B-PLAN ROTENSEE-WEST BERGEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 03.04.1993 erfolgt.

Bergen, den 28.04.1993 — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Bergen, den 28.04.1993 — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

3. ~~Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 1993 durchgeführt worden.~~

~~Bergen, den — Die Bürgermeisterin~~

~~Siegel — Andrea Köster~~

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden, gem. 4 Abs. 1 Bau GB in Verb. mit 2 Abs 4 u. 5 Wo Bau Erl. G.

Bergen, den 30.04.1993 — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.04.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bergen, den 28.04.1993 — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes vom 26.04.93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 10.05.1993 bis zum 24.05.1993 während folgender Zeiten: 9.00-12.00Uhr / 14.00-16.00Uhr, die.-18.00Uhr 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, durch Veröffentlichung am 03.05.1993

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bergen, den 30.06.1993 — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

7. Der katastermäßige Bestand am 09.02.94 wird als richtig bescheinigt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Örtlichkeit hinsichtlich des Gebäudebestandes nicht überprüft worden ist. Für die geometrische Genauigkeit der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen wird keine Gewähr übernommen.

Bergen, den 10.02.94 ~~29.07.1993~~

Siegel — Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bergen, den 30.06.1993 — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

~~Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, in der Zeit vom 1993 bis zum 1993 während folgender Zeiten:~~

~~erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können - in der örtlichen Presse und in der Zeit vom 1993 bis zum 1993 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.~~

~~Bergen, den — Die Bürgermeisterin~~

~~Siegel — Andrea Köster~~

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 1993 gebilligt.

Bergen, den 30.06.1993 — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.09.1993 Az: II 651-512.113-01.12.05 (10) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bergen, den 30.09.1993 — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 199 Az: bestätigt.

Bergen, den — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

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

Bergen, den 25.11.1993 — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in den örtlichen Zeitungen ~~und in der Zeit vom bis zum 199 durch Aushang~~ 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.12. 1993 in Kraft getreten.

Bergen, den — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster

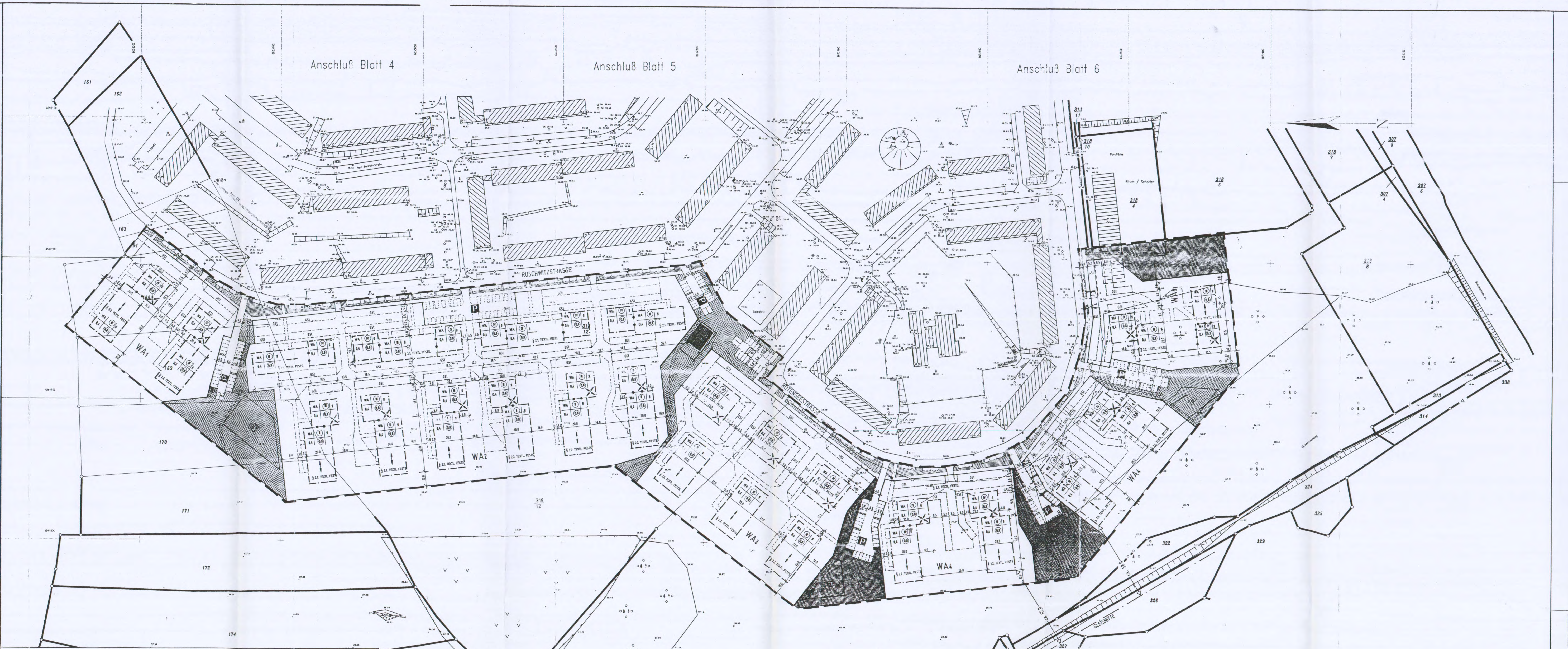
PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Bergen/Kreis Rügen über den Bebauungsplan für das Wohngebiet-Bergen-Rotensee-West.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S. 2253, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz BGBL. I, S. 466 - S. 473), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 199 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan "Bergen-Rotensee-West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Bergen, den — Die Bürgermeisterin

Siegel — Andrea Köster



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungen

1.1 In den WA-Gebieten werden die gem. BAUNVO §4 (2),2. zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auf ca. 200 m² Verkaufsnutzfläche begrenzt.

1.2 Die in den WA-Gebieten nach BAUNVO, §4 (3) möglichen Ausnahmen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 2 Dachformen und Dachneigungen

2.1 In dem östlichen Bereich des Gebietes WA2 -Ruschwitzstrasse- werden lediglich Flachdächer, ersatzweise geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 22° zugelassen.

2.2 In den Gebieten WA1, WA2, westlicher Bereich, WA3 bis WA5 werden Satteldächer mit 36° bis 55° Dachneigung vorgeschrieben.

2.3 Für die Dächer der Gebiete WA3 bis WA4 werden entlang der Rotenseestraße als Ausnahme auch zugelassen: Mansarddächer, wenn deren Firsthöhen 15 m über Strassen-Niveau der Rotenseestrasse nicht überschreiten.

~~§ 3 Materialien der Fassaden und Dächer~~

~~3.1 Für die Fassaden der Gebäude wird Putz in heller Farbgebung vorgeschrieben. Als Ausnahme auch zugelassen: Klinker in Teilflächen kleiner 50% der Gesamt-Fassadenflächen. In kleineren Teilflächen: Andere Materialien wie Holzverkleidungen, vertikale Blechverwahrungen und dergleichen, mit Ausnahme von Kunststoffplatten und Plattenverkleidungen, welche Scheinmauerwerk vortäuschen, in Flächen-Flächenanteilen kleiner 20% der Gesamtfassadenflächen.~~

~~3.2 Für die Dacheindeckungen werden Tonziegel oder Beton-Dachpfannen in gedeckten Rot-Brauntönen sowie Zinkblech- und Kupfereindeckungen zugelassen.~~

§ 4 Bepflanzungen

4.1 Die ebenerdigen Stellplätze "ST" sind mit wenigstens einem Großbaum -Stammumfang 25 cm- heimisches Laubgehölz, je 4 geplanter Stellplätze zu begrünen.

4.2 Auf den Baugrundstücken sowie im angrenzenden Waldpark (als Ausgleichmaßnahme) sind je 60 m² geplanter Wohn- bzw. Nutzfläche mindestens ein Großbaum -Stammumfang 25 cm- als heimisches Laubgehölz anzupflanzen.

4.3 Ersatzweise ist für max. 30% der nach dieser Regelung zu pflanzenden Bäume die Anpflanzung von je vier Sträuchern mit mindestens 1,50 m Höhe zulässig.

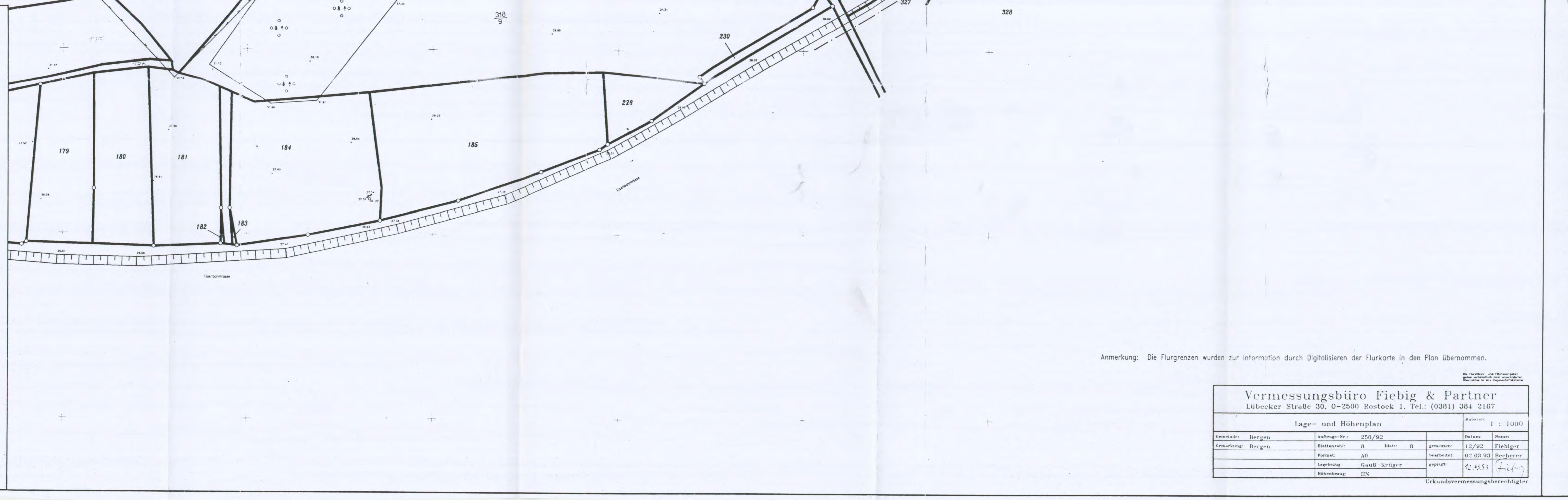
Aufteilungsregelung:

Von den nach 4.2 anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sind mindestens 50%, maximal jedoch 65%, auf den Baugrundstücken anzuordnen. Die restlichen 50 bis 35% sind in Absprache mit dem Landkreis Rügen im westlich angrenzenden Waldpark zu pflanzen.

Die nicht mit Gebäuden, Wege- oder Einstellflächen überdeckten Grundstücksflächen sind mit Rasen einzusäen bzw. mit Bodendeckern zu bepflanzen.

§ 5 Oberflächenversiegelung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt festgesetzt, daß Zufahrten und Stellplätze mit Werkstoffen (z.B. Rasensteine oder Öko-Verbundpflaster)- zu befestigen sind, durch die eine Versickerung gewährleistet bzw. die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser geringstmöglich beeinträchtigt wird.



STADT BERGEN
LANDKREIS RÜGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
ROTENSEE WEST

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie Planzeichenverordnung - PlanzV 90 -

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet — WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) — III

Zahl der Vollgeschosse (zwingend) — (III)

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

Grundflächenzahl — Sie gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden darf. (§ 19 BauNVO) — 0,4

Geschoßflächenzahl — Sie gibt an, wieviel m² Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. (§ 20 BauNVO) — (0,9)

VERKEHRSFLÄCHEN

Beabsichtigte nicht bindende Aufteilung der Straßenverkehrsfläche. Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtsetzungsverfahrens.

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Werden die Verkehrsflächen von Baulinien oder Baugrenzen begrenzt, so ersetzen diese die Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche — P

GRÜNFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

Öffentliche Grünflächen mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Text oder Planzeichen

Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftanlagen

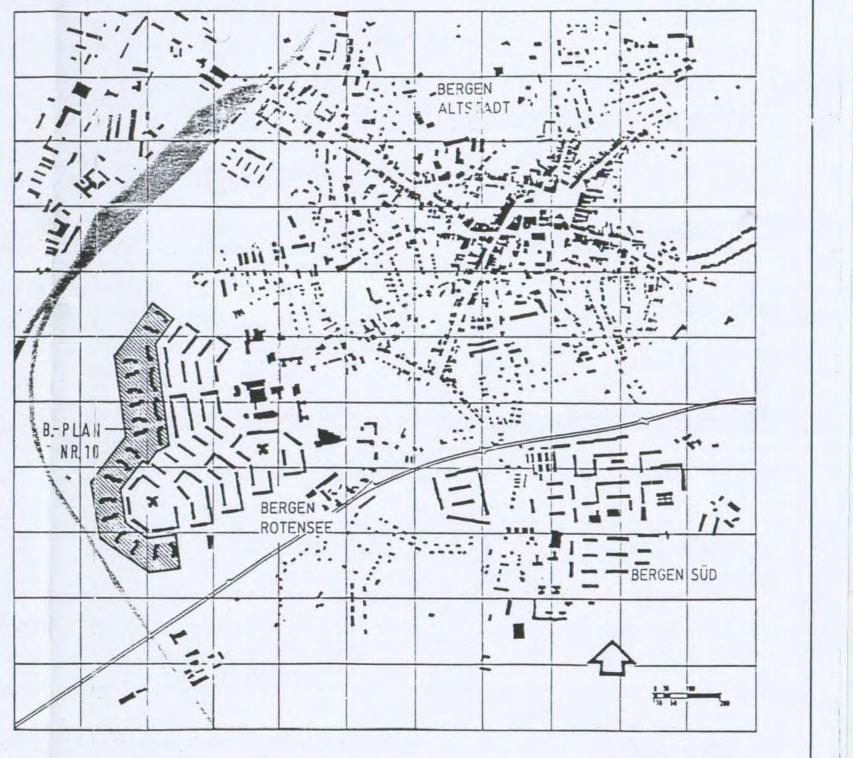
GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzungen. Fällt diese mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammen so werden beide kombiniert.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

STADT BERGEN
LANDKREIS RÜGEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 10
ROTENSEE WEST

MASSTAB 1 : 1000 — 25.10.1993

ARCHITEKTEN SCHARLACH + PARTNER DWB

OPELSTRASSE 16 30916 ISERNHAGEN AWB — TEL. 0511/613284 O. 613238 FAX 0511/614208