

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen und Anlagen (SO EKZ), zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 i.V.m. § 12(3)a BauGB)

SO EKZ (Sonstige Sondergebiete nach § 11(3) BauNVO), hier Einkaufszentrum

Das SO Einkaufszentrum dient der Ansiedlung eines Einkaufszentrums.

Zulässig sind:

- Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.400 qm.
- PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- In den Obergeschossen (Höhenlage Fertigfußboden oberhalb 45 m HN) sind ergänzend zulässig:
- Geschäfts- und Büronutzung, Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Wohnungen

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung darf mit den in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.3) Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

a = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender

Abweichung. Es sich Gebäude / Hausgruppen bis 110 m Länge zulässig.

2) Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

2.1) Überschreitung von Baulinie und Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die straßenseitige Baugrenze und Baulinie entlang der Bahnhofstraße darf abschnittsweise um bis zu 2,6 m überschritten werden.

2.2) Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

PKW-Stellplätze dürfen ausschließlich von der Bahnhofstraße aus angeschlossen werden. Ausnahmsweise kann für PKW-Stellplätze ein Anschluss an andere Verkehrsflächen gestattet werden, sofern diese PKW-Stellplätze ausschließlich von Betriebsleitern / Mitarbeitern der Einzelhandelsbetriebe genutzt werden können.

3) Grünordnungsmaßnahmen

3.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen Innerhalb des Plangebiets sind 15 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Baumarten sind der folgenden Auswahl zu entnehmen: *Acer campestre* (*Feld-Ahorn*), *Acer pseudoplatanus* (*Berg-Ahorn*), *Acer platanoides* (*Spitzahorn*), *Betula pendula* (*Hänge-Birke*), *Carpinus betulus* (*Hainbuche*) in Sorten, *Crataegus laevigata* (*Eingriffeliger Weißdorn*), *Crataegus x lavallei* „*Carrierei*“, *Crataegus monogyna* (*Zweiggriffeliger Weißdorn*), *Fagus sylvatica* (*Rot- Buche*) in Sorten, *Malus sylvestris* (*Holz- Apfel*), *Prunus avium* (*Vogel- Kirsche*), *Pyrus communis* (*Wild- Birne*), *Sorbus aucuparia* (*Eberesche*), *Sorbus x intermedia* (*Schwedische Mehlbeere*), *Quercus robur* (*Stiel-Eiche*) in Sorten, *Quercus petraea* (*Trauben- Eiche*), *Ulmus glabra* (*Berg- Ulme*).

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN nach §9 (6) BauGB

1) Bodendenkmäler (§ 11 DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 Denkmalpflege 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 und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

2) Altlasten

Im Südwesten besteht auf einer kleinen Teilfläche (PlanZ 15.12) angesichts der früheren Nutzung durch den Handel für landwirtschaftlichen Bedarf eine Anreicherung von Organochlorpestiziden. In der Mischprobe wurde der Richtwert (B-Wert nach „Holland-Liste“) überschritten, so dass vor Maßnahmen in diesem Bereich eine nähere Untersuchung zur Bestimmung des Kontaminationsherdes sowie dessen eigentlichem Gefahrenpotenzial empfohlen wird. Die ansonsten im Plangebiet allgemein festgestellten gering erhöhten Werte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) liegen entsprechend der BBodSchV vom 12. Juli 1999 unter den Grenzwerten für Wohngebiete und Kinderspielplätze und unter dem B-Wert der „Holland-Liste“. Für den Aushub, der bei künftigen Erdarbeiten anfällt, gibt es allerdings Beschränkungen hinsichtlich der weiteren Verwendung.

Werden bei den Tiefbauarbeiten darüber hinaus Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbungen oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der LAGA zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

3) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Hinsichtlich der im Plangebiet nachgewiesenen gebäudebewohnenden Arten sind zur sicheren Vermeidung der Verbote des § 44 BNatSchG folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Die für den Rückbau vorgesehenen Gebäude sind innerhalb einer der beiden Zeiträume abzureißen: September bis November bzw. April.
- Unmittelbar vor dem Abriss ist eine einmalige Ein- und Ausflugkontrolle durchzuführen und sicherzustellen, dass sich bei Durchführung des Abbruchs keine Tiere in den jeweiligen Gebäuden aufhalten.
- Bei den zu erhaltenden Gebäude (Bahnhofstraße 52) ist nach der Errichtung eines Baugerüsts eine detaillierte Kontrolle der Fassaden, insbesondere der Dachtraufen durchzuführen.
- Als Ersatz für verlorene Quartiere sind an den Neubauten insgesamt 10 Fledermauskästen (selbstreinigend) anzubringen.
- Als Ersatz für verlustige Schwalbenquartiere sind an den Neubauten insgesamt 6 Nisthilfen für Schwalben anzubringen.
- Für den Verlust von Nistmöglichkeiten für Brutvögel sind vor Beginn von Abbruchmaßnahmen insgesamt 10 Nisthilfen an Gebäuden oder Bäumen anzubringen (Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter).
- Die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Überwachung nach § 4c BauGB durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter während der ersten 3 Jahre, sowie nach 5 und 8 Jahren auf Besatz zu kontrollieren.

4) Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen

Für den Baumbestand im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen in der seit dem 29. Juni 2001 geltenden Fassung. Abgängige Bäume sind gemäß §8 der Satzung durch Neupflanzungen zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanzZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.04.02 **SO** SONSTIGE SONDERGEBIETE
hier: SO EKZ (§ 11(3) BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 z.B. 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 z.B. II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTMASS
02.08.00 HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß
z.B.: FH 18,50 m HN
max. Firsthöhe = 18.50 m bezogen auf HN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 **a** ABWEICHENDE BAUWEISE
03.05.00 **BAUGRENZE**
03.04.00 **BAULINIE**

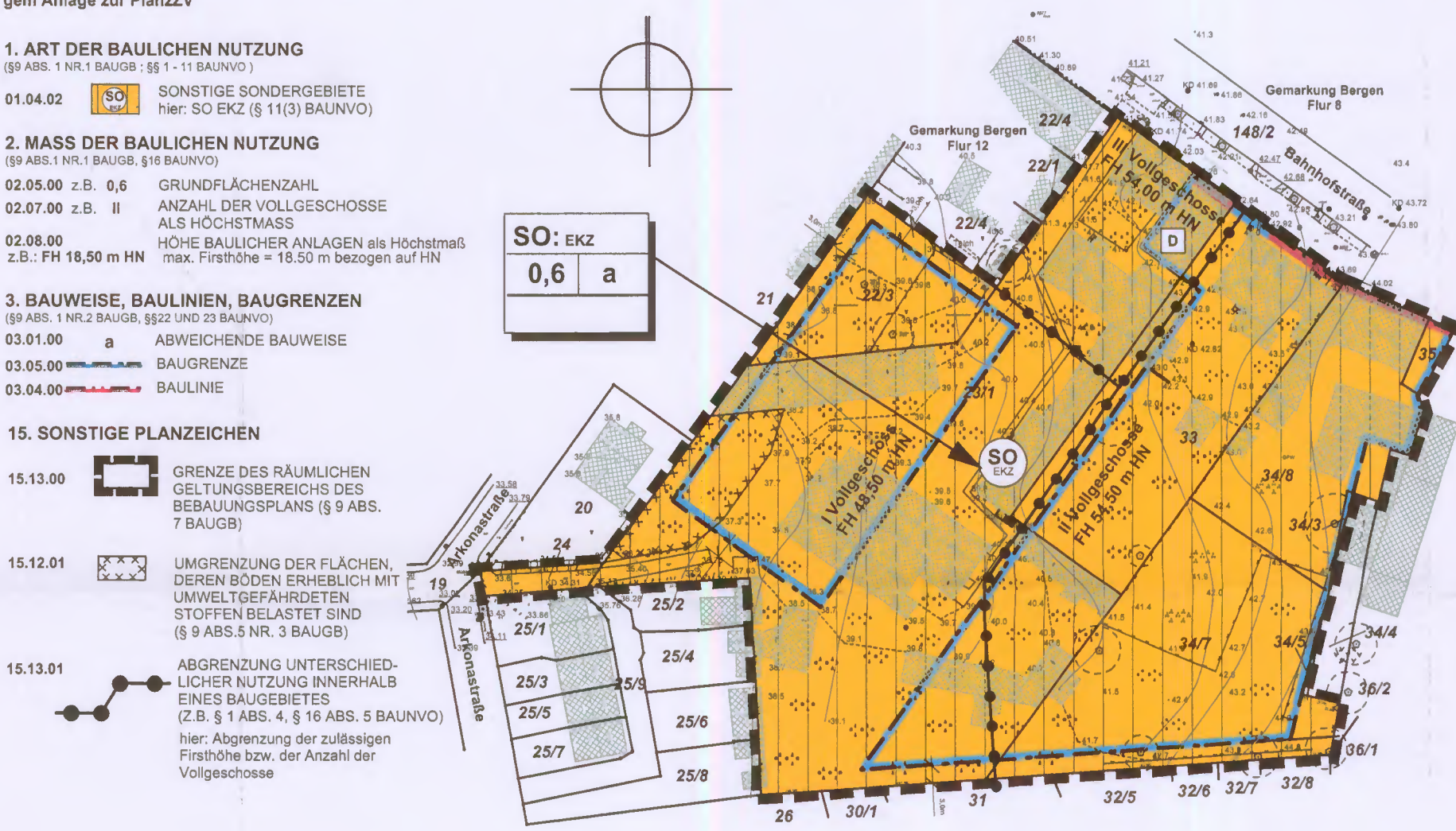
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS** (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.12.01 **UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND** (§ 9 ABS.5 NR. 3 BAUGB)

15.13.01 **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES** (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
hier: Abgrenzung der zulässigen Firsthöhe bzw. der Anzahl der Vollgeschosse

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.02.2010, bekannt gemacht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsbote am 11.03.2010.

Stadt Bergen auf Rügen, den 15. MAI 2012 Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vB-Plan aufzustellen, informiert worden.

Stadt Bergen auf Rügen, den 15. MAI 2012 Bürgermeisterin

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 25.03.2010 bis zum 29.04.2010 durchgeführt, bekannt gemacht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsbote am 18.03.2010.

Stadt Bergen auf Rügen, den 15. MAI 2012 Bürgermeisterin

4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.03.2010 nach § 4(1) BauGB informiert und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Bergen auf Rügen, den 15. MAI 2012 Bürgermeisterin

5) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.01.2012 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Bergen auf Rügen, den 15. MAI 2012 Bürgermeisterin

6) Die Stadtvertretung hat am 14.12.2011 den Entwurf des B-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Stadt Bergen auf Rügen, den 15. MAI 2012 Bürgermeisterin

7) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht vom 23.01.2012 bis zum 23.02.2012 während folgender Zeiten im Bauamt der Stadt Bergen auf Rügen, Markt 5/6, Zi. 406 während folgender Zeiten:

Montag bis Donnerstag von 08:00 12:00 Uhr und 13:00 16:00 Uhr
zusätzlich Dienstag von 13:00 18:00 Uhr
Freitag von 08:00 12:00 Uhr

durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsbote am 12.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Bergen auf Rügen, den 15. MAI 2012 Bürgermeisterin

8) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 25.04.2012 geprüft und den vB-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Stadt Bergen auf Rügen, den 15. MAI 2012 Bürgermeisterin

9) Der katastermäßige Bestand am 25.04.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Stadt Bergen auf Rügen, den 14.5.12 ÖbVi Krawutschke

10) Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Bergen auf Rügen, den 15. MAI 2012 Bürgermeisterin

11) Die Ausfertigung des vB-Plans 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 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsbote am 24.05.2012 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44BauGB) hingewiesen worden. Der vB-Plan ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Bergen auf Rügen, den 25. MAI 2012 Bürgermeisterin

Satzung der Stadt Bergen auf Rügen

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße"

Aufgrund § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 25.04.2012 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Stadt Bergen auf Rügen

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 43

"Einkaufszentrum Bahnhofstraße"

Satzungsexemplar