

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 86 LBAU M-V hat die Stadtvertretung der Stadt Garz / Rügen diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnpark An den Anlagen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensitzenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Garz / Rügen, den 25.01.2011

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 31.05.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der unrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß-erfolgreich, da die rechnerische Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kataster- und Vermessungsamt der Hansestadt Stralsund und der Landkreise Nordvorpommern und Rügen

Stralsund, den 31.05.2011

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Garz / Rügen hat in seiner Sitzung am 20.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.

Garz / Rügen, den 25.01.2011

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB vom 10.09.2007 bis 11.10.2007

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) 1 BauGB vom 10.09.2007 bis 11.10.2007

Garz / Rügen, den 25.01.2011

Erneute Beteiligung der Betroffenen

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB vom 15.11.2010 bis 16.12.2010

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) 1 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2010

Garz / Rügen, den 25.01.2011

Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Garz / Rügen hat den Bebauungsplan Nr. 5 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.01.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garz / Rügen, den 25.01.2011

Bekanntmachung

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.05.2011 im Amtsblatt der Stadt Garz / Rügen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 ist damit am 27.06.2011 in Kraft getreten.

Garz / Rügen, den 28.06.2011

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Garz / Rügen, den

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Gemäß 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme nicht zulässig.
- Gemäß 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein nicht zulässig.

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

- Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO, darf für Anlagen nach Satz 1 die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 0,1 überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für den als Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) festgesetzten Bereich.
- Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO werden die Traufhöhen wie folgt begrenzt.
Die Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachfläche (Traufhöhe) der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, darf bei 1-geschossigen Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr als 4,00 m, im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) nicht mehr als 5,00 m und im Mischgebiet (MI) nicht mehr als 4,50 m sowie bei allen Hauptgebäuden nicht weniger als 2,75 m betragen.
- Die Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 30 cm über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und der Mitte der Straßenfront des Gebäudes betragen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) beschränkt. Diese Regelung gilt nicht für den als Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) festgesetzten Bereich.

Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Je Grundstück ist eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Bei Grundstückszufahrten für mehr als ein Grundstück darf die Gesamtbreite maximal 4,00 m betragen. Ausgenommen sind alle Flächen für den Gemeinbedarf.

Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die zur L 30 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, daß sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 (Tabelle 8) genügen.

Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- Im Umkreis von 5 m von den festgesetzten Einzelbäumen sind Erdarbeiten und Versiegelungen nicht zulässig.
Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen gemäß unten aufgeführter Gehölzliste (Laubbäume) vorzunehmen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die Bepflanzung der Grundstücksränder ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
Für eine Laubgehölzliste siehe zur Grundstückseinfriedung sind Hainbuchen (Carpinus betulus), Rottbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus spec.) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden.
- Pro angefangene 300 m² neue Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) zu pflanzen.
Geeignete Laubbäume sind der unten aufgeführten Gehölzliste zu entnehmen.
Im Bereich von Stellplatzanlagen und Parkplätzen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Geeignete Laubbäume sind Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata) und Stieleiche (Quercus robur).



Gehölzliste für textliche Festsetzung Nr. 9 und 11

Laubbäume	Sträucher
Bergahorn Esche Flatterulme Hainbuche Mehlbere Rottbuche Sommerlinde Spitzahorn Stieleiche Traubeneiche Winterlinde	Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Ulmus glabra Carpinus betulus Sorbus intermedia Fagus sylvatica Tilia platyphyllos Acer platanoides Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata
	Eberesche Hornstrauch Hasehülfe Heckeneiche Hundsrose Kreuzdorn Liguster Pfaffenhütchen Schlehe Schneeball Weißdorn
	Sorbus aucuparia Cornus sanguinea Corylus avellana Lonicera xylosteum Rosa canina Rhamnus cathartica Ligustrum vulgare Euonymus europaea Prunus spinosa Viburnum lantana Crataegus spec.

Hinweis zu textlicher Festsetzung Nr. 8

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maischer Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Gewerbeten	Raumarten in Wohnungen, Übernachtungsstätten, Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAU M-V

- Geltungsbereich**
Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten für alle Baugelände mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulverweigerung“ und „Kita“.
- Dachformen**
Die Hauptgebäude sind mit symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächern zu errichten.
- Dachneigung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 30° bis 50° festgesetzt. Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und eingeschossige Neubauten mit nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers können ausnahmsweise auch mit Flachdach errichtet werden.
- Dachdeckung**
Es sind lediglich rote Dachpfannen zulässig. Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert: Rot (RAL-Nr. 2001, 2010 und 8004). Nicht zugelassen sind weiterhin glasierte und sonstig reflektierende Dachpfannen.
- Umfassungsmaße**
Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist Putz zu verwenden. Untergordnete Bauteile (Dachausbauten, Erker, Giebelbereiche, Wintergärten) und sonstige Nebengebäude gemäß § 12 und § 14 (1) BauNVO dürfen auch mit Holz verkleidet werden.

Nachrichtliche Hinweise

Bodenkmale

Jeder Bodeneingriff und Maßnahmen, die das Erscheinungsbild des Bodenkamls beeinträchtigen könnten, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 DschG M-V).

Die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde wird nur dann in Aussicht gestellt, wenn sichergestellt ist, daß im Vorfeld der Baumaßnahmen einvernehmlich mit dem Landesamt für Bodenkamplpflege eine archäologische Untersuchung der Baufelder stattfindet. Die vorbereitende Untersuchung (Ausgrabung) ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkamplpflege rechtzeitig abzusprechen und in einem Maßnahmenplan vertraglich zu regeln. Die Kosten der archäologischen Untersuchung trägt gemäß § 6 (5) DschG M-V der Verursacher.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodenkamls „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DschG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodenkamls ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Stromleitungen

Im Plangebiet befindet sich ein 20 kV-Kabel der E.ON edis AG. Die bestehenden Trassenführungen der Kabel und/oder Leitungen des Energieversorgungsunternehmens sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Die Kabel und/oder Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Bei Kreuzungen und Näherungen zu vorhandenen elektrotechnischen Anlagen wird insbesondere auf die Einhaltung der Abstände nach DIN VDE-Vorschriften 0100 und 0105 sowie der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften VGB 37 und VGB 40 zu verweisen. Sollten die Kabel und/oder Leitungen dabei behindert werden, so sind diese vor Baubeginn zu Lasten des Veranlassers umzulegen.

Durch den Auftragnehmer Bau ist rechtzeitig vor Baubeginn eine gemeinsame Trassenbegrenzung (Kabelanweisung) mit dem zuständigen Netzmeister in Bergen zu vereinbaren.

Sichtfelder

Im Bereich der Einmündungen sind Sichtfelder von baulichen Anlagen und anderen sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße dauernd freizuhalten. Hochstämmige Bäume sind keine sich behindernden Gegenstände und dürfen daher in den festgesetzten Flächenbereichen gepflanzt werden.

Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Rügen zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - ⊙ Geschoßflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH ≤ 4,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
 - o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - Museum
 - Kita
 - Schulverweigerung
- Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - P Zweckbestimmung: Parkfläche
 - W Zweckbestimmung: Wohnweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
 - unterirdische Leitung
- Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Obstwiese / Nutzgarten
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - zu erhaltender Baum
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 (1) BauGB**
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB, § 9 (7) BauGB, § 1 (4) BauNVO**
 - mit Geh- (zugunsten der Allgemeinheit), Fahr- (zugunsten der Anleger) und Leitungsrecht (zugunsten der Versorgungsträger) zu belastende Flächen
 - mit Leitungsrecht (zugunsten der Versorgungsträger) zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB III Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - ⊙ Bodenkampl

Stadt Garz / Rügen

Landkreis Rügen

Bebauungsplan Nr. 5

"Wohnpark An den Anlagen"

gemäß § 13a BauGB

Satzung

Übersichtsplan M 1 : 10.000

Januar 2011

M 1 : 500

NSP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 5887
Tel./Fax: 0441 87174-0
Internet: www.nsp.de

Landkreis Rügen
Sitzungsausschuss für städtische Planung und Festsetzung
20121 Oseburg
23029 Oseburg
Tel./Fax: 0441 87174-0
E-Mail: info@nsp.de

3. AUSFERTIGUNG