

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 30 cm), darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO)

b) Über die Angabe in der Planzeichnung hinaus ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mindestens 1,2 m gegenüber dem darunter liegenden Geschosse zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

I.2.2) Nebengebäude und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

a) Tiefgaragen einschließlich der Bauwerke für Zufahrt / Zugang sowie Garagen geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, sind in den angegebenen Bereichen (Flächen für TGa) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

b) Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern ein Abstand von 2,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten wird.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

a) Der gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

b) **A1** Schutz des Altbaubestandes. Der Kronentraufbereich der Altbäume ist vor Beginn der Bauarbeiten durch eine ortsfeste Einzäunung Mindesthöhe 1,5 m zu schützen und von jeglicher Beanspruchung freizuhalten. Die Schutzeinrichtung ist während der Bauarbeiten funktionstüchtig zu halten und nach deren Abschluss zurückzubauen.

c) **A2** Schutz des Jungbaumbestandes. Der Kronentraufbereich der 9 Stück entlang der südlichen Grundstücksgrenze neu angepflanzten Bäume ist gegenüber dem Baufeld vor Beginn der Bauarbeiten durch eine ortsfeste Einzäunung - Mindesthöhe 1,50 m abzugrenzen und von jeglicher Beanspruchung freizuhalten. Die Schutzeinrichtung ist während der Bauarbeiten funktionstüchtig zu halten und nach deren Abschluss zurückzubauen.

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 (2) WHG kann auch im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, wenn die Machbarkeit gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 sichergestellt ist. Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 und 3) gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG 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 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.3) Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen

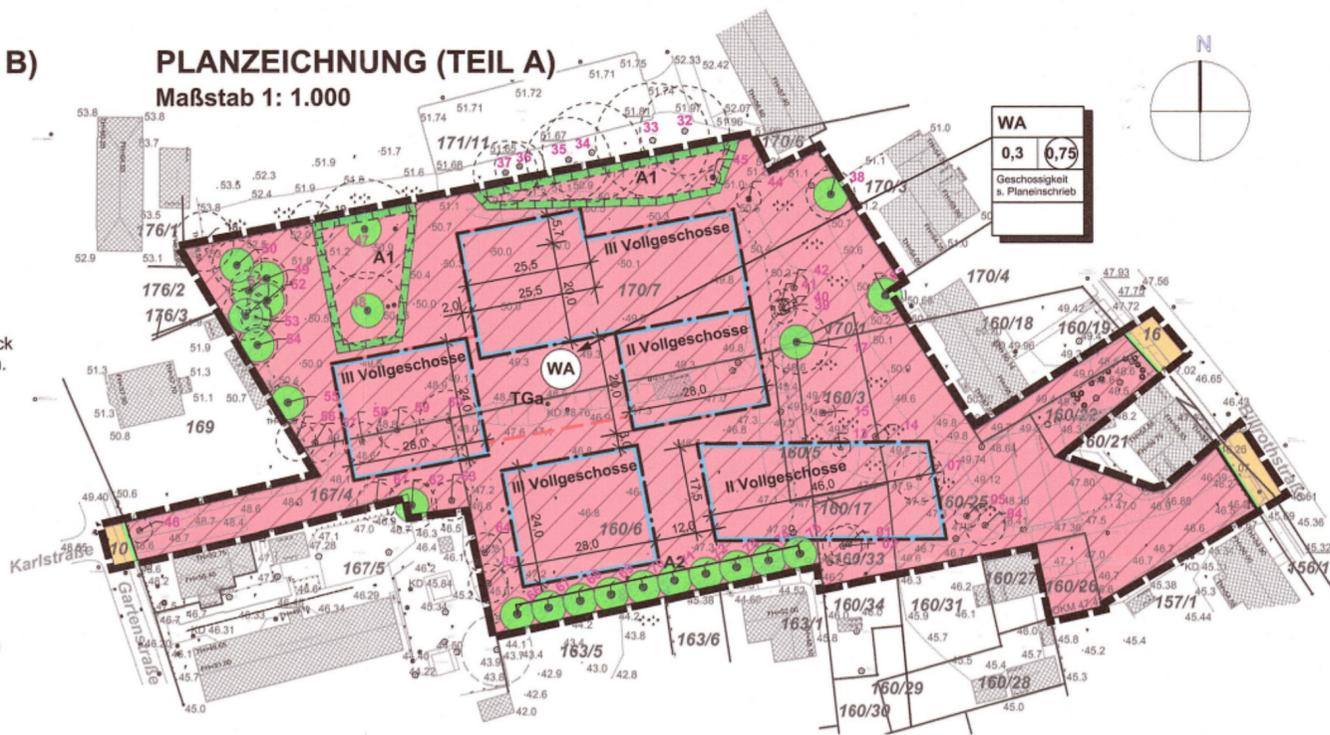
Für den Baumbestand im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz von Gehölz und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung vom 17.10.2016) in der jeweils aktuellen Fassung.

III.4) Trinkwasserschutzgebiet / Schutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets der Wasserfassung Bergen (MV_WSG_1546_05), gemäß Beschluss 99-19/74 vom 13.03.1974. Es sind Verbote und Beschränkungen von bestimmten Nutzungen zu beachten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 12.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsboten am 27.07.2017.

Bergen auf Rügen, den 19.10.18 Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 LPiG am 18.10.2017 beteiligt.

Bergen auf Rügen, den 19.10.18 Bürgermeisterin

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2017 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bergen auf Rügen, den 19.10.18 Bürgermeisterin

4) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 11.10.2017 den Entwurf zur Auslegung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Bergen auf Rügen, den 19.10.18 Bürgermeisterin

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung vom 01.11.2017 bis zum 01.12.2017 während folgender Zeiten montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, zusätzlich dienstags von 13.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsboten am 19.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergen auf Rügen, den 19.10.18 Bürgermeisterin

6) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2018 geprüft.

Bergen auf Rügen, den 19.10.18 Bürgermeisterin

7) Der katastermäßige Bestand am 2.10.18 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt.

Bergen auf Rügen, den 19.10.18

8) Der Bebauungsplan wurde am 19.09.2018 von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bergen auf Rügen, den 19.10.18 Bürgermeisterin

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bergen auf Rügen, den 19.10.18 Bürgermeisterin

10) Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der dieser auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.10.18 im Amtsboten 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 25.10.2018 in Kraft getreten.

Bergen auf Rügen, den 30.10.18 Bürgermeisterin

SATZUNG der Stadt Bergen auf Rügen

über den Bebauungsplan Nr. 52 "Wohnen im Billrothgarten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.18 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 "Wohnen im Billrothgarten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; § 4 BAUNVO)

01.01.02 **WA** Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.01.00 0,75 Geschossflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.05.00 **B** Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.01.00 **S** Strassenverkehrsflächen mit
06.02.00 **B** Strassenbegrenzungslinie

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

13.01.00 **A1** Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

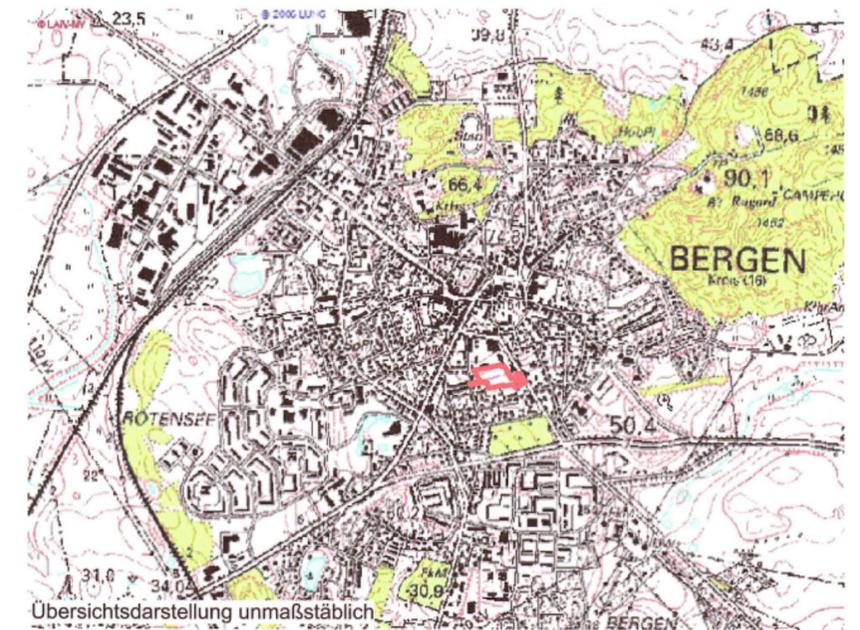
13.02.00 **A2** Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 **---** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit

15.03.00 **TGa** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 12 Nr. 4 BauGB) hier: Tiefgaragen

15.13.00 **□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Bergen auf Rügen Bebauungsplan Nr. 52 "Wohnen im Billrothgarten" Satzungsexemplar