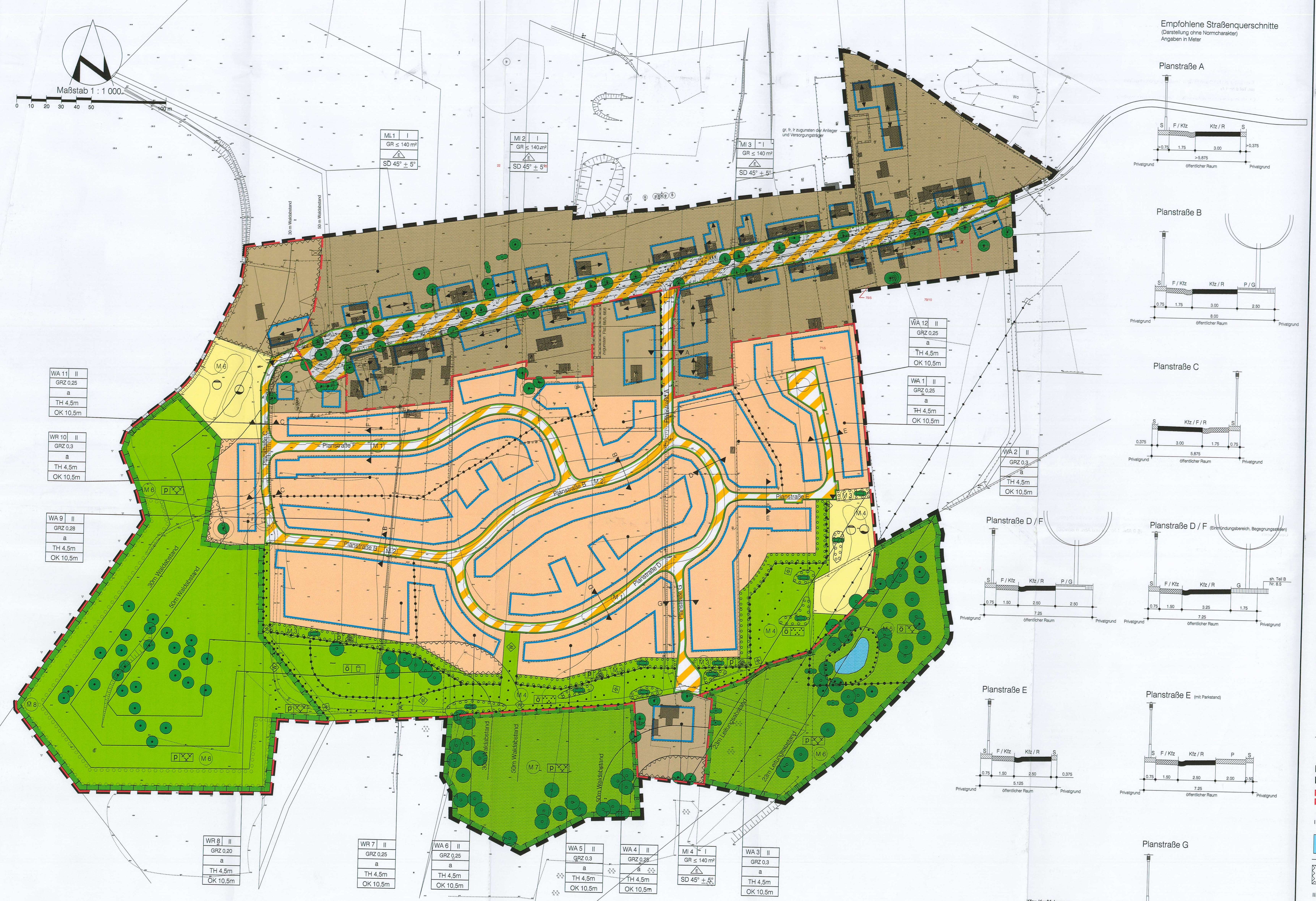
Satzung der Stadt Bergen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.6 "Ortsteil Tilzow"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 04. 12. 2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 für das Gebiet "Ortsteil Tilzow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Bestandteil der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 sind nur die zeichnerischen Festsetzungen (Teil A), die innerhalb der durch rote Balkenlinie eingegrenzten Flächen liegen.



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, 28. 09. 01 (Stand Vorabzug)
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) A. Mill ÖBVI
Altes Schulhaus
Mölln - Medow Nr.5
18528 Sehlen

Planverfasser Bauleitplanung: APM

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Millahn AKMV 672-92-3-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420843, Fax.: 2420811

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GR	Grundfläche	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie (sh. Teil B Nr. 1.4)	
OK	Oberkante baulicher Anlagen über Straßenbegrenzungslinie	
SD	Dachform	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (sh. Teil B Nr. 2.2.3)	
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Firstrichtung	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Zufahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:	Abwasser; hier: Regenrückhaltebecken	
	Wasser; hier: Löschwasserreservoire	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
	naturnahe Parkanlage, auch § 9 Abs. 1 Nr. 20	
	Feldgehölzhecke	
	Sukzessionsfläche	
	Spielplatz	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN 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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen 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 von Bäumen	
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Erhaltung von Sträuchern	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	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)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
45°± 5°	Festsetzung der Dachneigung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		(§ 9 (6) BauGB)
	vorhandene Wasserflächen	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	vorhandene Hauptversorgungsleitungen, oberirdisch (hier: 110kV)	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 15 LWaldG M-V)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		(9 (6) BauGB)
M 4	Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Maßnahme 4	
	Fußwegeverbindungen	
	Abstandslinie (Waldabstand, Leitungsabstand)	
	Sonstiger Geltungsbereich des B-Plans Nr. 06, der nicht an der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 06 teilnimmt	

TEIL B TEXT

Bestandteil der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 06 sind nur die textlichen Festsetzungen (Teil B), die im folgenden farblich rot markiert sind.

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

1.1. Für die Mischgebiete [MI] (§ 6 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Arten der Nutzung „Tankstellen", "Gartenbaubetriebe", "Geschäfts- und Bürogebäude" und "Vergnügungsstätten" nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ist die allgemein zulässige Nutzung „sonstige Gewerbebetriebe" auf die Nutzung "nicht störende Handwerksbetriebe" beschränkt.

1.2. In den allgemeinen Wohngebieten [WA] (§ 4 BauNVO) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauNVO die Nutzung "nicht störende Handwerksbetriebe" nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Beherbergungsbetriebe mit einer maximalen Bettenzahl von 10 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig.

1.3. Für die reinen Wohngebiete [WR] (§ 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Kleine Beherbergungsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig.

1.4. Höhe baulicher Anlagen
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen jeweils in Grundstücksmitte. Bei gegenüber der Straße ansteigendem natürlichen Gelände kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um das Maß der Höhendifferenz zwischen der Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie und der Höhenlage des natürlichen Geländes auf der vorderen Baugrenze überschritten werden.
Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauGB)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO

2.1. Abweichungen bis zu 1,5 m von den Baugrenzen sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente und/oder untergeordnete Bauteile, wie Treppen, Balkonen, Loggien usw. bedingt sind.

2.2. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Gebäudestellung (Firstrichtung) sind schrägverglaste Dachflächen, Dächer mit Sonnenkollektoren sowie begrünte Dächer.

2.3. In den Baugebieten 1 bis 12 (WA, WR) ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. (§ 23 (4) BauNVO). Die Gebäude sind in offener Bauweise i.S.v. § 22 (2) S. 1 BauNVO zu errichten. Die Länge der Gebäude darf dabei - abweichend von § 22 (1) S. 2 BauNVO - jeweils 20 m nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen /Carports sind ~~gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO - sofern in der Planzeichnung nicht festgesetzt -~~ zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Erschließungsstraßen nicht zulässig. Stellplätze ~~können im Einzelfall~~ dürfen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. ~~sofern sie durch eine Hecke grünordnerisch eingebunden werden (sh. Nr. 8.3).~~ (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB

4.1. Öffentliche Verkehrsflächen

M1 Im Bereich der verkehrsberuhigten Planstraßen D und F (M1) sind mindestens 35 Laubbäume (Spitzahorn - Acer platanoides, Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm) anzupflanzen, deren Abstand untereinander 12 m nicht unterschreiten darf.

M2 Im Bereich der verkehrsberuhigten Planstraße B (M2) sind mindestens 20 Laubbäume (Spitzahorn - Acer platanoides, Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm) anzupflanzen, deren Abstand untereinander 12 m nicht unterschreiten darf.
Die Sicht an Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS -K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten. Insoweit sind Abweichungen von den Maximalabständen nach 4.1 und 4.1.a zulässig.

~~4.2. Öffentliche Grünflächen~~
~~Die Gestaltung der Angerfläche mit integriertem Spielplatz (M 2) ist durch Ansaat von Landschaftsrasen, der in Teilbereichen als Extensivrasen auszubilden ist, vorzunehmen. Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit Quercus petrae (Traubeneiche), Carpinus betulus (Hainbuche) und Acer campestre (Feldahorn), 3 x v. mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu erfüllen. Die Befestigung des Fußweges ist in wassergebundener Ausführung vorzunehmen.~~

M3 Das Pflanzgebot am südlichen bis östlichen Siedlungsrand (M 3) ist als mindestens 6 m breite, freiwachsende Hecke mit den Gehölzen der nachfolgenden Artenliste zu erfüllen.
Arten: Corylus avellana (Haselnuss) Str. 2 x v. 10 % ; Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Str. 2 x v. 10 %; Crataegus monogyna (Weißdorn) Str. 2 x v. 15 %; Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Str. 2 x v. 10 %; Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Str. 2 x v. 15 %; Rosa canina (Hundsrose) Str. 2 x v. 10 %; Acer campestre (Feldahorn) Hei. 2 x v. 15 %; Carpinus betulus (Hainbuche) Hei 2 x v. 15 %;
Die Anlage ist dreireihig, mit einem Pflanzabstand von 2,0 m vorzunehmen. Je 100 m² Grundfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laubbaum in 3 x verpflanzter Baumschulqualität anzupflanzen.
Arten: Quercus robur (Stieleiche) und Prunus avium (Vogelkirsche).
Die Pflanzung ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten

M4 Die Grünfläche / Parkanlage ~~(M4)~~ am südlichen Siedlungsrand und die für technische Anlagen nicht benötigten Teile der Versorgungsfläche für die Abwasserbeseitigung -Regenrückhaltung- (M4) ~~ist~~ sind als Extensivrasen naturnah auszubilden und jährlich durch 2-3 Schnitte zu pflegen. Die Ausbildung eines unbefestigten Fußweges mit einer maximalen Breite von 1,20 m und die Anlage von unbefestigten Spielflächen ist zulässig. Für die Anlage der Feldgehölzinseln sind folgende Arten (Sträucher / Heister) in 2x verpflanzter Baumschulqualität zu verwenden:
Quercus robur (Stieleiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sambucus racemona (Traubenholunder), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Rubus fruticosus (Brombeere), Rosa canina (Hundsrose).
Die bestehende Gehölzstruktur ist zu erhalten und zu durchforsten, die neu entstehende Gesamtstruktur zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- Der Uferbereich des biologischen Teils des Regenrückhaltebeckens ist zur naturnahen Gestaltung mit einem 10 m breiten Röhricht- und Hochstaudensaum zu versehen.

4.3. Anpflanzgebote auf den privaten Grundstücken
Die Anpflanzgebote auf den privaten Grundstücken sind mit einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen wie folgt vorzunehmen:
MI: Je Baugrundstück mind. 2 Laubbäume, davon mind. 1 Obstgehölz
~~WA - Gebiet 1: je Wohneinheit mind. Ein hochstämmiger Laubbaum~~
~~WA - Gebiet 2: je angefangene 250m² Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, davon jeder zweite als Obstgehölz~~
~~WA - Gebiet 3: je Grundstück mind. 2 hochstämmige Laubbäume, davon mind. 1 Obstgehölz~~
~~WR - Gebiet: je Grundstück mind.3 hochstämmige Laubbäume, davon mind. 2 Obstgehölze~~
Arten: Acer (Ahorn), Fagus (Buche), Tilia (Linde), Betula (Birke) sowie als Obstgehölze Malus (Apfel), und Prunus (Pflaume, Kirsche) in Sorten

~~4.4. Die Arbeiten zu den Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsbeginn der Baugebiete abzuschließen. Eine Fristverlängerung um ein Jahr kann im Einzelfall als Ausnahme gewährt werden.~~

4.4. Auf der mit Anpflanzgebot festgesetzten Fläche ist ein naturnaher Waldsaummantel in
M8 gestuftem Aufbau auszubilden und mittelfristig der natürlichen Sukzession zu überlassen (Solitäre / Vormantelsträucher / Krautsaumzone). Arten: sh. Nr. 4.2, M4

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

5.1. ~~Öffentliche Grünflächen~~
M5 Die Pflanzgebote auf der Grünfläche im Bereich des bestehenden Kleingewässers (M5) sind mit den Arten des Weiden-Erlenbruchs (Heister/Sträucher/Solitäre) in 3x verpflanzter Baumschulqualität zu erfüllen. Die bereits bestehende Gehölzstruktur ist zu durchforsten, die entstehende Gesamtstruktur ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Arten: Alnus glutinosa (Schwarzerle), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus padus Traubenkirsche), Rubus idaeus (Himbeere), Salix cinerea (Grauweide), Salix pentandra (Lorbeerweide).

M6 ~~Die öffentlichen Grünflächen am westlichen Plangebietsrand (M6) sind in ihrer Struktur zu erhalten.~~ Der Uferbereich des biologischen Teils des Regenrückhaltebeckens ist zur naturnahen Gestaltung mit einem 10 m breiten Röhricht- und Hochstaudensaum zu versehen.

5.2. Private Grünflächen
M6 Die privaten Grünflächen am südlichen und westlichen Plangebietsrand (M6) sind in ihrer Struktur (Feuchtwiesenlandschaft mit Feldgehölzbestand) zu erhalten, durch Pflanzungen zu ergänzen und zukünftig der natürlichen Sukzession zu überlassen. Arten: sh. Nr. 4.2, M4

5.3. Die private südliche Freifläche (M7) ist durch die Ansaat von Landschaftsrasen sowie durch
M7 die Entwicklung eines Waldsaummantels (Solitäre/Vormantelsträucher/Krautsaumzone) naturnah auszubilden und mittelfristig der natürlichen Sukzession zu überlassen. Arten: sh. Nr. 4.2, M4

5.4. Die ~~Arbeiten zu den~~ Pflanzmaßnahmen M1 - M8 sind bis spätestens 1 Jahr nach
M1-8 Nutzungsbeginn der Baugebiete abzuschließen.
Das Anpflanzgebot nach Nr. 4.3. auf den privaten Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsbeginn des jeweiligen Baugrundstückes zu realisieren.
Eine Fristverlängerung um ein Jahr kann als Ausnahme gewährt werden.

6.0 Flächen für die ~~Regelung des Wasserabflusses~~ Abwasserbeseitigung - Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Auffangen des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über zwei Regenrückhaltebecken, bestehend aus einem technischen Teil als Auffangbecken für Sink- und Schwebestoffe und einem biologischen Teil mit Ausgleichsfunktion, die durch eine „Schwimmende Tauchwand" voneinander getrennt sind. Der biologische Teil der Regenrückhaltebecken ist mit flachen Neigungen im Verhältnis 1:3 und mit Flachwasserzonen naturnah zu gestalten.
~~Den Regenrückhaltebecken sind Leichtflüssigkeitsabscheider vorzuschalten.~~

~~7. Höhenlage der Baulichen Anlagen~~
~~7.1. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:~~
~~Die Höhenlage der Erschließung (Straßenachse) ist dem natürlichen Relief anzupassen.~~
~~Zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind Abweichungen von 0,50 m zulässig. Die Erschließung ist Bezugspunkt für andere bauliche Anlagen, die im Bereich der Mitte des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen dürfen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufs reduziert / ergänzt werden.~~
~~7.2. Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen der Baugebiete sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Stellplatzareale und deren Erschließung.~~

8. ~~Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen~~ Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

8.1. Dachneigung/Dacheindeckung
Alle Hauptgebäude sind, sofern in der Planzeichnung A mit einer Firstrichtung belegt, mit einem Satteldach/Krüppelwalmdach zu versehen. Sonderformen (Pultdächer, Tonnendächer usw.) ~~u. materialien (Pappe, Metall usw.)~~ sind als Ausnahme zulässig.
~~Für die Satteldächer/Krüppelwalmdächer ist die Dachneigung mit 45° +/-5° bzw. für die zweigeschossige Bebauung im WA 2-Gebiet mit 20°+/-5° festgesetzt.~~ Die in Teil A festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und nicht für untergeordnete Anbauten und Bauteile. ~~Für die Eindeckung ist eine graue bzw. anthrazitfarbene Pfanne vorzusehen.~~ Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Firstrichtung ~~und Materialwahl~~ sind schrägverglaste Dachflächen und Dächer mit Sonnenkollektoren sowie begrünte Dächer.

8.2. Fassade
Für alle Hauptgebäude ist für die Wandfläche ein ~~roter oder rotbrauner Ziegel~~ Mauerstein (z.B. Ziegel, Kalksandstein), ein unstrukturierter, heller Putz oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen. Kombinationen der aufgeführten Materialien sind zulässig. ~~An allen Gebäudeseiten, an denen ein unmittelbarer Bodenschluss möglich ist, sind, sofern dies die notwendigen Öffnungen in der Fassade zulassen, Rankbegrünungen (Hedra helix, Efeu, Solitär, 3 x v. sowie Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein, Solitär 3 x v.) vorzusehen.~~

8.3. Stellplätze
In den allgemeinen Wohngebieten [WA] ~~1 und WA 3~~ und im Mischgebiet [MI] sind Stellplätze ~~gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO~~ bis zu einer Anzahl von maximal 4 Einständen in Reihe ~~innerhalb der Grundstücksflächen~~ zulässig. Nach maximal 4 Stellplätzen hat eine mindestens 2 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.
~~Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze straßenseitig durch eine 1,00 - 1,50 m hohe Heckenpflanzung grünordnerisch einzubinden.~~
~~Im~~ In den reinen Wohngebieten [WR] sind Stellplätze ~~gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen~~ zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 2 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach max. 2 Stellplätzen hat eine mindestens 2 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.
Stellplätze, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze errichtet werden, müssen mit Ausnahme ihrer Zufahrt durch eine 1,0 - 1,5 m hohe Hecke von der Erschließungsstraße abgeschirmt sein.
Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes sind die Stellplätze ~~auf den privaten Grundstücken~~ mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke) zulässig.

8.4. Einfriedungen
- Für die Grundstücksbereiche, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, sind als Einfriedung Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m vorzusehen. Zusätzlich kann bis zur Höhe der Hecken ein Zaun gesetzt werden.
- An den naturnah gestalteten, biologischen Teilen der Regenrückhaltebecken (vgl. Nr. 6.0) sind Einzäunungen unzulässig.

8.5. Gestaltung der bebauten Grundstücke
Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Anteil der versiegelbaren Fläche auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks festgesetzt. Entlang der Verkehrsflächen ist ein mind. 0,75m breiter Grundstücksstreifen zu begrünen.

~~Es gilt die BauNVO 1990, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22. 04. 1993.~~

~~Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB~~ Hinweise:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer 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 Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B ~~§ 20 LWaldG M-V Abstand baulicher Anlagen zum Wald~~
~~Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50 m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.~~
Abstand baulicher Anlagen zum Wald
Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wurden aufgrund von § 20 LWaldG M-V nachrichtlich in die Satzung übernommen. Die untere Forstbehörde kann Ausnahmen vom Waldabstand zulassen, wenn die Einhaltung des Bauverbotes zu einer unbilligen Härte führen würde.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19. 09. 2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen" vom 27. 09. 2001 erfolgt.
Bergen a. R., 16.12.2002 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
Bergen a. R., 16.12.2002 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25. 10. 2001 durchgeführt worden.
Bergen a. R., 16.12.2002 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03. 12. 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bergen a. R., 16.12.2002 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung hat am 10. 04. 2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bergen a. R., 16.12.2002 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06. 05. 2002 bis zum 07. 06. 2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 25. 04. 2002 durch Abdruck im "Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bergen a. R., 16.12.2002 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 07. 05. 2002 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Bergen, 10.12.'02 (Siegelabdruck) ÖbVI

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10. 04. 2002, 04. 12. 2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bergen a. R., 16.12.2002 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

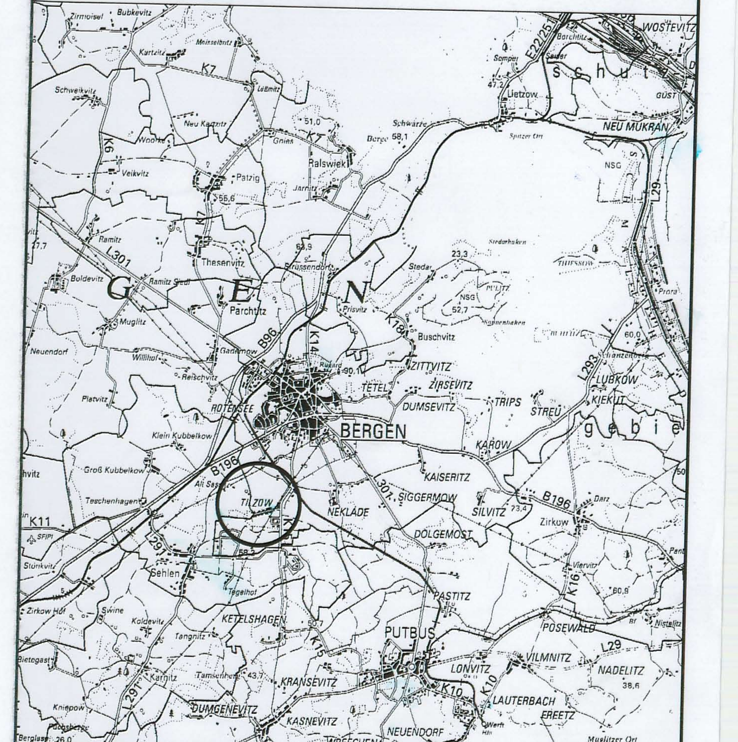
9. (entfällt)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04. 12. 2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04. 12. 2002 gebilligt.
Bergen a. R., 16.12.2002 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Bergen a. R., 16.12.2002 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

12. Der Satzungsbeschluß über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 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 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 ist am 17.1.03 in Kraft getreten.
Bergen a. R., 17.01.2003 (Siegelabdruck) A. Köster Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1 : 100 000



Stadt Bergen

Landkreis Rügen
Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Ortsteil Tilzow"

Bergen, 04. 12. 2002 Bürgermeisterin

Arbeitsstand: 18. 11. 2002