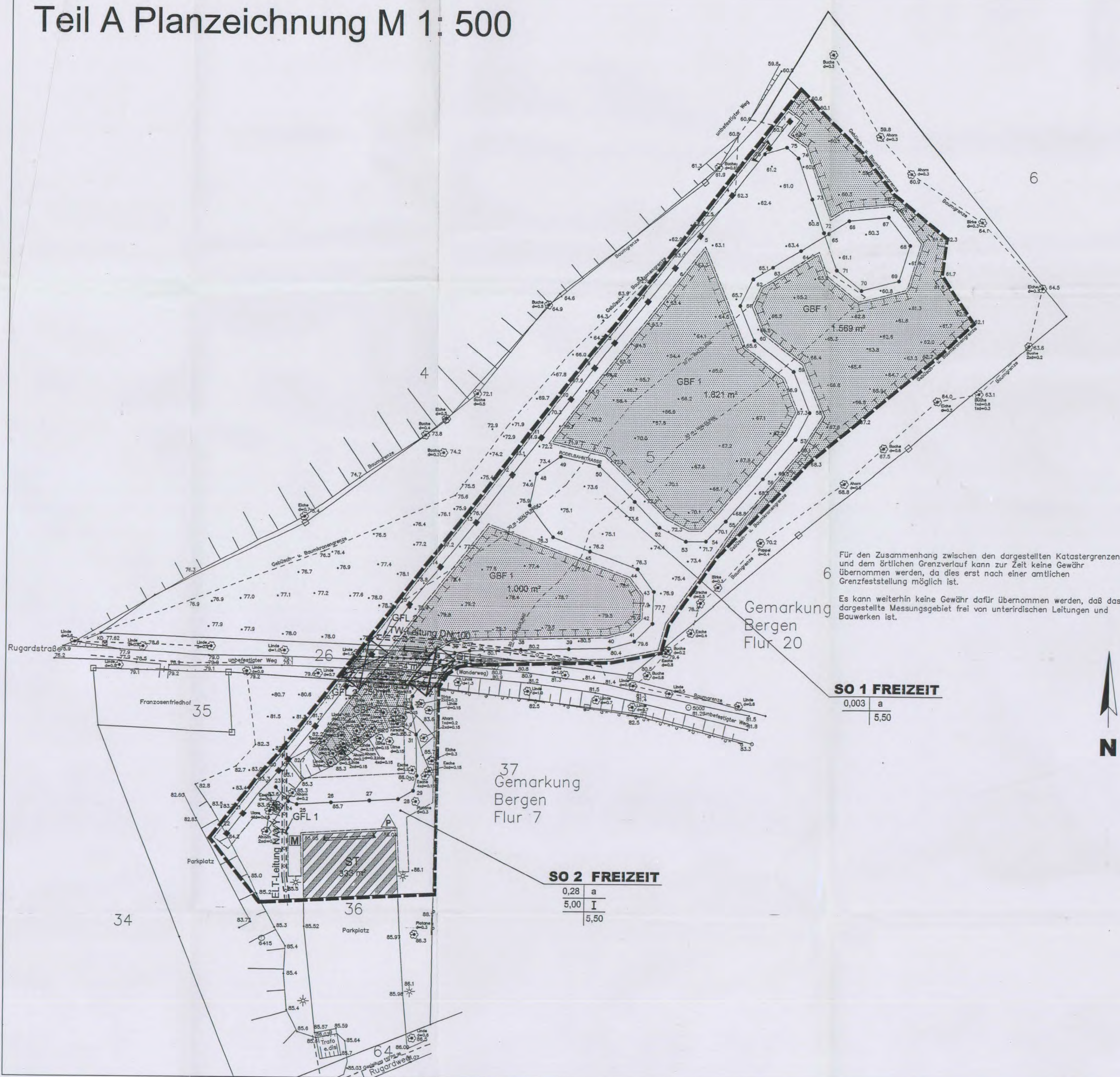


"Inselrodelbahn Rügen"

- Bereich am Stedaer Weg

Teil A Planzeichnung M 1 : 500



Planzeichenerklärung

1. **Art und Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO
- z. B.  Sonstiges Sondergebiet 1, das die Freizeit und der Erholung dient
2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl z.B.  I Zahl der Vollgeschoße (nur Gebäude) als Höchstgrenze
3. **Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
- a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
----- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
4. **Verkehrsfächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
-  Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
ST Stellplätze für Rodelbahnen

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 5 (2) Nr.4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- z. B. ELT-Leitung NAYY / 95
- unterirdisch
6. Grünflächen
§ 9 (1) Nr.13 BauGB
-  private Grünflächen
- Zweckbestimmung
- z. B. GBF 1 Grünbestandsfläche (s. Teil B, Pkt. 5.1)
[Kompensationsfläche]
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen um Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Zweckbestimmung:
Schutzobjekt: Allee

- ### 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorherbezogenen
Berechnungsplans**

(§ 9 (7) BauO)

Z.B.

Art der steuerlichen Nutzung	SO 2	FREIZEIT
Grundsteuerwert	0,003	a
	5,50	Anteilende (Flächenanteil) in m

Z.B.

Art der steuerlichen Nutzung	SO 2	FREIZEIT
Grundsteuerwert	0,28	a
Gebäudehöhe in m	5,00	1
	5,50	Anteilende (Flächenanteil) in m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Z. B. von Baugestellen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbes

(§ 8, § 1 (4), § 12 (BauVO))

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
mit schmalen Flächen

- # Teil B
- ## Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

§ 9 (1) und (4) BauGB i. V. m. § 1 BauNVO

- # 1. Art und Nutzung
- ## § 9 (1) und (4) BauGB; §§ 1 und 11 BauNVO
- ### 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1
- Im sonstigen Sondergebiet SO 1 - Zweckbestimmung: Freizeit und Erholung - sind zulässig:
- Unterbringung der technischen Anlage der Sommer- und Winterrodelbahn (Abfahrtsrasse und Lift)
- ### 1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2
- Im sonstigen Sondergebiet SO 2 - Zweckbestimmung: Freizeit und Erholung - sind zulässig:
- Unterbringung der technischen Anlage der Sommer- und Winterrodelbahn , (Abfahrtsrasse und Lift)
 - eine Schlittenanlage und Werkstatt
 - ein Kassen- und Schank-/Speisewirtschaftsgebäude
 - ein öffentliches Toilettengebäude
 - ein überdachter Sitzbereich zum Verweilen
 - eine Imbissstandfläche
 - ein Werbefeld
- ## 2. Höhe der baulichen Nutzung
- ### § 9 (1) Nr.1 BauGB; § 18 BauNVO
- #### Definition der Höhe
- 2.1 Die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude darf 60,70 m HN nicht überschreiten.
- 2.2 Die festgesetzte Höhe des Werbefelds darf 86,29 m HN nicht überschreiten.
- 2.3 Der Bezugspunkt aller festgesetzten Höhen sind jeweils die im Plan eingezeichneten Höhenpunkte, bei anliegenden bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zu den gegenüberliegenden nächstliegenden HN-Höhenpunkten.
- Der maßgebende Höhenpunkt wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.
- 2.4 Als Anlagenhöhe gilt das äußere Höhenmass der technischen Anlage - Rodelbahn (Abfahrtsrasse und Lift). Die Anlagenhöhe darf maximal 5,50 m betragen. (s. auch Pkt. 3 Hinweise)
- 2.5 Die lichte Höhe der Rodelbahnunterführung über den Geh- und Radweg darf 3,00 m nicht unterschreiten.
- ### 3. Bauweise
- ### § 9 (1) Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Abweichende Bauweise ist festgesetzt.
- Dabei wird festgesetzt, dass an die vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen herabgehangt werden darf.
- Ausgenommen bleiben Grenzen zu privaten Grundstücken. Hier gilt die LBAuO M-V.
- ## 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- ### § 9 (1) Nr.21 BauGB
- 4.1 Die Leitungsrechte der zu belastenden Fläche GFL 1 gehen zu gunsten des Energieversorgungsunternehmens. Sie umfassen die Befugnis, die unterirdische Eik-Leitung zu unterhalten.
- 4.2 Die Leitungsrechte der zu belastenden Fläche GFL 2 gehen zu gunsten des Wasser-versorgungs- und des Abwasserentsorgungsunternehmens. Sie umfassen die Befugnis, die unterirdischen Trink- und Schmutzwasserleitungen zu unterhalten.
- 4.3 Die Geh- und Fahrrechte der zu belastenden Fläche GFL 3, die in einer lichten Höhe von 3,00 m von der Rodelbahn überquert wird, gehen zu gunsten der Allgemeinheit.
- ## 5. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur -
- ## Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- ### § 9 (1) Nr. 20, 22, 25a und 25b BauGB i. V. m.
- ### § 8 BNatSchG

- [illegible]

- ### 9. Darstellungen ohne Normcharakter
- 5 Flurstücksnummer
- z. B. 1.821 m² Flächengröße einer privaten Grünfläche (Kompensationsfläche)
- + 61,1 Höhenknoten; Bezug: Höhe über HN in m
-  Müllcontainer
- 30 m - Waldlinie
-  Flurstücksgrenze
-  Werbeplan
-  Umgrenzung von Flächen mit besonderen Sicherungsmassnahme
z. B.:
Unterführung der Rodelbahntrasse
-  Verlauf Rodelbahn (Ziffer ... geplante Aufständerungsnummer)
-  Verlauf Lift (Ziffer ... geplante Aufständerungsnummer)
-  z.B. Tor von 1,20 m lichter Öffnungsbreite
als fussläufige Rettungsweg
-  Ein- bzw. Rettungsweg - Bahnhof Rodelbahn
(3. Rettungsweg - am Parkplatz)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 21.05.03. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruck im "Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen" vom 19.06.2003 erfolgt.
- Bergen auf Rügen, den 03.06.2005
- A. Köster
Bürgermeisterin
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäss § 17 LPBG M-V vom 05.05.1998 mit dem Schreiben vom 22.06.03 beteiligt worden.
- Bergen auf Rügen, den 03.06.2005
- A. Köster
Bürgermeisterin
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauBG ist durch öffentliche Bürgerinformation am 25.03.2003 erfolgt.
- Bergen auf Rügen, den 03.06.2005
- A. Köster
Bürgermeisterin
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 11.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bergen auf Rügen, den 03.06.2005
- A. Köster
Bürgermeisterin
5. Die Stadtverwaltung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 03.12.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zu öffentlicher Auslegung bestimmt.
- Bergen auf Rügen, 03.06.2005
- A. Köster
Bürgermeisterin
6. Der Entwurf des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 18.12.2003 bis 23.01.2004 während öffentlicher Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgestellt.
- Montag – Donnerstag
von 09.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 16.00 Uhr
zusätzlich Dienstag
von 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
und Freitag
von 09.00 Uhr – 12.00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 11.12.2003 in Amtsboten örtlich bekannt gemacht worden.
- Bergen auf Rügen, 03.06.2005
- A. Köster
Bürgermeisterin
7. Der katastermässige Bestand wird am 05.06.03 als richtig dargestellt bezeichnet.
- Bergen auf Rügen, den 04.06.05
- H. Kravtchenko
Landesvermessungs-Off. bestellter Vermessungsingenieur
8. Die Stadtverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.02.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 24.06.05 mitgeteilt worden.
- Bergen auf Rügen, den 03.06.2005
- A. Köster
Bürgermeisterin
9. (entfällt)
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 06.04.05 von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverwaltung vom 06.04.05 gebilligt.
- Bergen auf Rügen, den 03.06.2005
- A. Köster
Bürgermeisterin
11. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . . Az.: . . . mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Bergen auf Rügen, den . . .
- A. Köster
Bürgermeisterin
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtverwaltung vom . . . erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . . Az.: . . . bestätigt.
- Bergen auf Rügen, den . . .
- A. Köster
Bürgermeisterin
13. Die Bebauungsplanungsatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wird hiermit aufgelöst.
- Bergen auf Rügen, den 03.06.2005
- A. Köster
Bürgermeisterin
14. Die örtliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 06.05.05 im "Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen". In der Bekanntmachung sind § 39 und § 44 BauBG hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 04.06.05 in Kraft getreten.
- Bergen auf Rügen, den 06.06.05
- A. Köster
Bürgermeisterin

Örtliche Bauvorschriften
§ 9 (1) und (4) BauGB i. V. m. § 1 BauNVO

1. Als Dachform für die unter Pkt. 1.2 benannten Gebäude sind sowohl fachgereigte Satteldächer als auch Flachdächer, ebenso die Verbindung aus beiden zulässig. Die maximale zulässige Dachneigung beim Satteldach beträgt 22°. Für die Dachdeckung sind Materialien im Farbspektrum RAL 3000, 3001, 3002, 6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6010, 6012, 7016 und 8021 sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei den Handtischen (Ziegel und Dachsteine) können die Materialien glasiert oder engobliert sein. Markisen und vergleichbare Witterungseinrichtungen sind zulässig.
2. Für die Fassadengestaltung sind Putze und Holz im Farbspektrum RAL 1000, 1001, 1002, 1003, 1021 und materialergene Farben zulässig.
3. Fassadenbegrünungen
Fensterlose Außenwände müssen in mindestens 30 % ihrer Breite und in voller Höhe der Wand mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
4. Die Befestigung der Ein- und Ausgangswege zur Rodabahn (Bahnhof) ist mit luft- und wasserundurchlässigen Materialien festzustellen.
5. Warenautomaten
Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.
6. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig und dürfen eine max. Werbeflächengröße von 3,00 m² besitzen.
7. Einfriedungen
Die Grundstückeinfriedung hat mit Zäunen zu erfolgen.
Zur Begrenzung des SO 1 Freizeits sind 2 Tore mit einer lichten Breite von 1,20 m vorzusehen. Diese Tore fungieren auch als Rettungsweg.

Nachrichtliche Übernahme

1. Schutz von Aileen
§ 27 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V)
Beseitigung von Aileen sowie alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.
Eine Ausnahme von den Verboten des § 27 LNatG M-V wird nicht in Aussicht gestellt.

Hinweise

1. Wenn während der Erdbauellenen Funde oder auffällige Bodenverfälschungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in vorbestimmter Weise zu erhalten. Insbesondere sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erstreckt sich 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdbarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverzüglich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdbarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V, zu untersuchen, feststellen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).
3. Eingemessene HM-Höhenknoten legen vom Vermessungsbüro flächendeckend den gesamten Bereich der Baugruben anliegen vor. Diese Festsetzung ist rechtsverbindlich, weil keine Geländeerhebungen vorgenommen werden (bei der üblichen Anlage - Rodelbahn - ist gerade die Unebenheit des Geländes einzuzeichnen).
4. Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baubetrieb wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
5. Vorhandene Bäume und Flurstücksgrenzen legen vom Vermessungsbüro vor, welches die Planungsgrundlage bildet. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
6. Auf den städtischen Hauptstraßen und Plätzen sind Hinweisschilder auf die Rodelbahn vorzusetzen.
7. Kennzeichnung der Steifhähnen für die Rodelbahn ist auf dem öffentlichen Parkplatz vorzunehmen.

Flurstücke

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 5 (teilweise) in der Flur 20, Gemarkung Bergen und die Flurstücke 26 (teilweise) und 36 (teilweise) in der Flur 7, Gemarkung Bergen.

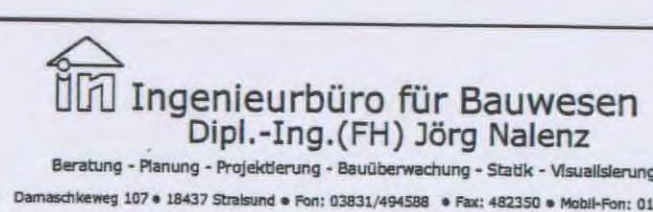
Planungsgrundlagen

Planungsgrundlage ist ein digitalisierter Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung vom 18.06.2003 vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönmann, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Königsstrasse 11, 18528 Bergen auf Rügen.

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) geändert durch die 10. Einfürungsgesetze vom 21.12.2001 (BGBl. I, S. 38, S. 3762 ff.), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 468, 612) geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. M-V, S. 80), wird nach Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom folgende Satzung über den (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan Nr. 30 "Inselrödelbahn Rügen" für das Gebiet am Regalb im Bereich Stedager Wiek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

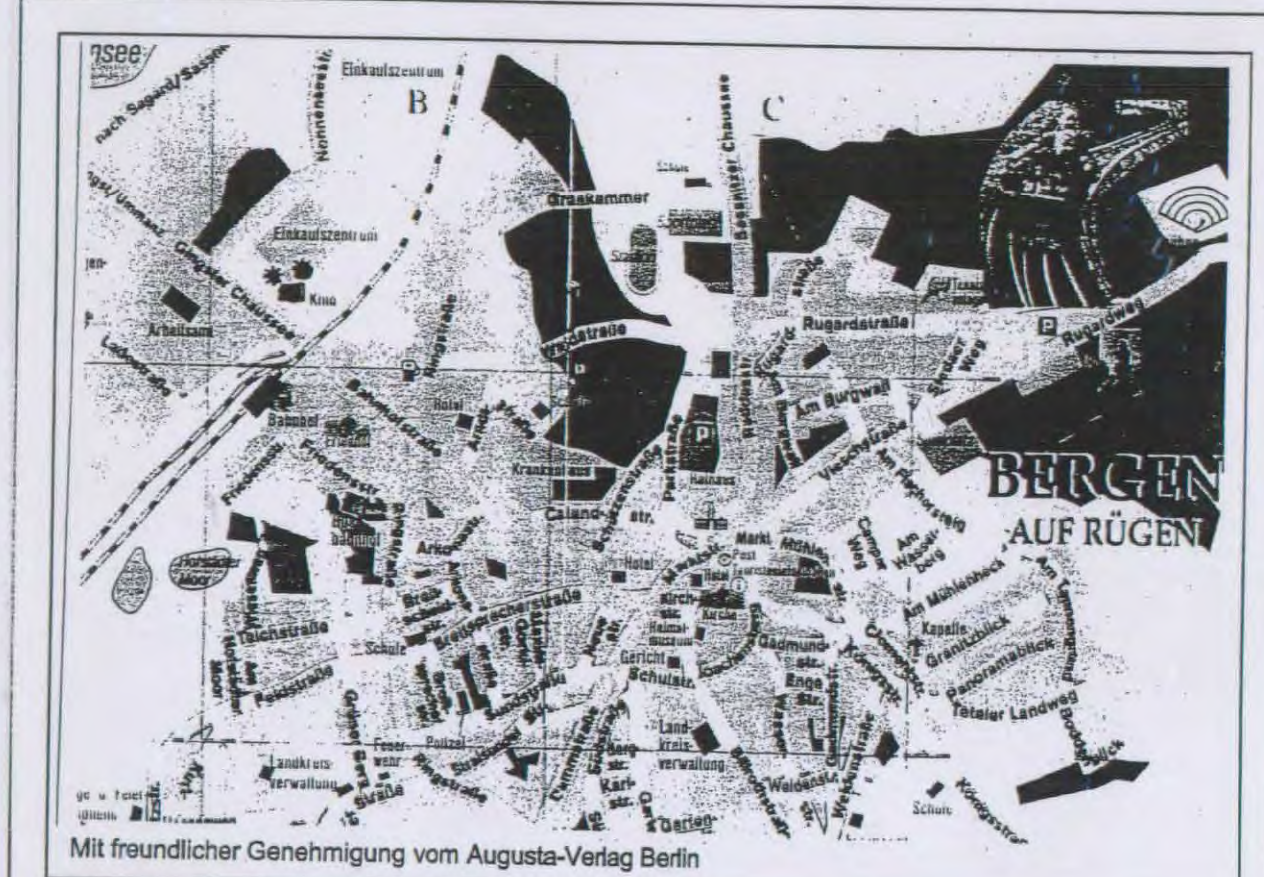
Entwurf



STADT BERGEN AUF RÜGEN

Übersichtsplan

M 1:10000



SATZUNG
Stand 14.10.2004

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30
"Inselrodelbahn Rügen"
 Bereich am Stedaer Weg