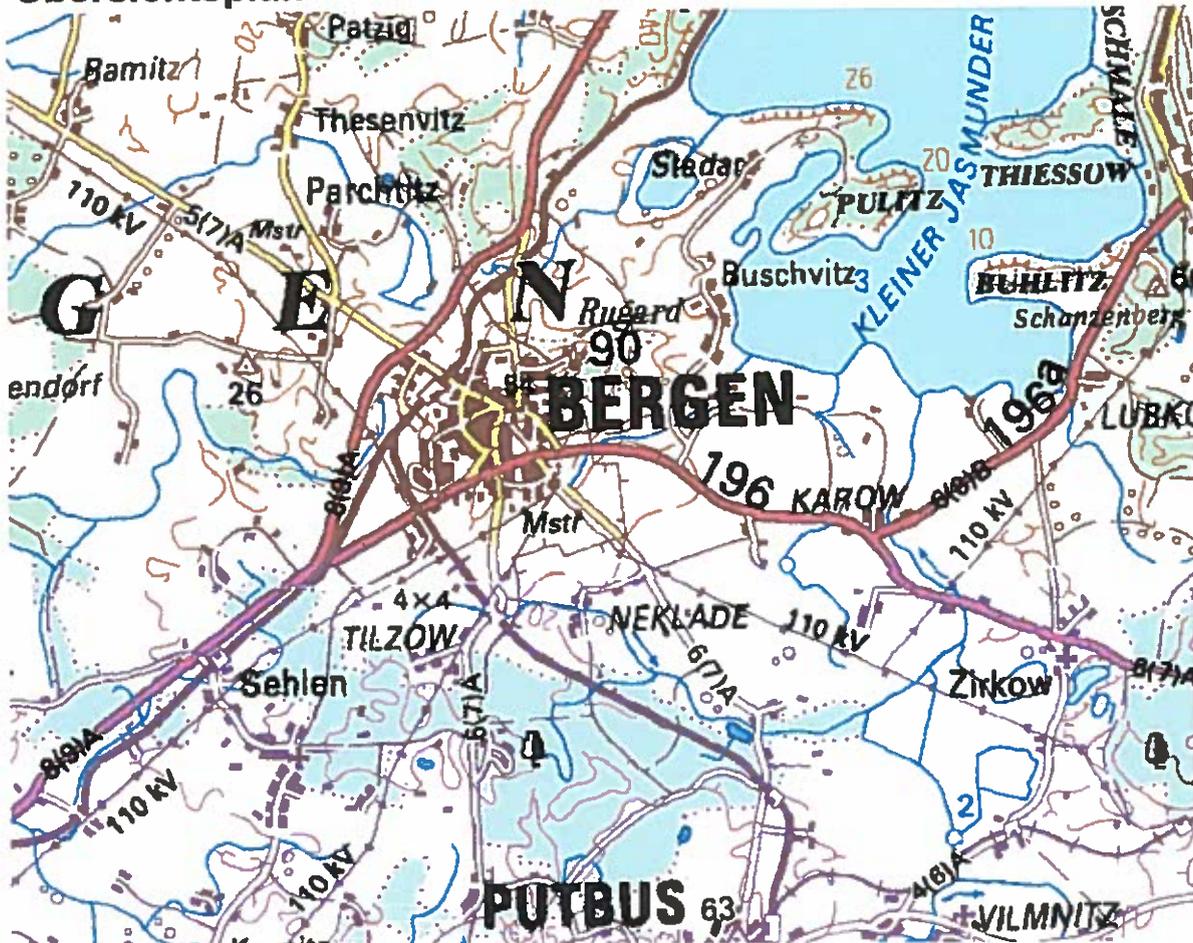


# Stadt Bergen

## Landkreis Rügen

### Übersichtsplan



## Begründung BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „WOHNANLAGE TEICHSTRASSE“

Stand: 21.04.2004

INGENIEURTEAM NORD GbR  
- Vermessung \* Architektur -

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlaß, Ziel und Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**
- 2. Charakteristik des Plangebietes**
  - 2.1 Geltungsbereich des B - Planes
  - 2.2 Bestand
  - 2.3 Nutzungseinschränkungen
- 3. Städtebauliche Konzeption**
  - 3.1 Allgemeine Ausgangssituation
- 4. Festsetzungen des B – Planes**
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Bauweisen und Baugrenzen
  - 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5. Örtliche Bauvorschriften**
- 6. Verkehrstechnische Erschließung**
- 7. Technische Ver- und Entsorgung**
  - 7.1 Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung
  - 7.2 Elektroversorgung
  - 7.3 Gasversorgung
  - 7.4 Sonstiges
- 8. Grünordnung**

## **1. Anlaß, Ziel, Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

Basierend auf vorliegendem Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Bergen wurde am 07.04.2004 der Beschluß der Stadt Bergen zur der Aufstellung dieses B - Planes Nr. 29 „Wohngebiet Teichstraße“ gefaßt, der die Rechtsgrundlage für die im Geltungsbereich des B - Planes liegenden Fläche zur Bebauung mit Wohnhäusern bildet.

Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses B-Planes bilden:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bergen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2003 (GLGVertrÄndG. veröffentlicht im BGBl. Teil 1, S. 2850
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 23. Jan. 1990
- Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998, zuletzt geändert durch das 2. Änderungsgesetz vom 16.12.2003, veröffentlicht im GVOBl. M-V S. 690
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. Fassung vom 18.12.1990

## **2. Charakteristik des Plangebietes**

### **2.1 Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Bergen auf Rügen westlich des CITY – Centers an der von der Ringstraße abgehenden Teichstraße zur nördlichen Seite und umfaßt eine Größe von ca. 1,3 ha.

### **2.2 Bestand**

Die gegenwärtige Nutzung des Planungsgebietes stellt sich als Brachfläche mit teilweise neu entstandener Bebauung dar.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist bereits die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem 3er Reihenhauses (z. Z. im erweiterten Rohbau) erfolgt.

Umgeben ist das Planungsgebiet im nördlichen Bereich von einer Kleingartenanlage („Abendfrieden e. V. Bergen“), im östlichen Teil befindet sich ein Baumreihe mit angrenzender Gewerbebebauung und Garagenanlage, im südlichen Teil grenzt die „Teichstraße“ an das Planungsgebiet, im westlichen Bereich befindet sich der Wiesenweg mit einer daran angrenzenden Wohnbebauung.

## **2.3 Nutzungseinschränkungen**

Evtl. Nutzungseinschränkungen durch vorhandene Schadstoffe im Boden sind nicht bekannt.

Ebenso sind Bodendenkmale im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Sollten bei Tiefbauarbeiten archäologische Funde entdeckt werden bzw. Verfärbungen des Bodens auftreten, ist sofort die Untere Denkmalbehörde über diese Funde zu informieren.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde mindestens 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

## **3. Städtebauliche Konzeption**

### **3.1 Allgemeine Ausgangssituation**

In Anbetracht der zum Stadtzentrum gelegenen Nähe und somit auch durch das sich in der unmittelbaren Umgebung befindende Einkaufszentrum, das „CITY – CENTER“, war es notwendig, die dem jetzigen Planungsgebiet entsprechenden Brachfläche der Stadt Bergen einer sinnvollen Nutzung, die auch der derzeitigen Marktsituation gerecht wird, (Schaffung von Wohnungsbauland), zuzuführen.

Bei der Konzeption des B - Planes war es notwendig, die vorgesehene Planstraße als zentrale Erschließungsstraße nicht nur aus verkehrstechnischer Sicht, (ständige Beeinflussung durch Durchgangsverkehr für ein- und ausfahrende Anlieger), sondern auch zur Aufnahme sämtlicher Versorgungsmedien, sowohl für die Bebauung in der 1. als auch in der 2. Reihe des Plangebietes vorzusehen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten soll an zwei möglichen Punkten in der Teichstraße laut Aussage des AZV Rügen die Anbindung an das örtliche Erschließungsnetz (Schmutz- und Regenwasserentsorgung etc.) erfolgen.

Bei der vorgesehenen Bebauung ließ man sich sowohl von der bereits im Umfeld angrenzenden und im Planungsgebiet befindenden Bebauung als auch von der gegenwärtigen Marktsituation leiten und sah eine weitere Bebauung der Grundstücke mit Ein-, Doppel- und evtl. Reihenhäusern vor.

## **4 Festsetzungen des B – Planes**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits in der o. g. Ausgangssituation erläutert, wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der entsprechenden Bebauung mit Ein- und Doppel- bzw. Reihenhäusern vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der Stadtnähe bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,40 + 25% Überschreitung) und die Geschloßflächenzahl auf 0,40 entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt.

## 4.2 Bauweise und Baugrenzen

In Anlehnung an die bestehende Bebauung wurde für die 1. Reihe eine zweigeschossige und für die 2. Reihe eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen richten zum größten Teil nach geringstmöglichen Abständen der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen. Die Baugrenze entlang der Teichstraße im südlichen Teil des Wohngebietes wurde an die vorhandene Bebauung angelehnt. Die Baugrenze im östlichen Bereich des Plangebietes wurde zum Schutz des Wurzelbereiches der vorhandenen Baumreihe festgelegt.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Planstraße/Wiesenweg) zulässig, um die versiegelte Fläche für die Zufahrten so gering wie möglich zu halten.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der unterschiedlichsten Umgebungsbebauung wurden für die Dächer der Wohngebäude eine Dachneigung von 22°- 48° sowohl als Sattel-, Krüppel- und auch als Walmdach festgelegt. Zusammengehörige Doppel- bzw. Hausgruppen sollten jedoch aus gestalterischen Gründen zwangsläufig die gleiche Dachneigung erhalten. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch mit Dachneigungen kleiner 22° möglich.

Warenautomaten werden im Bebauungsplangebiet als störend eingeschätzt, ihre Aufstellung ist deshalb nicht zulässig.

## 6. Verkehrstechnische Erschließung

Die das Plangebiet erschließende zentrale Planstraße bindet im südlichen Bereich an die Teichstraße und im westlichen Bereich an den bereits vorhandenen Wiesenweg an. Der Wiesenweg wird im Zusammenhang mit der Erstellung der Planstraße entsprechend vorgegebenen Regelquerschnittes gem. EAE 85/95 nach Vorgabe des Bauamtes der Stadt Bergen ausgebaut, so daß die Nutzung dieser Straße als Ringstraße auch für 3-achsige Fahrzeuge der Müllabfuhr gewährleistet ist. Der Ausbau der Straße selbst erfolgt als Mischverkehrsfläche (siehe hierzu o. g. Regelquerschnitt) mit einer innenliegenden Entwässerung. Die Straßenoberfläche soll als Bitumendeckschicht mit farblicher Absetzung des überfahrbaren Gehwegbereichs ausgeführt werden.

Im Bankettbereich des überfahrbaren Gehweges ist die Platzierung der Straßenbeleuchtung vorgesehen.  
Die Gartensparte „Abendfrieden“ wird über den im Osten liegenden Weg erreicht. Die sich im nördlichen Teil des B-Plangebietes befindenden baulichen Anlagen (Lauben, Zäune, Zuwegung) werden zurück gebaut.

## **7. Technische Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung**

Die Erschließung der im Baugebiet vorgesehenen Baugrundstücke erfolgt, wie bereits unter 3.1 erwähnt, über die zentrale Planstraße und den Wiesenweg. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz, ebenso die Regen- und Schmutzwasserentsorgung in das öffentliche Netz. Die Anbindepunkte können nach Abstimmung mit dem AZV sowohl im Bereich der Einmündung des Wiesenweges auf die Teichstraße als auch im Bereich Einmündung der Planstraße auf die Teichstraße liegen. Im Zusammenhang mit dem Bau der Planstraße erfolgt der Ausbau des Wiesenweges, d. h. die bereits am Wiesenweg vorhandenen Gebäude werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen neu mit an die Versorgungsleitungen der Planstraße angebunden.  
Die zu erwartende anfallende Regenwassermenge geht aus beigefügter Regenwasseranfallberechnung des Planungsbüros VEDDER hervor. (siehe Anlage)

### **7.2 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch das örtliche Netz der e.dis und ebenfalls über die geplanten Leitungen in der zentralen Planstraße und im Wiesenweg.

### **7.3 Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch das örtliche Netz der EWE und auch hier über die geplanten Leitungen in der zentralen Planstraße und im Wiesenweg.

### **7.4 Sonstiges**

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend Abfallsatzung der Abfallwirtschaft für Rügen (AfR) . Die Erschließung mit Telefon/TV erfolgt über geplante Leitungen des Kabelnetzes der TELEKOM in der zentralen Planstraße und im Wiesenweg.

## 8. Grünordnung

Der Grünordnungsplan des Planungsbüros SEPPELER ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 29.

### Anlagen

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29 des Planungsbüros SEPPELER
- Regenwasseranfallberechnung des Planungsbüros VEDDER

Bergen, den 5.5.04.....

  
.....  
Bürgermeisterin