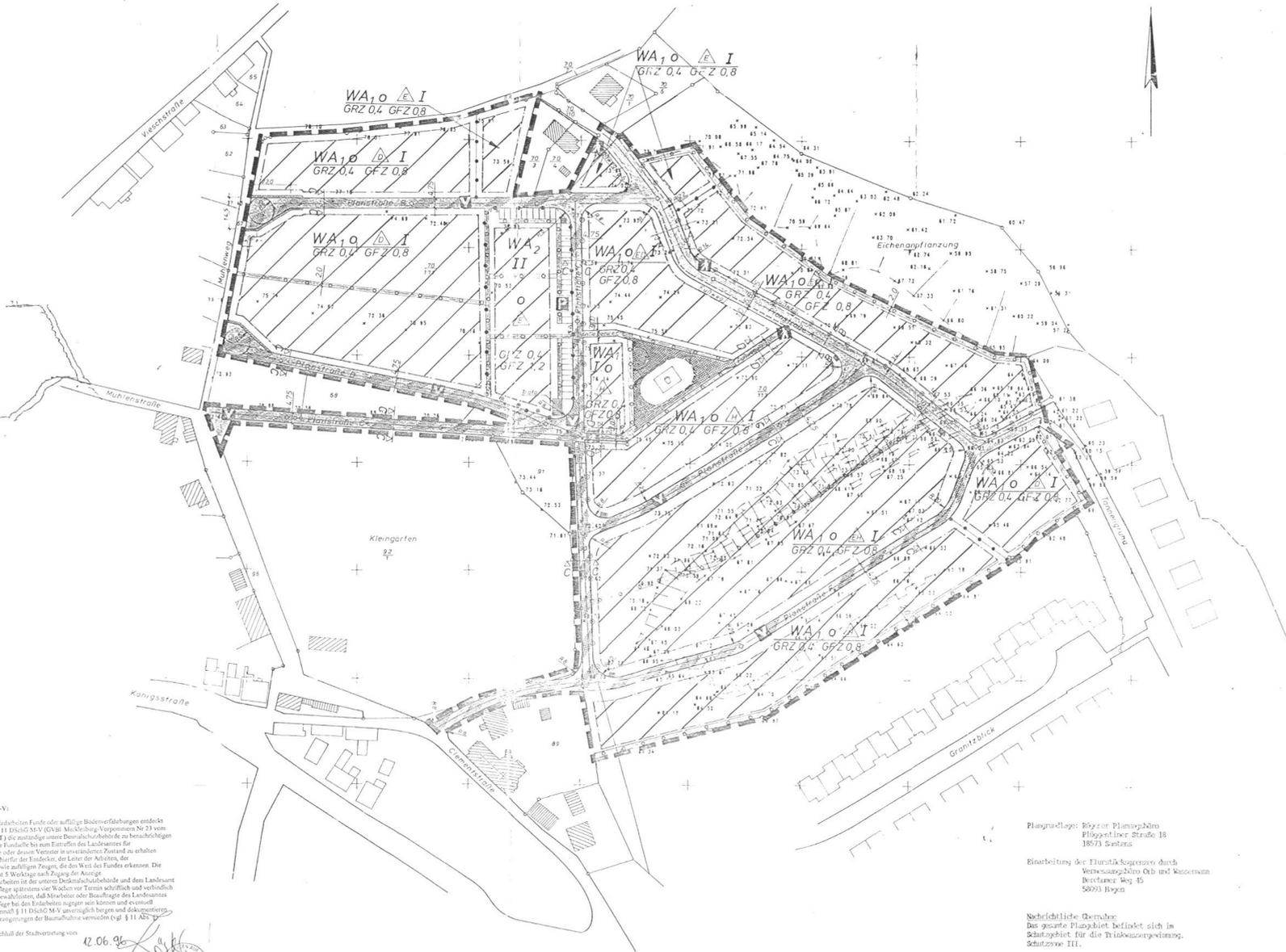


Satzung der Stadt Bergen auf Rügen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Granitzblick“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften

Eingearbeitet aufgrund Beschlusses der Stadtvertretung vom 12.06.96

Ergänzung der textlichen Festsetzungen
aufgrund Beschlusses der Stadtvertretung vom 12.06.1996



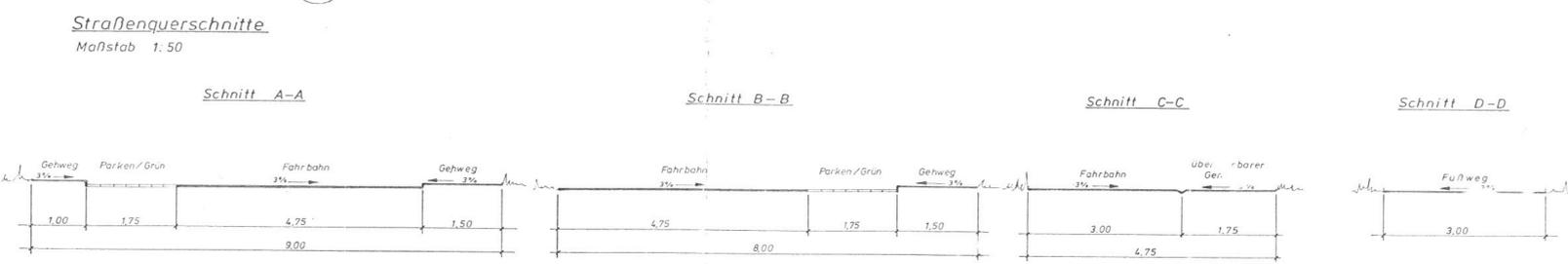
- 1 Festsetzungen über die bauliche Nutzung**
 - Die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.
 - Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet WA wird bei einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss eine Geschöfllächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet WA wird Zweigeschossigkeit mit einer Geschöfllächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).
 - Die Planstraßen "B, C, D, E, F" sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.
 - Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von 3,0 m zulässig.
 - Auf den Grundstücken sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote/Landschaftspflege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Entlang der Planstraße "A" und "C" sind im Abstand von 10 m Winterlinolen (Thuja cordata erecta) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stammdurchmesser 16 - 18 cm.
 - Auf dem Spielplatz sind 4 Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stammdurchmesser 16 - 18 cm.
 - In den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Grenze des Plangebietes sind einreihige Gehölzstreifen aus einreihigen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und zu unterhalten. Abstand in der Reihe 0,75 m.
 - In den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind zweireihige Gehölzstreifen aus einreihigen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und zu unterhalten. Abstand zwischen den Reihen 1,0 m, Abstand in der Reihe 0,75 m.
 - Als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind ungeschüttete, einreihige Hecken aus einreihigen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Abstand in der Reihe 0,75 m.
 - Pro Grundstück sind zwei Obstbäume einer regional bewährten Obstbaumart als Halb- bis Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3 Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 LBauO M-V)
 - Fassaden
Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszubilden.
 - Dächer
Die Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zu errichten. Dachgäben sind zulässig.
 - Einfriedigungen
An den zu den Planstraßen "B - F" verlaufenden Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zu errichten. Auf einem 1,0 m breiten Streifen zur Straßengrenzlinie ist nur Rasen anzulegen bzw. sind Bodenbedecker anzupflanzen.
 - Grundstücksfreifläche
Die Grundstücksfreiflächen sind als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen. Die Vorgärten sind mit Rasenflächen u./o. heimischen Stauden und Gehölzen zu gestalten, ausgenommen sind die notwendigen Pflasterflächen der SWA - Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.
 - Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung zu schaffen oder es sind feste Schränke zu verwenden.
- § 4 Nicht schädlich veranlagtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Straß- und Tammengenannt sind nach Beendigung des Erschließungsgebietes durch den Auftraggeber auf 4,78 m zu verbreitern.** Die Straßensbreite wird entsprechend der Dimensionen festgesetzt.

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GFZ	Geschöfllächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
- - -	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
△	nur Doppelhäuser zulässig
△	nur Hausgruppen zulässig
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
P	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Fußgängerbereich
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	Öffentliche Grünfläche
—	Spielplatz
—	Fläche für Versorgungsanlagen
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
—	Anpflanzungen: Bäume
Sonstige Planzeichen	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
—	unterirdische Leitungen

Planlage: Blyzer Planungsbüro
Pflanzplan: Straße 18
18573 Sinstede

Einarbeitung der Flurstücksgrenzen durch
Vermessungsbüro Oth und Wasserbau
Breitner Weg 45
58993 Beyer

Nachrichtliche Bemerkung:
Das gesamte Plangebiet befindet sich im
Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnung,
Schutzzone III.

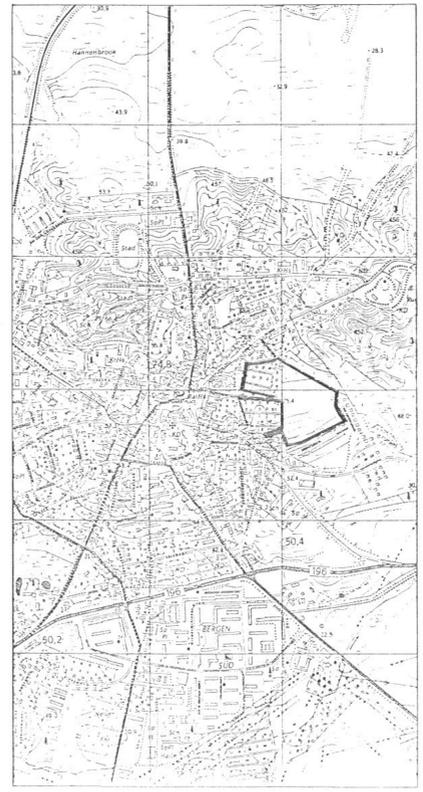


Hinweis gemäß DSAG M-V:
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSAG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, § 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und die Funde sind die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder deren Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie auffällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
2. Der Träger der Erdarbeiten ist die untere Denkmalbehörde 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 eingesehen werden können und eventuelle auffällige Funde gemäß § 11 DSAG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Veranlassungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 1 DSAG M-V).
Eingearbeitet aufgrund Beschlusses der Stadtvertretung vom 12.06.96

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 7 des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahMG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 623) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen vom 12.06.96 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Granitzblick“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 409 - 4/94 der Stadtvertreterversammlung der Stadt Bergen vom 09.06.1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.07.94 erfolgt.
Auf Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 09.06.1994 ist nach § 2 Abs. 2 BauGB MaßnahMG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen worden.
Bergen, den 04.06.96...
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Bergen, den 04.06.96...
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bergen, den 04.06.96...
Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bergen hat am 22.02.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bergen, den 04.06.96...
Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 04.04.95 bis zum 28.04.95 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. (3) des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahMG) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25.03.95 in der Stadtzeitung Bergen (Teilung oder amtliches Bekanntmachungsbblatt) über Bekanntmachung durch Auslassung: am ... bis ... (siehe Auslassung) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergen, den 04.06.96...
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 08.07.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Nutzung werden als richtig bescheinigt.
Bergen, den 08.07.96...
Für Ländlär:
MNSA Bergen
Katasteramt
- Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bergen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.09.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bergen, den 04.06.96...
Aufgaben mit Beschluss vom 17.04.1996
Bürgermeister
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am 20.09.95 von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Bergen als Satzung beschlossen.
Bergen, den 04.06.96...
Aufgaben mit Beschluss vom 17.04.1996
Bürgermeister
- Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.07.96 Nr. 20/2847... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Bergen, den 07.07.96...
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen zur Zweck der auftraggebenden Bescheinigung der Stadtvertreterversammlung der Stadt Bergen vom ... erfüllt. Die Hinweisen sind beachtet.
Bergen, den 26.03.96...
Bürgermeister
- Die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.
Bergen, den 25.07.96...
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 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, ist im Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen am 25.07.1996 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 Einspruchsansprüchen (§§ 33, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M-V S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.03.96... in Kraft getreten.
Bergen, den 26.07.96...
Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bergen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.06.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bergen, den 04.06.96...
Bürgermeister



8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (§ 3 im Text Teil B), wurden von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Bergen auf Rügen am 12.06.96 als Satzung beschlossen.
Bergen, den 04.06.96...
Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan "Granitzblick" Stadt Bergen, Kreis Rügen

Auftraggeber: Massiv-Wohn-Bau-Träger Rügen GmbH
Markt 10,
18528 Bergen
Tel.: 03838/251881

Entwurf: Osterkamp & Klöck
Beratende Ingenieure GmbH
Dorfplatz 6
18276 Gellnow
Tel.: 03843/686021