

Teil B

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind von jeder Bebauung und anderen sich behindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten; hochstämmige Bäume sind keine sich behindernden Gegenstände und dürfen daher in den festgesetzten Flächenbereichen gepflanzt werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet darf gemäß § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen den in Absatz 4, Satz 1, bezeichneten Anlagen um bis zu 0,1 überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO nicht errichtet werden.
- Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise sind die Doppelhäuser so zu errichten, daß eine gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden verläuft.
- Für die Bepflanzung der Grundstücksränder sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze vorzusehen.
- Die Höhe des Schnittpunktes von der Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes (Traufhöhe) der Hauptgebäude, gemessen von der Höhe Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe), darf bei 1-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 3,50 m (bei 2-geschossiger Bebauung 6,00 m) und nicht weniger als 2,75 m betragen.
- Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 40 cm über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Bei Grundstückszufahrten für mehr als ein Grundstück darf die Gesamtbreite maximal 4,00 m betragen.
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 (1), Nr. 25a, BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Zur Sicherstellung der Gehölzbestände (Bäume) im Plangebiet werden jeweils gemäß § 9 (1), Nr. 25b, BauGB in Verbindung mit § 213 (1), Nr. 3, BauGB Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.
- Bei Abgang von Bäumen gemäß § 11 der textlichen Festsetzungen sind gemäß § 9 (1), Nr. 25a, BauGB Nachpflanzungen gleicher Art und entsprechender Qualität vorzunehmen.
- Nach § 9 (1), Nr. 20, BauGB werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt:
 - Die öffentliche Grünfläche "Sukzessionsfläche" ist extensiv zu pflegen und nördlich des Grabens zur Wiedewiese zu entwickeln Südlich des Grabens sind Inisapflanzungen mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen vorzusehen.
 - Die öffentliche Grünfläche "Feuchtwiese" ist als naturnaher Bereich auszugestalten und zu pflegen.
 - Die öffentliche Grünfläche "Wanderweg" ist naturnah auszugestalten; jegliche Bodenversiegelungen in Form von Pflasterungen, Betonplatten und Asphalt sind unzulässig.
- In den angegebenen öffentlichen Verkehrsflächenbereichen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 notwendige Grundstückszufahrten zulässig.
- In den angegebenen öffentl. Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB standortgerechte und einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen, gemessen 1,00 m über den Erdboden.
- Die in den textlichen Festsetzungen, Ziffer 6, 10, 12, 13 und 15, beschriebenen Vorgaben und Entwicklungsmaßnahmen sind bezüglich Pflanzenarten, Pflanzungsqualität und Ausstellungs- und Entwicklungsform frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

Bodenkunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Für die Finder, den Leiter der Arbeiten oder den Unternehmer besteht die Verpflichtung, die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rügen zu informieren.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Dachformen

Die Gebäude sind mit symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächern zu errichten.

2. Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 35 - 50 Grad festgesetzt. Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 15 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers können ausnahmsweise auch mit Flachdach errichtet werden.

3. Dachdeckung

Es sind lediglich rote Dachpfannen zugelassen. Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert:
Rot (RAL-Nr. 2001, 2010 und 8004).
Nicht zugelassen sind weiterhin glasierte und sonstig reflektierende Dachpfannen.

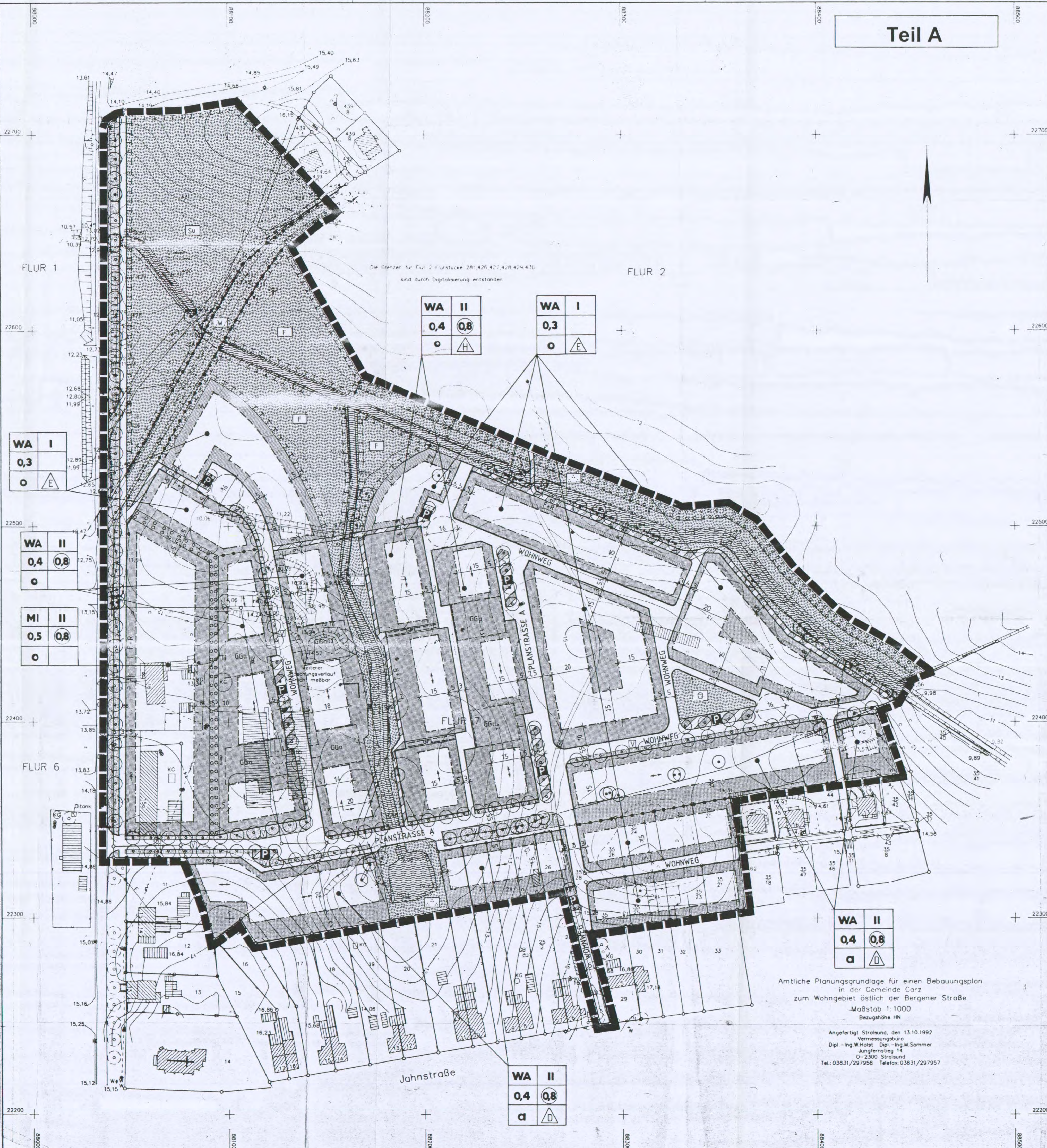
4. Umfassungswände

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist Putz zu verwenden. Untergeordnete Bauteile (Dachausbauten, Erker, Giebeldecks, Wintergärten) und sonstige Nebengebäude dürfen auch mit Holz verkleidet werden.

5. Einfriedungen/Grundstücksrandbepflanzung

Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und gegen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden.

Teil A



Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0.8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
0.4 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
a abweichende Bauweise
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfährstrichtung

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
F-R Fuß- und Radweg
P Öffentliche Parkfläche
V Verkehrsgrün

9. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz
Wanderweg
Feuchtwiese
Sukzessionsfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
Gg Gemeinschaftsgaragen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Satzung

Satzung der Gemeinde/Stadt Garz über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet östlich der Bergener Straße (hineinziehende Gebietsbezeichnung).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11, § 8 des Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes und anderer Vorschriften vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.03.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet östlich der Bergener Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.07.1992

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am Bekanntmachungssteintafel vom 21.07.1992 bis zum 22.08.1992 durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.

Garz, den 24.08.1992
(Ort, Datum)

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

Garz, den 30.04.1993
(Ort, Datum)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.01.1993 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Garz, den 22.01.1993
(Ort, Datum)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Garz, den 22.07.1993
(Ort, Datum)

Die Gemeindevertretung hat am 05.07.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Garz, den 06.07.1993
(Ort, Datum)

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.07.1993 bis zum 20.08.1993 während der Dienstzeiten 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, am in der Ostsee-Zeitung (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.07.1993 bis zum 11.08.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Garz, den 10.07.1993
(Ort, Datum)

Der katastermäßige Bestand am 01.10.1993 wird als richtig bescheinigt.

Berg, den 24.04.94
(Ort, Datum)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.09.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Garz, den 10.09.1993
(Ort, Datum)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.09.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.09.1993 gebilligt.

Garz, den 10.09.1993
(Ort, Datum)

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.02.1994 Az. II 651-512.11411 Nebenbestimmungen und Hinweise - erteilt. -01.12.13 (1)

Garz, den 08.03.1994
(Ort, Datum)

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

Garz, den 21.06.94
(Ort, Datum)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausfertigt.

Garz, den 21.06.94
(Ort, Datum)

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 am in der Ostsee-Zeitung (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.07.93 bis zum 24.07.93 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 Entfallen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.07.94 in Kraft getreten.

Garz, den 26.07.1994
(Ort, Datum)

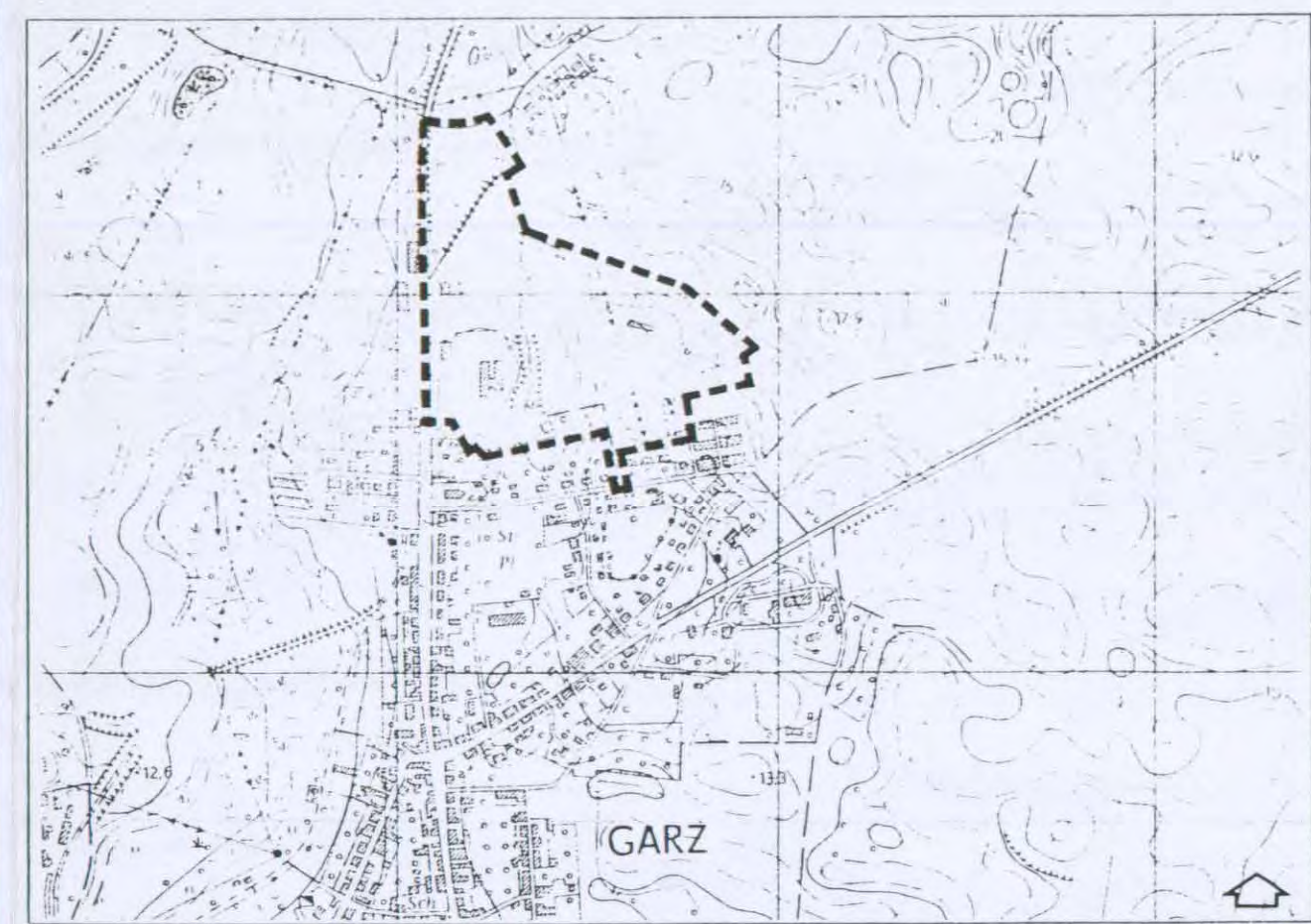
STADT GARZ Landkreis Rügen

BEBAUUNGSPLAN NR.1

"Östlich Bergener Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Übersichtsplan M 1:10 000



Maßstab: 1:1.000

Stand: März 1993

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde ausgearbeitet von der:
Nord-West-Planungsgesellschaft mbH, Donnerschwer Straße 4, 2900 Oldenburg