner und Sohnemann vom 13.04.2011

Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über den vorhabenbezogenen
B - Plan Nr. 47 "Minigolfanlage"
- Ausfertigung -

Fassung vom Juni 2012 — M 1 : 500

H/B = 400.0 / 500.0 (0.20m²) — Allplan 2006