SATZUNG DER STADT BERGEN AUF RÜGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1b

FÜR DEN BEREICH "STRALSUNDER CHAUSSEE" Flurstücke 339, 342/1, 342/2, 346, 347, 348, 349, 350, 354, 355, 356, 357 und 358/2 Flur 3 der Gemarkung Bergen

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Baugrenze

Nutzungsschablone

GE	II	Art der baulichen Nutzungen	Anzahl der Vollgeschosse
a	GRZ 0,8	abweichende Bauweise	Grundflächenzahl
$GH_{max.}$ 10,0m		Maximal zulässige Gebäudehöhe	

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Bahnanlagen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Gärtnerisches Grün

Zweckbestimmung: Naturbestimmte Fläche

Zweckbestimmung: Waldabstand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

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)

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

1 Zuordnungsflächen mit Nummern, siehe textl. Festsetzung

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen - oberirdisch

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Nachrichtliche Übernahmen

B gesetzlich geschütztes Biotop (gemäß Landschaftsplan)
(§ 20 NatSchAG M-V i.V.m. § 30 B NatSchG)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

TW Trinkwasserzone III

Anbaufreie Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (- 20 Meter -)
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 FStrG)

Waldabstand (- 30 Meter -) (§ 24 LWaldG)

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Künftig wegfallende Gebäude

6/7/9 Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Sonstige Planzeichen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

L Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Bahn zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Grünflächen
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

TEIL B: TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.2 Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und § 1 (4) BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind gem § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 200 qm Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und
- dem Hauptbetrieb in Baumasse und Fläche untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Rohfußbodenhöhe des auf dem Erschließungsniveau liegenden Geschoss darf max. 0,25 m über der geplanten Erschließungsstraße liegen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der Fahrbahnkante der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück. Dieser Höhenbezugspunkt gilt auch für die Bemessung der Gebäudehöhe.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

2.1 Abweichende Bauweise

In allen Baugebieten ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der bebaubaren Fläche errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Oberirdische Garagen dürfen nur ein Geschoss erhalten und nicht überbaut werden.

4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der anbaufreien Zone sind die festgesetzten Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 6 m² vorzusehen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Acer platanoides – Spitzahorn

Fraxinus excelsior – Esche

Quercus robur – Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

4.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln. Hier ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen oder Versiegelungen unzulässig.

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

Innerhalb der mit der Nummer 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich der Bahntrasse sind alle vorhandenen Versiegelungen, Aufschüttungen und Müllablagerungen zu beseitigen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einem Drittel der Fläche gemäß den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags als Ersatzlebensraum für die Waldeidechse zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind Flächen für die Eablageplätze, Sonnenplätze und Holzstubben, Totholzhaufen, Steinhaufen o.ä. Strukturen zu schaffen. Der vorhandene Boden ist abzuschieben anschließend mit einem Kies-Sand-Gemisch zu überschütten. Teilbereiche können auch mit Schotter überdeckt werden. Um das Zuwachsen der Fläche zu verhindern, ist eine zweimalige Mahd im Jahr vorzunehmen.

Innerhalb dieser Fläche werden die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderten Ersatzquartiere für die Fledermäuse (Fledermausmauer/-wand oder Artenschutzwand) errichtet.

Zwei Drittel der Fläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die mit der Nummer 2 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft südlich der Bahntrasse ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind als Hinweisschild mit einer Größe von maximal 1,0 m x 2,0 m nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

III HINWEISE

Brandschutz

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:
- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1)
- Löschwasserteiche (DIN 14210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Denkmalpflegerische Belange

Das Vorhaben liegt in einer bedeutend vorgeschichtlichen Fundregion, in der bei Erdarbeiten mit der Entdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbung entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG MV die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Sachkundigen der unteren Denkmalpflegebehörde oder des Landesamtes der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich unter Angaben des Aktenzeichens mitzuteilen.

Bahnanlagen

Haftungsansprüche aus Emission, Lärm bzw. Bodenvibrationen gegenüber der DB Netz Deutsche Bahngruppe, Niederlassung Ost, können nicht geltend gemacht werden.

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen und zu der TK-Kabelanlage F 2922 der DB Netz AG für Instandhaltungs- und Emeuerungsmaßnahmen muss zu jeder Zeit möglich sein. Die Sicht auf Signalanlagen, Bahnübergänge, sowie die Profilfreiheit dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Anbaufreie Zone

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 196 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 26.06.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten am 14.07.2011 erfolgt.

Bergen auf Rügen, den ..... Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.07.2011 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Bergen auf Rügen, den ..... Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.01.2011 bis 01.03.2011 durchgeführt.

Bergen auf Rügen, den ..... Die Bürgermeisterin

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.01.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bergen auf Rügen, den 28.01.14 ..... Die Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 21.08.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bergen auf Rügen, den 28.01.14 ..... Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.09.2013 bis 25.10.2013 während folgender Zeiten

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.09.2013 im Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht.

Bergen auf Rügen, den 28.01.14 ..... Die Bürgermeisterin

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Bergen auf Rügen, den 28.01.14 ..... Die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 20.01.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:4010 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 20.01.2014 .....
Landkreis Vorpommern-Rügen,
FD Kataster und Vermessung

9. Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bergen auf Rügen, den 28.01.14 ..... Die Bürgermeisterin

10. Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bergen auf Rügen, den 28.01.14 ..... Die Bürgermeisterin

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

Bergen auf Rügen, den 28.01.14 ..... Die Bürgermeisterin

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.02.14 im Amtsboten bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist am 21.02.14 in Kraft getreten.

Bergen auf Rügen, den 21.02.14 ..... Die Bürgermeisterin

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 11.12.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b der Stadt Bergen auf Rügen für den Bereich "Stralsunder Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER STADT BERGEN AUF RÜGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1b

FÜR DEN BEREICH "STRALSUNDER CHAUSSEE"

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
Satzung	560351	STEPANY / PETERS

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Itzehoe I Rostock
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de