

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Gewerbegebiet Ringstraße" bleiben die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans erhalten. Sie werden nicht geändert oder ergänzt. Daher werden die Textlichen Festsetzungen nachfolgend lediglich nachrichtlich der Vollständigkeit halber dargestellt. Der Hinweis Rückstau aus Graben Z 21 wird ergänzt.

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1(5, 8, 9) BauNVO)

Abweichend von § 8(2, 3) BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen: Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen und Landtechnik, Baubedarf,
- Vergnügungstätten.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten o.ä.). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahren, Raumlufttechnik) auf maximal 20 % der Dachfläche des Gebäudes um bis zu 3,0 m überschritten werden.

I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

II) Hinweise

II.1) Bodendenkmale

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

II.2) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

II.4) 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.5) externe Kompensationsmaßnahme

Das für den Bebauungsplan ermittelte Defizit von 26.407 Kompensationsflächenpunkten wurde durch eine Abbuchung von einem Ökokonto (Landschaftszone Vorpommersches Flachland) ausgeglichen.

II.6) Vollzug des Naturschutzrechts

Gemäß Bescheid 44.30-2017-061-Ma des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 02.03.2017 sind 30 einheimische Laubbäume innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 2/3 als Ausgleichsmaßnahme für bereits genehmigte und erfolgte Rodungen zu pflanzen.

II.7) Rückstau aus Graben Z 21

Der WBV „Rügen“ übernimmt keine Haftung für Schäden die auf Rückstau des Wassers aus der Duwenbeek (Graben Z 21) zurückzuführen sind. Den zukünftigen Eigentümern sind unbedingt Rückschlagklappen zu empfehlen. Da die Einleitung über einen Stichgraben in die Duwenbeek erfolgt, haben bestehen keine Forderungen für das Einleitbauwerk. Eine qualitative Belastung durch Schadstoffe sowie Sandeintrag in den Vorfluter sind auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 10.03.23. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsboten am 23.03.23

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 LPlG am 23.03.23 beteiligt.

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.10.23 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 15.03.23 den Entwurf zur Auslegung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung vom 11.04.23 bis zum 22.05.23 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 23.03.23 ortsüblich bekannt gemacht.

7) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.03.24 geprüft.

Bergen auf Rügen, den 25.4.2024 Bürgermeisterin

8) Der katastermäßige Bestand am 09.09.2024 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 09.09.2024

9) Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 20.03.24 von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bergen auf Rügen, den 25.4.2024 Bürgermeisterin

10) Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

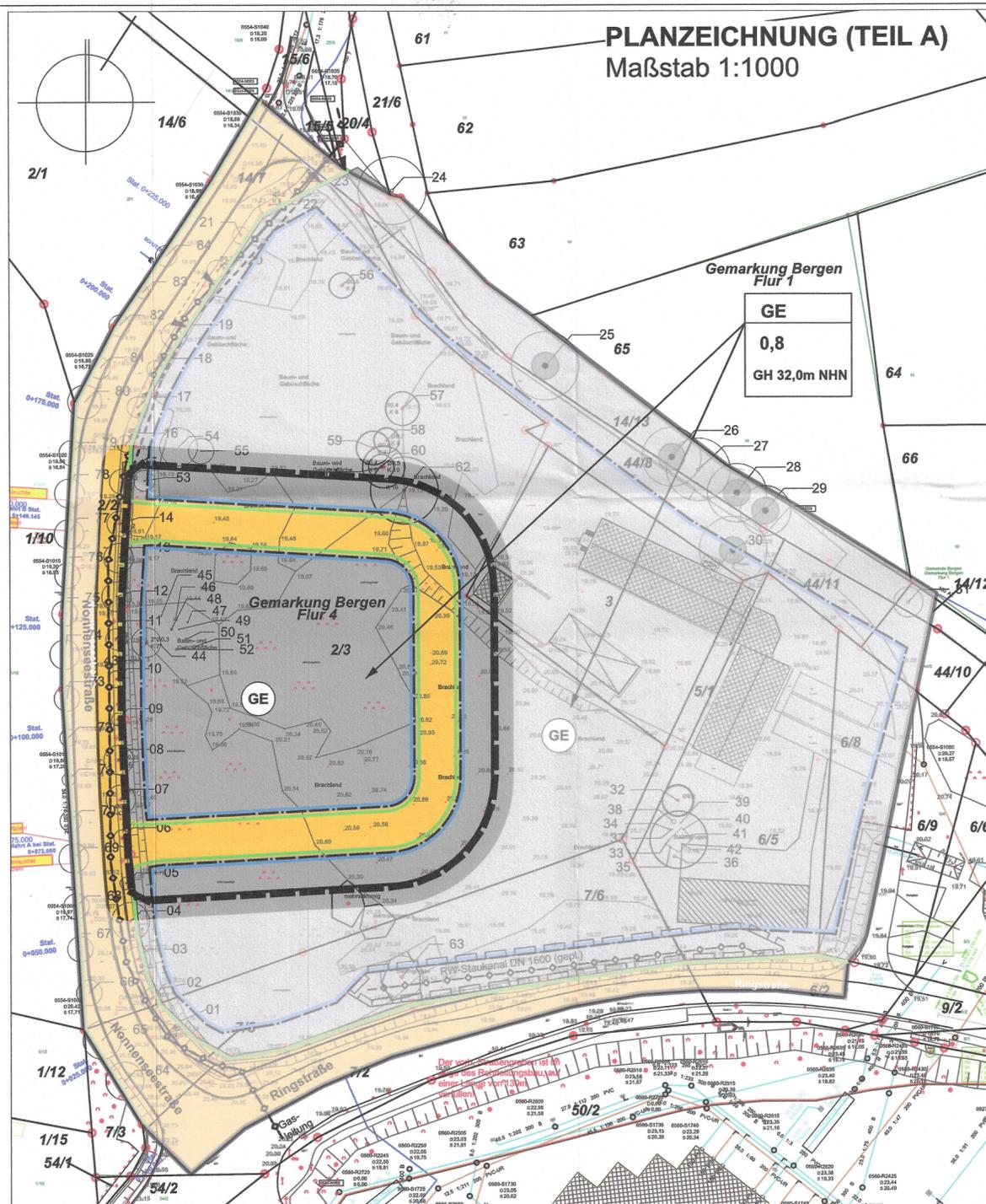
Bergen auf Rügen, den 25.4.2024 Bürgermeisterin

11) Die 1. Änderung 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 10.05.2024 im Amtsboten 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 10.05.2024 wirksam geworden.

Bergen auf Rügen, den 30.05.2024 Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SATZUNG

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Gewerbegebiet Ringstraße" ohne Umweltprüfung / Umweltbericht. Aufgrund §§ 10 und 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.03.24 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Gewerbegebiet Ringstraße" ohne Umweltprüfung / Umweltbericht, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
GH 32,0 m NHH Gebäudehöhe in Metern NHH, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen mit
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

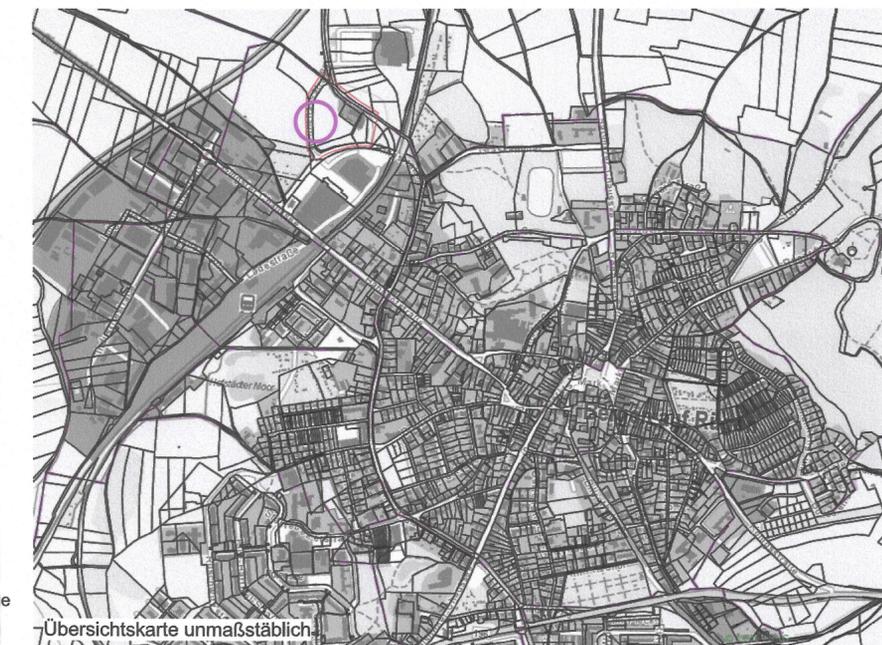
Hauptleitung unterirdisch

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume - Erhaltung

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtskarte unmaßstäblich

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Stadt Bergen auf Rügen

1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 54 "Gewerbegebiet Ringstraße"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzung

Fassung: 02.01.2023, Stand: 04.11.2023

Maßstab 1:1.000