TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3a BauGB)

I.1 bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Zulässig sind:
- Bauliche Anlagen, die der gewerblichen Nutzung als Hundeschule/Hundepension dienen, und die zur Durchführung des Gewerbes notwendigen Nebenanlagen,
- bis zu drei Wohnungen, die ausschließlich dem betriebsbezogenen Wohnen im Sinne einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Referenten dienen. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung erlischt der Anspruch auf Wohnnutzung im Plangebiet.
- Räume für Seminar- und Schulungszwecke,
- Bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung im Sinne der vorgesehenen gewerblichen Nutzung dienen (Lager, Abstellflächen),
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Bedarf,
- baulich untergeordnete Anlagen, die der Sicherung des Gebietes sowie der inneren Gliederung dienen (z.B. Zaunanlage inkl. Untergrabschutz und Beleuchtung),
- Räume für weitere Dienstleistungen wie Hundesalon, Physiotherapie, Osteopathie für Hunde und Kleintiere, Büros sowie Tierbedarfsladen und Hundezucht usw.

Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf Dächern ist zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)

- Innerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Fläche (Baugrenze) sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Grundfläche gemäß dem jeweiligen Einschrieb zulässig.
- Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, und zwar in dem Maß, wie sie zum Zeitpunkt der genehmigten Nutzungsaufgabe (30.09.2023) in der Örtlichkeit bestanden.

I.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Zaunanlagen als Springschutz inklusive Untergrabschutz sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,0m sowie temporäre Hundezwinger und Hundespielgeräte.

Die Nutzung bestehender baulicher Anlagen auf Grünflächen als Nebenanlagen, die in inhaltlicher Verbindung mit der Nutzung als Hundetrainingsfläche stehen, z.B. als Schattenspender, Lager für Hundespielgeräte, ist zulässig.

I.4 Festsetzungen zum Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 Abs 1 Nr. 1-4 BNatSchG

I.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
- gerichtete Beleuchtung von oben nach unten zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen um 500 nm, niedriger G-Index,
- Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.

Wird entsprechend der Informationen gemäß Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt …

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

II.1) Anbaurecht nach Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV)

Nach § 31 Abs. 1 StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

II.2) 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 Kultur- und Denkmalpflege 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 von 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 Kultur- und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

II.3) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

II.4) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Sehlen. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 beschlossen und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

II.5) Satzungen der Stadt Bergen auf Rügen

Im Plangebiet gelten u.a. folgende Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung),
- Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über die Örtlichen Bauvorschriften zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

II.6) Fällzeiten gemäß § 39 BNatSchG

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

II.7) Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei der Planung von Baumfällungen, Gebäudesanierungen oder Abbruch- und Neubaumaßnahmen, einschließlich Kanalarbeiten, ist der besondere Artenschutz des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Auslegung vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert sowie mit Schreiben vom ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten Mo., Di. und Do 09.00 bis 12.00 Uhr,
Dienstag zusätzlich 13.30 bis 17.30 Uhr,
Donnerstag zusätzlich 13.30 bis 15.30 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung im Internet unter www.stadt-bergen-auf -ruegen.de sowie da im Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 27.07.2023 bekannt gemacht und die Unterlagen eingestellt.

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

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

Bergen auf Rügen, den Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Wohnen in Zittvitz" der Gemeinde Bergen auf Rügen am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen auf Rügen, den

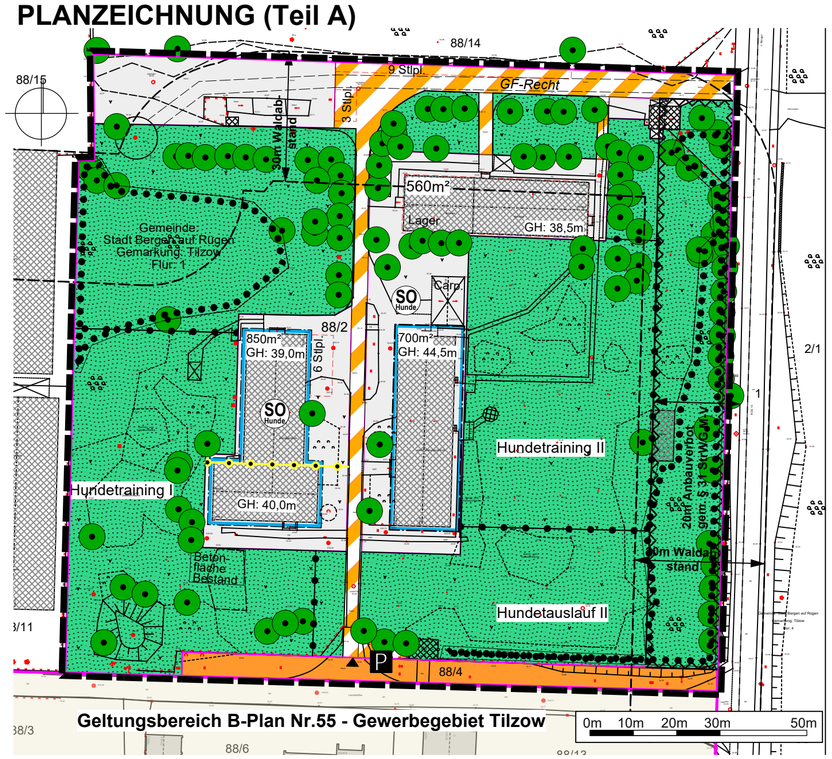
10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bergen auf Rügen, den Bürgermeisterin

11. Der Bebauungsplan 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 ..... im Amtsboten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend- machung 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 ..... wirksam geworden.

Bergen auf Rügen, den Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (Teil A)



Planzeichen gem. PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB, §§ 1-11 BAUNVO)

Baugebiet, hier: Hundebetreuung, zulässige Nutzungen gemäß TF I.1.1

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB, §§ 1-11 BAUNVO)

850m² zulässig überbaubare Grundfläche als max. Angabe in m²

GH: 44,5m max. zulässige Gebäudehöhe über NHN

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

O Offene Bauweise

Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR.12, 14 BAUGB)

Strassenverkehrsflächen mit: Strassenbegrenzungslinie

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Private Parkfläche

Bereich mit Ein- / Ausfahrt

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 BAUGB)

private Grünflächen

Hunde-training: hier: Hundetraining

Hunde-auslauf: hier: Hundeauslauf

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR.20, 25 BAUGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

hier: Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Stlpl./ Carp. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Lager und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

GF-Recht mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen, hier: zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

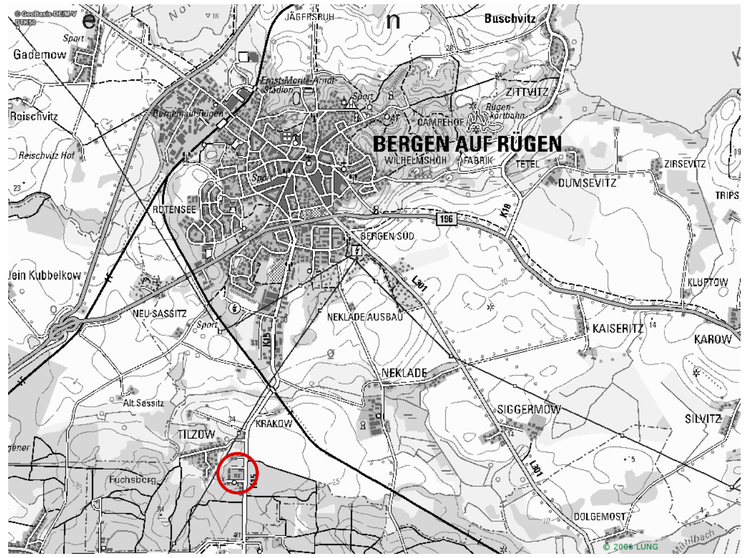
Kennzeichnung unterschiedlicher Nutzung der privaten Grünfläche

Kennzeichnung unterschiedlicher max. zulässiger Gebäudehöhen

SATZUNG DER STADT BERGEN AUF RÜGEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 "Hundepension Tilzow"

Aufgrund § 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 "Hundepension Tilzow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Stadt Bergen auf Rügen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.63 "Hundepension Tilzow"

Vorentwurfsfassung
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 25.01.2025, Stand 25.01.2025

Maßstab 1:1000