

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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 (4 bis 9) BauNVO)  
Abweichend von § 8 (2, 3) BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen unzulässig:  
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen: Landmaschinen und Landtechnik, Baubedarf,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Vergnügungsstätten.

GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4 bis 9) BauNVO)  
Das GEe „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ dient der Ansiedlung nicht wesentlich störender gewerblicher Betriebsstätten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.  
a) Zulässig sind:  
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter c) genannten,  
- nicht wesentlich störende Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Tankstellen.  
b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
c) Unzulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen: Landmaschinen und Landtechnik, Baubedarf,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Vergnügungsstätten,  
- Gartenbaubetriebe.

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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen. Einschränkend sind im Bereich des 30 m Waldabstandes Nebengebäude, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)  
II.1) Trinkwasserschutzgebiet  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserversorgung Sehlen. Diese TWVSZ 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.2) Anbaurecht regelt das 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.

III) Hinweise  
III.1) Bodendenkmäler  
Werden bei Erdarbeiten weitere 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.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Altlasten  
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler 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.

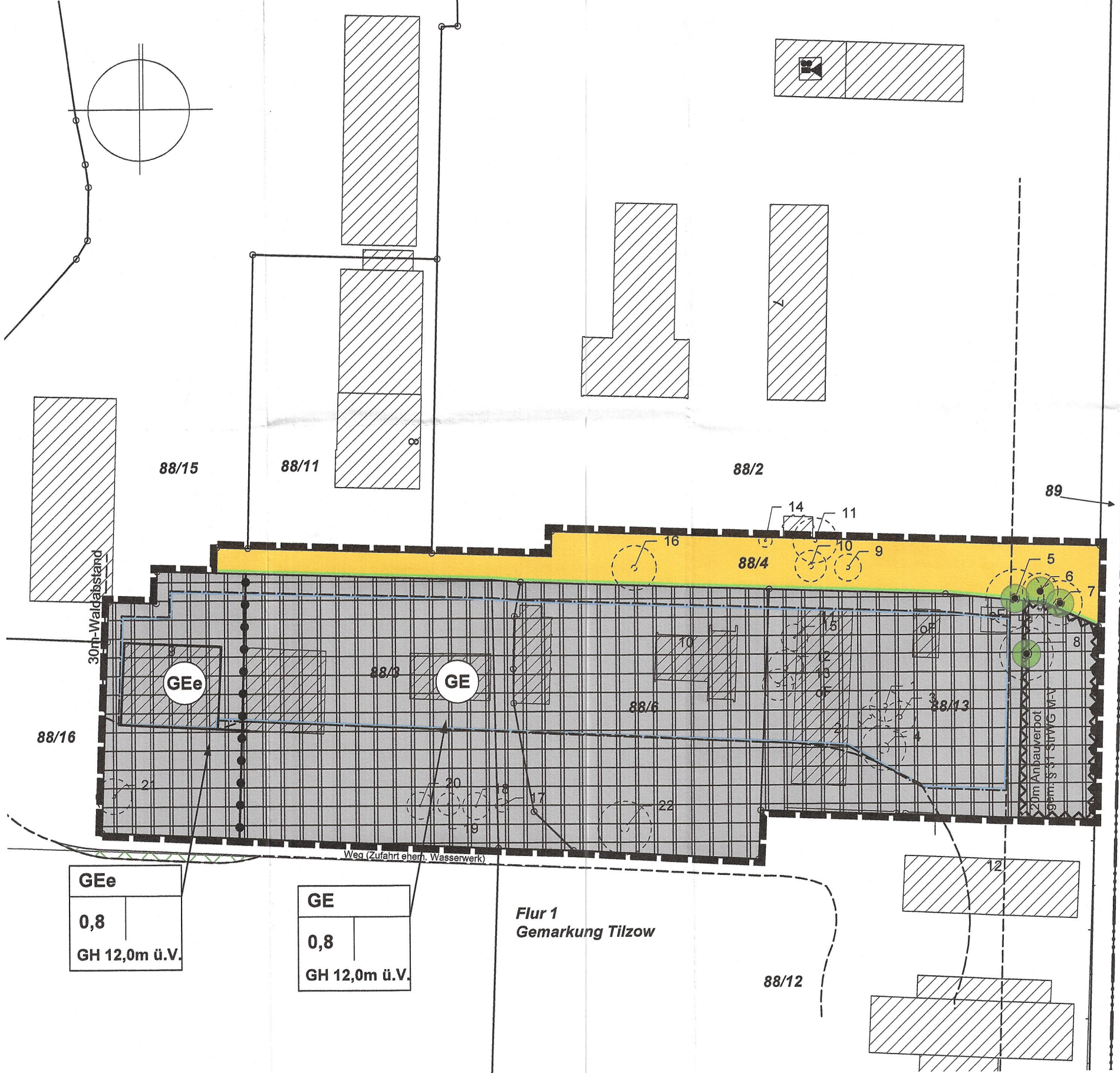
III.3) Fällzeiten gemäß § 39 BNatSchG  
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.4) 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.

III.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).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 11.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsboten am 11.05.2018.
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 LPlG am 25.04.2018 beteiligt.
- 3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Auslegung vom 20.08.2018 bis zum 21.09.2018 durchgeführt.
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2018 frühzeitig nach § 4(1) BauGB informiert sowie mit Schreiben vom 17.09.2019 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 5) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 04.09.2019 den Entwurf zur Auslegung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung vom 30.09.2019 bis zum 01.11.2019 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 19.09.2019 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 10.06.2020 geprüft.
- 8) Der Bebauungsplan wurde am 10.06.2020 von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- 9) Der katastermäßige Bestand am 20.7.20 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- 10) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- 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 06.08.2020 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. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 06.08.2020 wirksam geworden.

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Tilzow".  
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Tilzow", 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)

GEe  
eingeschränkte Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl

GH 12,0 m ü.V.

Gebäudehöhe in Metern über Höhenlage Verkehrsfläche (gemessen in Mitte Fahrbahn), als Höchstmaß

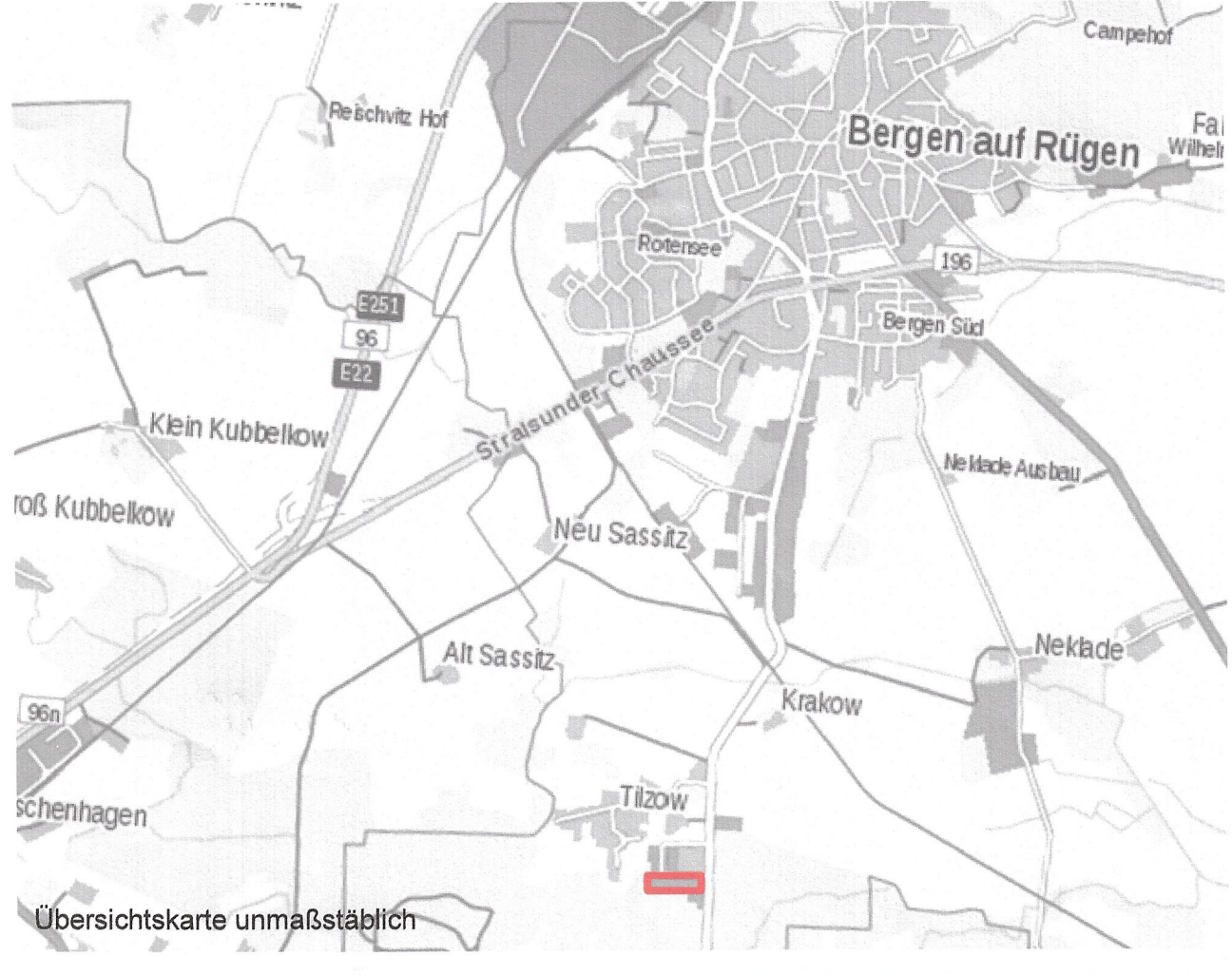
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen mit

Strassenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs 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. 55  
"Gewerbegebiet Tilzow"  
Satzungsfassung